

DES LIEUX OÙ IL FAIT BON VIVRE, HABITER, TRAVAILLER

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2022
INCLUANT LE RAPPORT ANNUEL INTÉGRÉ



SOMMAIRE

1. RAPPORT ANNUEL INTÉGRÉ	3
2. PERFORMANCE DES ACTIVITÉS DU GROUPE	49
1. Groupe	50
2. Métier Foncières	64
3. Métier Promotion	86
4. Compte de résultat analytique groupe Icade	95
5. Éléments financiers complémentaires	97
6. Autres informations	102
3. RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE	105
1. Politique et organisation RSE	106
2. Transition bas carbone et préservation des ressources	114
3. Bien-être des occupants, accompagnement aux nouveaux usages et ancrage territorial	131
4. Développement des compétences, bien-être au travail et diversité	142
5. Engagements RSE et progrès réalisés en 2022	148
6. Tableaux de synthèse et indicateurs RSE	152
7. Risques et opportunités RSE et indicateurs de performance associés	164
8. Synthèse de la méthodologie et périmètre de reporting	168
9. Note méthodologique du reporting taxonomie européenne	176
10. Tables de correspondance déclaration de performance extra-financière, <i>Global Reporting Initiative</i> et EPRA	185
11. Rapport de l'organisme tiers indépendant sur la vérification de la déclaration consolidée de performance extra-financière figurant dans le rapport de gestion	191
4. FACTEURS DE RISQUES	195
1. Gestion et contrôle des risques	196
2. Procédures de contrôle interne et gestion des risques	204
3. Assurances et litiges	205
5. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	207
1. Cadre du rapport et code de référence	208
2. Gouvernance	209
3. Rémunérations et avantages bénéficiant aux mandataires sociaux	241
4. Informations complémentaires	252
5. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	256
6. ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2022	259
1. États financiers consolidés	260
2. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	320
3. États financiers comptes annuels	324
4. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	352
7. PATRIMOINE ET RAPPORT D'EXPERTISES IMMOBILIÈRES	357
1. Liste du patrimoine Foncière Tertiaire	358
2. Liste du patrimoine Foncière Santé	364
3. Rapport condensé des experts immobiliers	369
8. CAPITAL, ACTIONS ET POLITIQUE DE DISTRIBUTION	371
1. Renseignements sur l'émetteur et son capital	372
2. Marché du titre de la Société	379
3. Actionnariat des salariés	381
4. Affectation du résultat et politique de distribution	391
9. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	393
1. Documents accessibles au public	394
2. Personnes responsables	394
3. Tables de concordance	395
4. Glossaire	400

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2022

Incluant le rapport financier annuel
et le rapport annuel intégré



Le présent Document d'Enregistrement Universel contient l'ensemble des éléments du Rapport Financier Annuel.
Le document d'enregistrement universel a été déposé le 29 mars 2023 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 2020
et les rapports de nos commissaires aux comptes
y afférents figurant respectivement aux pages 194 à 253 et 254
du document d'enregistrement universel déposé auprès de l'AMF le 25 mars 2021.

x

Les comptes consolidés au 31 décembre 2021
et les rapports de nos commissaires aux comptes
y afférents figurant respectivement aux pages 236 à 295 et 296
du document d'enregistrement universel déposé auprès de l'AMF le 24 mars 2022.

« Le Document d'Enregistrement Universel incluant le Rapport financier annuel est une reproduction de la version officielle
du Document d'Enregistrement Universel qui a été établie en xHTML et déposée le 29 mars 2023 auprès de l'Autorité
des marchés financiers ; cette version est également disponible sur le site Internet du groupe ICADE. »



Origine

RAPPORT ANNUEL INTÉGRÉ

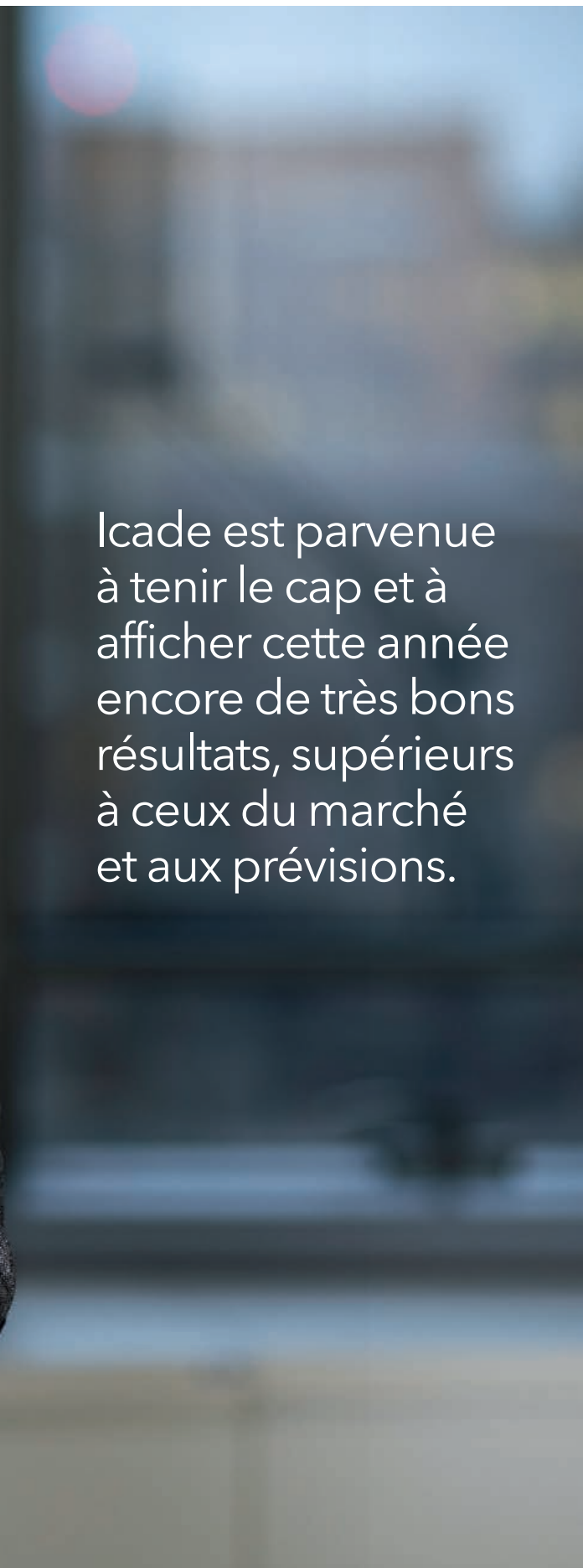
Message de Frédéric Thomas
Message d'Olivier Wigniolle
2015-2022, 8 ans de transformation et de succès

ICADE DANS SON ÉCOSYSTÈME

Notre modèle unique d'opérateur intégré
Une Raison d'être qui nous transforme
Un collectif engagé
Décryptage de Sandrine Hérès
Le conseil d'administration
Le comité exécutif
Un secteur immobilier en pleine mutation
Décryptage de Flore Jachimowicz
Des risques anticipés et maîtrisés
Décryptage de Séverine Floquet-Schmit
Icade au cœur d'un écosystème en mouvement

5	UNE CROISSANCE DURABLE ET PARTAGÉE	26
6	Notre modèle de création de valeur	28
7	Une performance solide pour nos trois métiers	30
	Décryptage de Victoire Aubry	33
8	DES LIEUX OÙ IL FAIT BON VIVRE	34
10	Le village des Athlètes : un programme modèle	36
12	Des lieux à l'empreinte carbone réduite	38
14	Des lieux mixtes et inclusifs	42
15	Des lieux innovants & connectés	44
16		
18		
20		
21		
22		
23		
24		





Icade est parvenue à tenir le cap et à afficher cette année encore de très bons résultats, supérieurs à ceux du marché et aux prévisions.

“En continuant à décliner activement sa Raison d’être, le Groupe a poursuivi la mise en œuvre de ses ambitions et réaffirmé ses priorités pour les années à venir, dont celle, essentielle, d’accélérer sa transition bas carbone”


Les années se suivent et ne se ressemblent pas. Après une année 2021 sous le signe de la reprise au lendemain de l’épreuve inédite du Covid-19, 2022 a apporté son lot de défis, à notre société et à notre secteur. Malgré un contexte complexe et incertain, Icade est parvenue à tenir le cap et à afficher cette année encore de très bons résultats, supérieurs à ceux du marché et aux prévisions.

Grâce à un Conseil d’administration impliqué, stable et confiant, nous avons, au-delà des adaptations nécessaires, confirmé notre stratégie. En continuant à décliner activement sa Raison d’être, le Groupe a poursuivi la mise en œuvre de ses ambitions et réaffirmé ses priorités pour les années à venir, dont celle, essentielle, d’accélérer sa transition bas carbone.

Ces résultats robustes confirment encore une fois la pertinence de notre modèle et la capacité de nos équipes à créer de la valeur, y compris dans un environnement difficile, leur faculté à s’adapter, sans jamais perdre de vue les enjeux de moyen et de long termes de nos métiers. Je tiens ici à les remercier à nouveau pour leur résilience, leur créativité et leur professionnalisme.

2023 marquera pour Icade le début d’un nouveau cycle. Les deux mandats d’Olivier Wigniolle en tant que directeur général, marqués par de nombreux succès et la mise en œuvre de deux plans stratégiques successifs, ont permis au Groupe de se transformer en profondeur, de renforcer les fondamentaux et de développer le leadership de ses trois métiers. Nous le remercions vivement pour ces huit années passées au sein du Groupe Icade et pour toute l’énergie et le professionnalisme dont il a fait preuve. Nicolas Joly, dont la nomination résulte d’un processus de sélection rigoureux mené par le Comité des nominations et des rémunérations, aura la responsabilité de définir une nouvelle stratégie adaptée au nouvel environnement immobilier et financier, qui est porteur d’opportunités pour Icade. De quoi aborder avec sérénité les défis à venir.

Les prochains mois s’annoncent passionnants pour Icade, qui poursuivra ses engagements en faveur de la transition bas carbone et de la performance globale, tout en étant prête à saisir les opportunités de développement qui se présenteront. Nous sommes convaincus que la diversité de nos métiers et la qualité de notre organisation nous permettront de relever ces défis avec succès.



Icade enregistre une solide performance en 2022, témoignant de la résilience de ses métiers et de sa capacité à saisir les opportunités.

Dans un environnement économique et financier complexe et volatil en 2022, je suis fier des résultats solides d'Icade pour l'année. Malgré les défis rencontrés, nous avons réalisé une performance opérationnelle et financière remarquable, reflétée par une hausse du cash-flow net courant de 7%, dépassant nos prévisions.

Cette performance témoigne de la résilience de nos trois métiers et d'une gestion financière rigoureuse, permettant à notre foncière de bureaux de confirmer la solidité de ses fondamentaux, à notre foncière santé de poursuivre sa croissance soutenue, et à notre promotion immobilière de maintenir sa dynamique commerciale. Nous avons ainsi réalisé un chiffre d'affaires économique de 1,3 milliard d'euros, en hausse de 17% malgré un contexte inflationniste, avec une amélioration de nos marges. Nous avons également poursuivi notre stratégie de rotation d'actifs en réalisant plus de 600 millions d'euros de cessions tout en maintenant une croissance de notre résultat net récurrent de 5%.

Ces résultats témoignent de notre capacité à créer de la valeur dans un environnement mouvementé, à nous

adapter aux défis actuels et à saisir les opportunités émergentes. Ils confirment également la robustesse de notre modèle d'affaires et notre agilité face aux changements du marché.

Au-delà de ces résultats financiers, nous avons continué de développer des échanges avec l'ensemble de nos parties prenantes et de promouvoir notre engagement pour une ville plus durable, en plaçant les besoins des usagers au cœur de nos actions. Notre Raison d'être a inspiré chacun de nos collaborateurs dans ses missions.

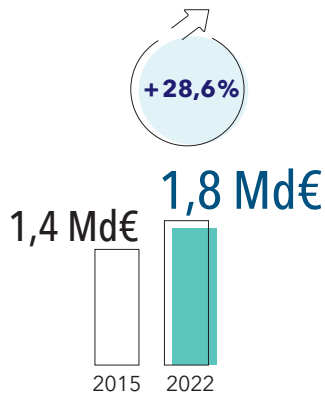
“Je suis fier de tout ce que nous avons accompli ensemble chez Icade et convaincu que notre entreprise dispose de nombreux atouts pour affronter les défis à venir, avec confiance et détermination”

Enfin, mon mandat de huit ans touchant à sa fin, je suis fier de la transformation que nous avons opérée chez Icade et de tout ce que nous avons accompli ensemble. Je suis convaincu que notre entreprise dispose de nombreux atouts pour affronter les défis opérationnels et financiers à venir, avec confiance et détermination.

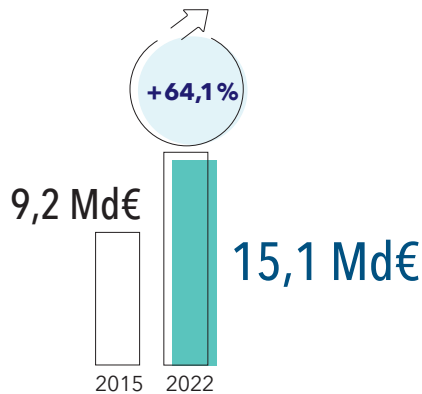
Je tiens à remercier tous les collaborateurs d'Icade pour leur engagement, ainsi que nos actionnaires et partenaires pour leur confiance.

2015-2022, 8 ANS DE TRANSFORMATION ET DE SUCCÈS

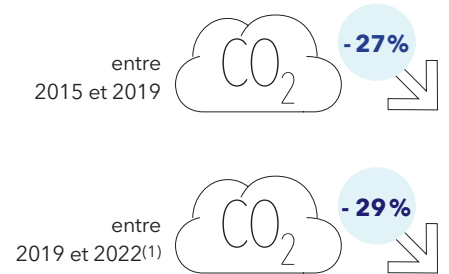
CROISSANCE DU CHIFFRE D'AFFAIRES IFRS



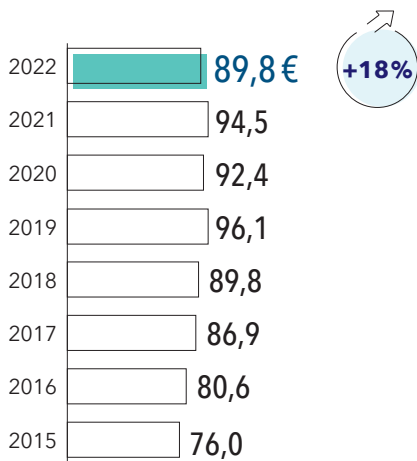
AUGMENTATION DE LA VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER



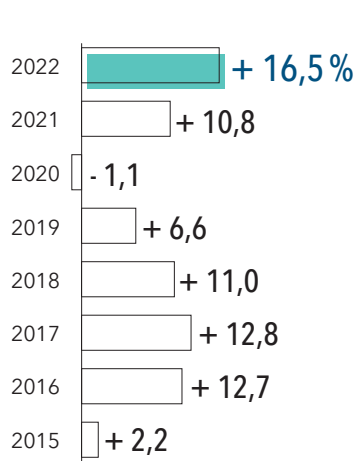
RÉDUCTION DE L'INTENSITÉ CARBONE DE LA FONCIÈRE TERTIAIRE (EN KGCO₂/M²)



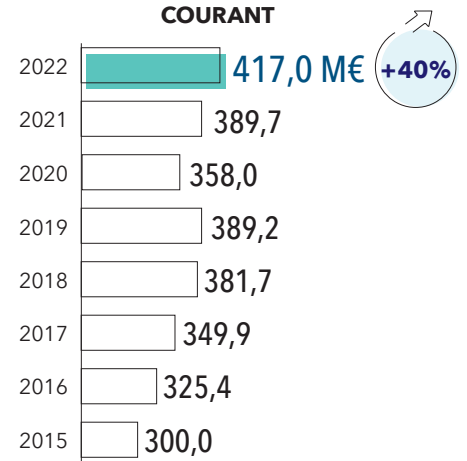
ANR NTA PAR ACTION(2)



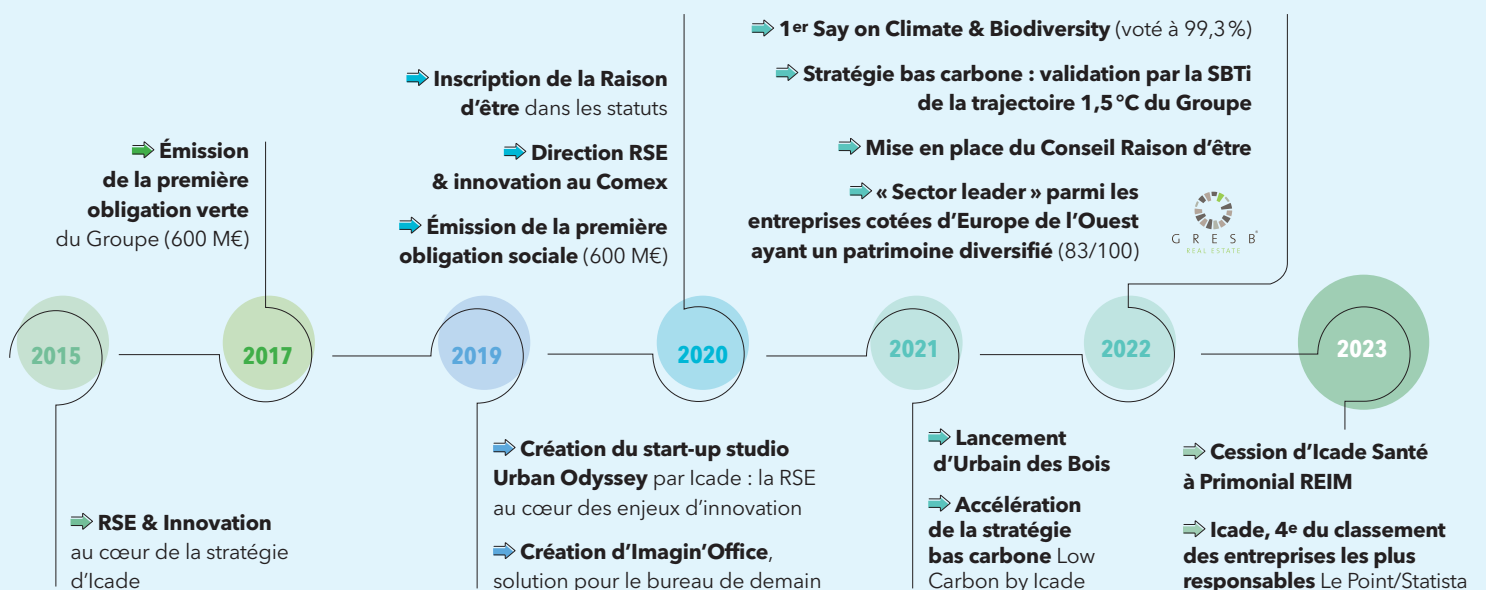
TSR NDV



ÉVOLUTION DU CASH-FLOW NET COURANT



QUELQUES FAITS MARQUANTS DEPUIS 2015



(1) Entre 2015 et 2019, la Foncière Tertiaire mesurait son intensité carbone selon la méthode dite *location based*. Depuis 2019, conformément aux pratiques du marché, elle utilise la méthode dite *market based*. Pour plus d'information, consultez le chapitre RSE du document d'enregistrement universel 2022 d'Icade.

(2) Au 31/12/2019, suite aux nouvelles recommandations publiées par l'EPRA en octobre 2019, une nouvelle présentation de l'ANR a été adoptée selon trois méthodes de calcul (NDV, NTA et NRV). 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).

ICADE DANS SON ÉCOSYSTÈME

Pour atteindre ses objectifs et faire progresser la transformation du secteur immobilier, Icade mise sur l'alignement de toute l'entreprise sur sa Raison d'être, une anticipation permanente des défis et opportunités à venir, et s'appuie sur un large écosystème de parties prenantes.

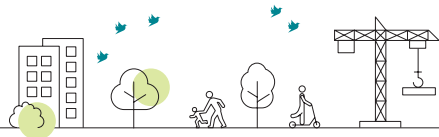




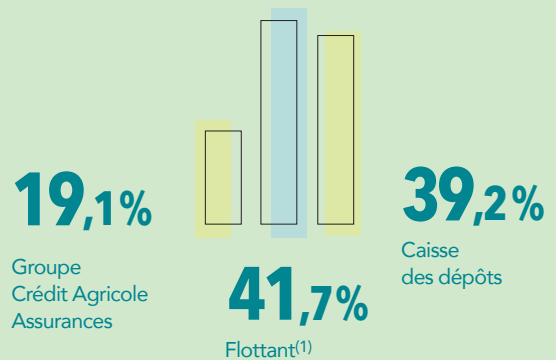
NOTRE MODÈLE UNIQUE D'OPÉRATEUR INTÉGRÉ

UNE RAISON D'ÊTRE

« 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. »



UN ACTIONNARIAT HISTORIQUE ET DE LONG TERME



(1) Dont 0,71 % d'autodétention et 0,28 % pour le fonds commun de placement d'Icade (au 31/12/2022).

3 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, leader de l'investissement dans les établissements de santé. 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.

UNE RESPONSABILITÉ RECONNUE



1^{re}

**place au palmarès 2022
des entreprises françaises
les plus responsables**
(tous secteurs confondus)
établi par le magazine
Le Point et Statista.

96/100

**à l'index
égalité professionnelle.**
Icade confirme son engagement
en matière d'égalité
femmes-hommes et pour la
promotion de la mixité.



1 203
collaborateurs*

* Équivalent temps plein sur l'année 2022.

DES RÉSULTATS ANNUELS 2022 TRÈS SOLIDES

CHIFFRE D'AFFAIRES IFRS

1,8 Md€⁽¹⁾

+ 9%

CASH-FLOW NET COURANT GROUPE

417 M€

+ 7%

ACTIF NET RÉÉVALUÉ NDV⁽¹⁾

7,7 Md€

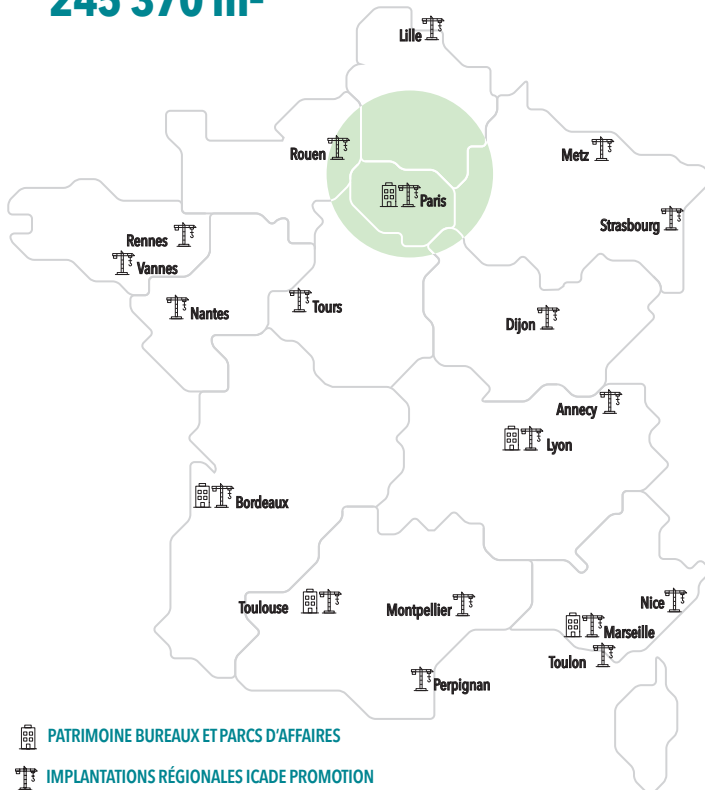
+ 12%

(1) ANR NDV : Net Disposal Value.

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

Patrimoine de la Foncière Tertiaire en régions :

245 370 m²



Patrimoine de la Foncière Tertiaire en Île-de-France :

1 624 590 m²



CARTE DU PATRIMOINE DE LA FONCIÈRE SANTÉ D'ICADE

81 cliniques MCO⁽¹⁾

23 cliniques SMR⁽²⁾

6 cliniques ESM⁽³⁾

38 Ehpad⁽⁴⁾ et MAS⁽⁵⁾

4 cliniques MCO⁽¹⁾

5 MAS⁽⁵⁾
1 clinique MCO⁽¹⁾

29 Ehpad⁽⁴⁾

22 Ehpad⁽⁴⁾

3 cliniques MCO⁽¹⁾

2 cliniques ESM⁽³⁾

(1) MCO : médecine, chirurgie, obstétrique. (2) SMR : soins médicaux et de réadaptation. (3) ESM : établissement de santé mentale. (4) Ehpad : établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes. (5) MAS : maison d'accueil spécialisée via Icade Santé et Icade Healthcare Europe.

UNE RAISON D'ÊTRE QUI NOUS TRANSFORME

Après avoir défini 15 indicateurs de performance pour suivre le développement de sa Raison d'être, Icade a constitué en 2022 un Conseil Raison d'être composé de trois administrateurs, deux membres du Comité exécutif et cinq personnalités externes. Ce conseil a pour mission de suivre la mise en œuvre des engagements pris, de nourrir et faire vivre la Raison d'être et ses traductions opérationnelles, d'éclairer et de conseiller en complément des instances existantes.



De gauche à droite :

Olivier Wigniolle (directeur général d'Icade), **Marylène Vicari** (fondatrice du Liberté Living-Lab), **Brice Teinturier** (directeur général délégué d'Ipsos et expert en transition sociétale), **Jean Jouzel** (climatologue), **Florence Péronneau** (vice-présidente du Conseil d'administration d'Icade, administratrice indépendante, administratrice référente, membre du Conseil de l'immobilier de l'État), **Anne Lalou** (présidente de l'Innovation Factory et directrice de la Web School Factory), **Sophie Quatrehomme** (directrice de la communication du groupe Caisse des dépôts), **Gonzague de Pirey** (administrateur indépendant, président de Kpark), **Gilles Boeuf** (biologiste et professeur à Sorbonne Université), **Flore Jachimowicz** (membre du Comité exécutif en charge de la RSE et de l'Innovation).

PROGRESSION 2022 DES 15 INDICATEURS DE PERFORMANCE

FONCIÈRE TERTIAIRE

FONCIÈRE SANTÉ

Indicateur 1	Indicateur 2	Indicateur 3	Indicateur 4	Indicateur 5	Indicateur 6
Taux de recommandation des locataires mesuré par une enquête NPS ⁽¹⁾	Réduction de l'intensité carbone entre 2019 et 2030 (en kgCO ₂ /m ² /an)	Nombre de m ² labellisés R2S (Ready to Services)	Pourcentage de projets neufs dont la surface est supérieure à 4 000 m ² certifiés avec un niveau minimum	Réduction de l'intensité carbone entre 2019 et 2030 (en kgCO ₂ /m ² /an)	Nombre de bénéficiaires des établissements d'Icade Santé
2022	2022 vs 2019	2022	2022	2022 vs 2019	2022
> 0	-29%	95 309	100%	-4,5%	Court séjour : 50 millions de personnes / Moyen et long séjour : 30 000 patients et résidents


PROMOTION

Indicateur 7	Indicateur 8	Indicateur 9	Indicateur 10	Indicateur 11
Taux de recommandation des acquéreurs de logements mesuré par une enquête NPS ⁽¹⁾ à la livraison	Réduction de l'intensité carbone entre 2019 et 2030 (en kgCO ₂ /m ² /an, en analyse du cycle de vie sur 50 ans)	Pourcentage de logements abordables et inclusifs : logements sociaux, intermédiaires, en accession sociale et modérée ou en BRS (bail réel solidaire)	Nombre d'arbres plantés par habitant	Pourcentage de logements ayant accès à un espace extérieur
2022	2022 vs 2019	2022	2022	2022
> 0	-5%	38%	0,8	73%

FINANCE

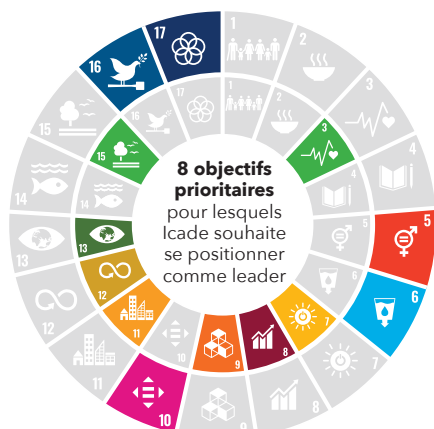
RESSOURCES HUMAINES

RSE ET INNOVATION







Indicateur 12	Indicateur 13	Indicateur 14	Indicateur 15
Pourcentage de financements durables sur le total de la dette	Taux de recommandation des collaborateurs sur la politique sociale et environnement de travail mesuré par une enquête NPS ⁽¹⁾	Nombre de projets innovants par an déclinés de manière opérationnelle dans les business	Validation de la trajectoire bas carbone d'Icade par la SBTi
2022	2021	2022	2022
43%	> 0	16	Validée 

(1) NPS : Net Promoter Score, qui mesure le taux de recommandation.

CONTRIBUTION D'ICADE AUX OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (ODD) DE L'ONU



Objectifs prioritaires

-  3 Bonne santé et bien-être
-  7 Énergie propre et d'un coût abordable
-  8 Travail décent et croissance économique
-  9 Industrie, innovation et infrastructures
-  11 Villes et communautés durables
-  12 Consommation et production responsables
-  13 Mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques
-  15 Vie terrestre

Objectifs significatifs

-  5 Égalité entre les sexes
-  6 Eau propre et assainissement
-  10 Inégalités réduites
-  16 Paix, justice et institutions efficaces
-  17 Partenariats pour la réalisation des objectifs

UN COLLECTIF ENGAGÉ

Leviers essentiels dans la mise en œuvre de la Raison d'être d'Icade, les engagements RSE sont intégrés au business model et toute l'entreprise est désormais alignée pour atteindre les objectifs fixés. Instances de gouvernance, managers, collaborateurs, l'ensemble des Icadéens sont impliqués pour faire de la démarche RSE un vecteur de croissance et de fierté collective.



Les engagements RSE sont désormais intégrés aux entretiens de management et de développement professionnel de 82% des managers et de 61% des collaborateurs.

10%

de la rémunération variable des membres du Comex adossée au respect des objectifs RSE et Raison d'être d'Icade

**+ de
99%**

de votes favorables à la résolution « Say on Climate & Biodiversity » lors de l'Assemblée générale d'avril 2022

Une priorité stratégique portée au plus haut niveau

L'ensemble des parties prenantes internes d'Icade est aujourd'hui mobilisé pour mettre en œuvre la stratégie bas carbone du Groupe : aligner ses trois métiers sur une trajectoire 1,5°C pour atteindre le zéro émission nette en 2050, conformément à l'accord de Paris. Une stratégie validée en 2022 par la SBTi (Science-Based Targets initiative), initiative scientifique mondialement reconnue dédiée à la validation des trajectoires bas carbone des entreprises. L'ambition environnementale d'Icade est également soutenue par les actionnaires du Groupe qui ont approuvé à plus de 99% la résolution qui leur a été soumise lors de l'Assemblée générale d'avril 2022 : « Say on Climate & Biodiversity ».

Des dirigeants impliqués

Preuve de la mobilisation du Groupe et de sa volonté d'engager l'ensemble des fonctions de l'entreprise, Icade a fait le choix d'adosser 10% de la rémunération variable des membres du Comex au respect de ses objectifs RSE et de

ses indicateurs Raison d'être. Suivant la même logique, le respect de la trajectoire bas carbone conditionne l'attribution de 15% des actions de performance du directeur général.

Les collaborateurs, acteurs et bénéficiaires des engagements RSE

Afin d'encourager l'implication de tous, l'ambition RSE d'Icade impacte la politique de rémunération et d'incentive des managers et des collaborateurs du Groupe. Ainsi, les engagements RSE sont désormais intégrés aux entretiens de management et de développement professionnel de 82% des managers et de 61% des collaborateurs. Par ailleurs, depuis 2021, l'accord d'intéressement intègre, au-delà du critère financier, des critères liés à des engagements environnementaux et sociétaux, conformément aux objectifs d'Icade. Associés à des leviers d'action définis pour chacun des métiers du Groupe, ils permettent aux Icadéens d'être à la fois acteurs et bénéficiaires des résultats de l'entreprise en matière de RSE.

Décryptage de Sandrine Hérès, membre du Comex en charge des Ressources humaines et du service Environnement de travail

Les ressources
humaines ont
un rôle clé à jouer
dans le déploiement
de la stratégie RSE
du Groupe.



Comment les collaborateurs participent-ils à la stratégie RSE d'Icade ?

Sandrine Hérès Les collaborateurs sont essentiels à la stratégie RSE d'Icade, depuis sa définition jusqu'à sa mise en œuvre. Ils ont participé à la formulation des engagements RSE 2023-2026 à travers une démarche collaborative et transversale qui a fait intervenir l'ensemble des métiers afin que chacun, dans sa fonction, puisse s'y reconnaître et mieux les porter. Par ailleurs, les collaborateurs sont également associés au déploiement de la stratégie RSE grâce aux nombreux dispositifs de sensibilisation et de formation qui leur sont destinés. Ainsi, dès 2021, 96% des collaborateurs ont été sensibilisés à la trajectoire bas carbone et aux enjeux RSE d'Icade. Enfin, au-delà de la prise en compte des engagements d'Icade dans le quotidien de leurs métiers, ils sont les premiers ambassadeurs de la Raison d'être du Groupe en étant nombreux à s'engager auprès de nos partenaires sociétaux.

Comment la mise en place de ces objectifs se traduit-elle au quotidien ?

S.H. Afin d'encourager l'engagement de nos collaborateurs, les objectifs de chaque manager, tels que définis à l'occasion des entretiens de management et de développement professionnel (EMDP), contiennent obligatoirement depuis maintenant plusieurs années des objectifs en matière de RSE. Nous avons à cet effet constitué avec la Direction RSE & innovation un guide à destination des managers pour leur permettre de s'approprier les engagements et de les traduire en objectifs, si possible chiffrés, adaptés à leurs métiers.

"Il n'y a pas de performance globale sans performance sociale, et pas de performance sociale sans que soit nourrie, quotidiennement, une culture de confiance réciproque"

Depuis 2022, un avenant à l'accord d'intéressement signé avec les partenaires sociaux d'Icade lie cette dernière à la performance des Icadéens sur deux critères : les achats réalisés auprès du secteur protégé et la réduction des émissions de CO₂. Ces deux initiatives soulignent le rôle clé joué par les ressources humaines dans la conduite du changement qu'implique l'importance grandissante des enjeux RSE dans nos activités. Évolution des modèles de management, développement des compétences pour accompagner l'évolution des métiers, mise à jour de notre promesse employeur afin de répondre aux nouvelles attentes des candidats et attirer les meilleurs talents, nous agissons sur plusieurs fronts à la fois. À un niveau plus global, il me semble essentiel, pour déployer efficacement une stratégie RSE, de renforcer l'attention portée à l'encadrement et au bien-être des collaborateurs. Dans un contexte de changements importants, le *care* est fondamental, car il n'y a pas de performance globale sans performance sociale et pas de performance sociale sans que soit nourrie, quotidiennement, une culture de confiance réciproque.

Quelles actions menez-vous à destination des jeunes talents ?

S.H. Parce que l'innovation participe à la mise en œuvre de la stratégie RSE du Groupe, nous avons souhaité, au sein même d'Icade, soutenir son développement et y associer nos jeunes talents. C'est le sens de l'« Innovation Graduate Program », un parcours de 18 mois en CDI pour évoluer en même temps au sein de la Direction RSE & innovation et en lien étroit avec les directions métier d'Icade ou au sein de l'une d'entre elles. Véritable tremplin professionnel, ce programme permet ainsi aux talents d'avoir une vision transverse de nos métiers en travaillant sur des projets d'innovation, et de construire leur futur chez Icade. Par ailleurs, la Direction RSE & innovation est dotée d'un fonds de 2 millions d'euros par an pour faire naître, porter et accompagner des projets d'innovation pour l'ensemble des directions du Groupe. Certains projets peuvent donner lieu à la création de start-up au sein d'Urban Odyssey, le start-up studio d'Icade. En outre, en 2022, des projets innovants ont été déployés dans les business, soutenus et financés par le fonds d'innovation interne.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration détermine les orientations stratégiques d'Icade et veille à leur mise en œuvre. Sa composition - 15 membres au 31 décembre 2022 - comprend un tiers d'administrateurs indépendants, conformément au code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées Afep-Medef. Quatre comités spécialisés l'épaulent dans ses missions.



Rangée debout de gauche à droite

Guillaume Poitrinal

- Administrateur indépendant
- Cofondateur de Woodeum
- Cofondateur et cogérant d'ICAMAP

Gonzague de Pirey

- Administrateur indépendant
- Président de KparK

Carole Abbey

- Représentante de la Caisse des dépôts
- Directrice du pilotage des participations stratégiques

Antoine Saintoyant

- Directeur des participations stratégiques de la Caisse des dépôts

Frédéric Thomas

- Président du Conseil d'administration

Florence Péronneau

- Vice-présidente du Conseil d'administration
- Administratrice indépendante
- Administratrice référente
- Membre du Conseil de l'immobilier de l'État

Georges Ralli

- Administrateur indépendant

Alexandre Thorel

- Directeur Participations, département Gestion participations stratégiques de la Caisse des dépôts

Rangée assise de gauche à droite

Laurence Giraudon

- Directrice du département Finance & Opérations au sein de la Direction des gestions d'actifs de la Caisse des dépôts

Emmanuel Chabas

- Responsable du Département des investissements immobiliers de Crédit Agricole Assurances

Sophie Quatrehomme

- Directrice de la communication du groupe Caisse des dépôts

Olivier Mareuse

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

Marianne Louradour

- Présidente de CDC Biodiversité

Bernard Spitz

- Président du pôle Europe et International du Medef

Marie-Christine Lambert

- Administratrice indépendante

LES 4 COMITÉS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

40%
de femmes

55 ans
d'âge moyen

93%
de taux d'assiduité

1/3
d'administrateurs
indépendants

LE COMITÉ D'AUDIT ET DES RISQUES (CAR)

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

3 membres / 10 réunions en 2022 / 100% de taux d'assiduité

LE COMITÉ STRATÉGIE ET INVESTISSEMENTS (CSI)

Examine et émet des avis au Conseil d'administration ainsi qu'au directeur général pour tout projet d'engagement, d'investissement ou de désinvestissement ainsi que pour toute opération de croissance externe, de cession de titres, de participations ou de fonds de commerce concernant la Société ou l'une de ses filiales.

5 membres / 7 réunions en 2022 / 88% de taux d'assiduité

LE COMITÉ DES NOMINATIONS ET DES RÉMUNÉRATIONS (CNR)

Examine les candidatures pour la nomination des mandataires sociaux et formule des propositions quant à leur rémunération. Participe à l'élaboration de la politique d'intéressement du personnel et formule des propositions sur les décisions d'octroi d'options de souscription et/ou d'achat d'actions.

5 membres / 5 réunions en 2022 / 100% de taux d'assiduité

LE COMITÉ INNOVATION ET RSE (CIRSE)

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

3 membres / 5 réunions en 2022 / 100% de taux d'assiduité

Domaines de compétence des administrateurs

Immobilier, gestion d'actifs, urbanisme	10
Banque, finance, assurance	12
Expérience internationale	10
RSE, innovation, digital	11
Gouvernance sociétés cotées	11
Stratégie, M&A	11
Conduite du changement	7

LE COMITÉ EXÉCUTIF

Les 10 membres du Comité exécutif d'Icade incarnent les grandes fonctions de l'entreprise et portent au plus haut niveau ses orientations. Tout au long de l'année 2022, ils se sont engagés, aux côtés de leurs équipes, à poursuivre l'exécution du plan stratégique du Groupe et la mise en œuvre de sa Raison d'être. Le Comex est entouré de quatre comités de management.



COMITÉ DES RISQUES, TAUX, TRÉSORERIE ET FINANCEMENTS

Suit les politiques de liquidité et du financement, des risques de marchés et placements ; coordonne la gestion actif-passif de l'entreprise.

- Fréquence de réunion : 1 fois par mois

COMITÉ DE COORDINATION

Instance de réflexion, lieu d'échanges, de propositions et de partage d'information ascendante et descendante.

- Fréquence de réunion : 4 fois par an

COMITÉ ÉTHIQUE ET CONFORMITÉ

Présente les dispositifs LCB-FT, anticorruption et éthique des données personnelles, échange sur les évolutions juridiques et leurs incidences, informe sur les résultats de contrôle et d'audit sur l'activité et permet un retour d'expérience sur l'évolution des dispositifs.

- Fréquence de réunion : 2 fois par an

COMITÉ D'ENGAGEMENT

Examine et donne son avis sur tous les engagements d'investissement ou de désinvestissement d'Icade et de ses filiales.

- Fréquence de réunion : 1 fois par semaine



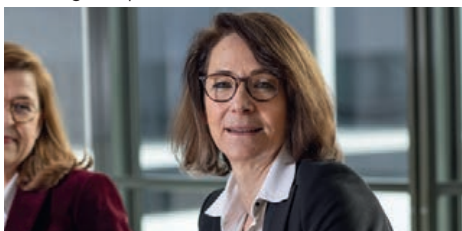
→ **Séverine Floquet-Schmit**

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



→ **Olivier Wigniolle**
Directeur général

→ **Emmanuelle Baboulin**
En charge du pôle Foncière Tertiaire



→ **Victoire Aubry**
En charge des Finances et des Systèmes d'information



→ **Jérôme Lucchini**
Secrétaire général, en charge de la Gouvernance du Groupe et de la Direction juridique et assurances



→ **Emmanuel Desmaizères**
En charge du pôle Promotion



→ **Xavier Cheval**
En charge du pôle Foncière Santé



→ **Sandrine Hérés**
En charge des Ressources humaines et du service Environnement de travail



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



→ **Antoine de Chabannes**
En charge du Portfolio Management, de la Valorisation et du pôle Logement

UN SECTEUR IMMOBILIER EN PLEINE MUTATION

Alors qu'il a connu deux chocs exogènes importants en moins de deux ans, le secteur immobilier poursuit sa mue. Crise énergétique, hausse des taux d'intérêt, évolution des modes de vie ou encore urgence climatique... entre tendances de fond et impacts conjoncturels, les acteurs de la ville n'ont d'autre choix que de se réinventer pour continuer de répondre aux attentes nouvelles des usagers.

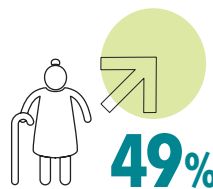
Le logement pour tous, un enjeu d'actualité

Ensemble, l'accélération d'un épisode inflationniste brutal et violent et la hausse des taux d'intérêt ont fortement impacté le marché immobilier en 2022. Pour les acquéreurs, notamment particuliers, l'obtention d'un prêt se révèle plus difficile alors que chez les locataires, l'enjeu de la hausse des charges, notamment énergétiques, prend une importance nouvelle, exerçant une pression supplémentaire sur les propriétaires. Dans ce contexte, la question de l'accession au logement devient primordiale, tout comme celle de la performance énergétique des bâtiments. Par ailleurs, l'offre de logements comme de bureaux doit répondre à l'évolution des usages qu'avait accélérée la crise du Covid. En effet, alors que le télétravail et le coworking deviennent la norme pour de nombreuses entreprises, les bureaux mais aussi les logements doivent s'adapter.



des Français, l'accès à un espace extérieur est devenu un critère aussi important que le prix du logement.

Source : enquête Ipsos-Icade fin 2020



de croissance inédite du nombre des 75-84 ans en France entre 2020 et 2030.

Un besoin de nature en ville confirmé

Les choix des acquéreurs et des locataires confirment également leur besoin d'espaces extérieurs, qu'ils soient privatifs ou partagés. Une quête de nature en ville due en partie à une prise de conscience accrue de l'urgence climatique dont les effets sont désormais bien visibles et très concrets pour nombre de Français. Intimement liée au changement climatique dont elle est l'une des causes, la perte de biodiversité devient elle aussi un enjeu majeur pour les acteurs de la ville. Car agir pour préserver la diversité du vivant, c'est agir pour limiter le réchauffement climatique mais aussi adapter la ville à ces changements pour lui permettre de rester habitable, en limitant notamment le phénomène des îlots de chaleur.

Une recherche accrue de santé et de bien-être

Enfin, le vieillissement de la population européenne entraîne des besoins accrus en matière de services de santé et d'accompagnement à la dépendance. Les besoins en infrastructures de santé n'ont jamais été aussi importants, tant d'un point de vue quantitatif, pour faire face à la pression démographique, que qualitatif, afin d'adapter les établissements à la spécialisation de la chirurgie et de la médecine et aux progrès des pratiques et techniques médicales. La qualité de vie, le bien-être, l'accès aux soins et la facilité de déplacement sont devenus des prérequis de l'offre de santé.



Décryptage de Flore Jachimowicz, membre du Comex en charge de la RSE et de l'Innovation

Réintroduire plus de nature en ville, c'est créer des lieux qui répondent aux enjeux climatiques, favorisent la biodiversité et contribuent au bien-être des habitants.



Comment Icade est-elle organisée pour anticiper les tendances et y répondre ?

Flore Jachimowicz Les grandes tendances à l'œuvre dans notre environnement, qu'il s'agisse de l'accélération des bouleversements climatiques, de la perte de biodiversité, de l'évolution des usages du logement et de l'habitat, ou encore du vieillissement de la population, ont un impact profond sur la manière dont nous concevons la ville. Face à ces enjeux, Icade a pris des engagements forts et fait le choix stratégique d'associer en 2020 dans une même direction la RSE et l'innovation, un duo qui se répercute dans l'ensemble des directions métiers du Groupe. Alors que la vision RSE permet d'anticiper les bouleversements à venir, de se fixer des engagements, des objectifs et d'en déduire des feuilles de route pour les atteindre, l'innovation permet de développer de manière agile et dès aujourd'hui les solutions nécessaires et d'accompagner l'indispensable transformation de nos métiers ou la création de nouveaux business. Ainsi, qu'elle soit interne ou qu'elle résulte de nos collaborations avec des entrepreneurs extérieurs au Groupe comme au sein de notre start-up studio Urban Odyssey, l'innovation joue chez Icade un rôle essentiel dans l'écriture de la ville de demain.

Quelle est votre vision de la ville de demain ?

F.J. Loin des images de science-fiction d'une ville super high-tech construite ex nihilo, je pense que la ville de demain est avant tout une ville à taille humaine, mixte et inclusive, qui permet d'habiter ensemble dans de bonnes conditions. C'est évidemment aussi une ville bas carbone qui mise

“La ville de demain est une ville à taille humaine, mixte et inclusive, qui se reconstruit en se rénovant, en pensant architecture bioclimatique et low tech”

sur la rénovation plutôt que sur la démolition/reconstruction (30% moins émettrice de gaz à effet de serre) et qui évite l'artificialisation de nouveaux terrains. Plus généralement, je crois que nous devons nous demander comment réparer la ville, réemployer ce qui existe déjà, explorer le biomimétisme, les solutions inspirées de la nature, pour répondre aux enjeux environnementaux qui sont devenus prioritaires : baisse des consommations d'énergie, modes de chauffage et de rafraîchissement, réduction de l'impact de la construction, adaptation au changement climatique, etc. C'est aussi une ville ancrée localement, qui privilégie les circuits courts, la mixité des usages et les mobilités douces. Elle propose des logements abordables et inclusifs afin de rendre le quotidien plus facile et agréable pour tous ses usagers, quels que soient leur âge ou leur niveau de revenus. C'est enfin une ville plus verte qui refait de la place à la nature, un axe sur lequel Icade s'est énormément engagée ces dernières années comme en témoignent ses récents projets des Portes de Paris ou du Village des Athlètes.

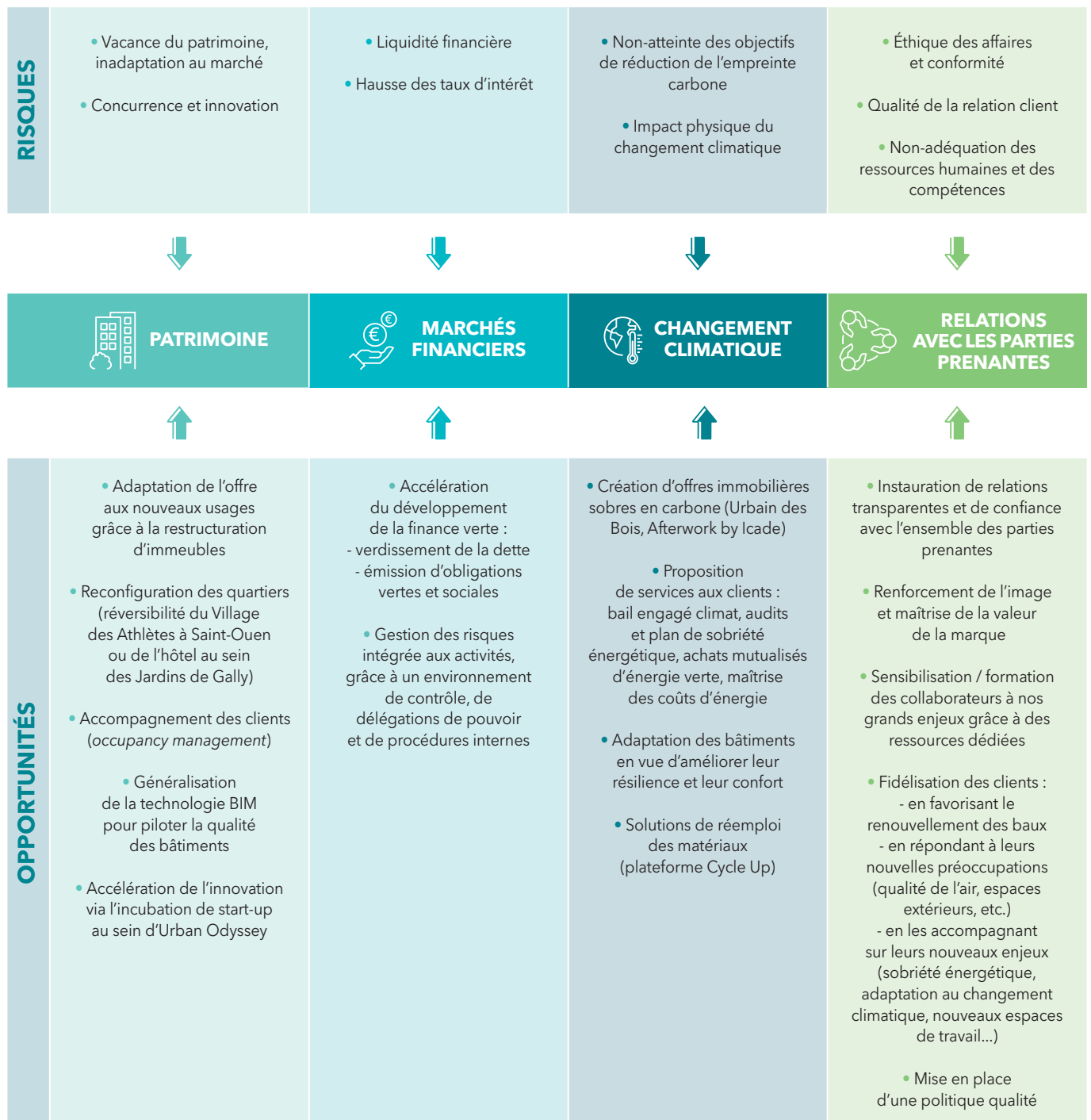
Quels sont vos leviers d'action ?

F.J. À l'origine d'un quart des émissions de gaz à effet de serre en France, le secteur immobilier assume une forte responsabilité face à l'enjeu

climatique. Chez Icade, nous avons plusieurs priorités : accélérer dans la construction bas carbone, à travers notamment Urbain des Bois qui utilise des matériaux biosourcés, adapter nos bâtiments aux impacts du changement climatique, donner une place importante à la nature en ville, renforcer le développement du réemploi, limiter l'artificialisation des sols ou encore favoriser la transformation des bureaux en logements avec AfterWork by Icade. Pour créer des villes dans lesquelles il fait bon vivre, Icade met aussi l'accent sur l'inclusion, à travers le logement pour tous ou la mixité de ses programmes, à la fois économique, sociale et générationnelle. Des évolutions qui reflètent et anticipent les nouvelles tendances, à l'image du travail réalisé avec Domani, start-up qui développe des espaces de coliving pour seniors désireux de continuer à vivre en centre-ville. Enfin, pour aller plus vite et plus loin, je suis convaincue qu'il est essentiel de travailler avec les autres acteurs du secteur comme le fait Icade à travers ses nombreux liens et partenariats noués avec ses clients, les collectivités locales, les architectes mais aussi avec les start-up ou le monde académique. La ville de demain se construit dès aujourd'hui et elle se construit ensemble.

DES RISQUES ANTICIPÉS ET MAÎTRISÉS

Prévenir, maîtriser les risques et saisir de nouvelles opportunités fait partie intégrante de la vie de l'entreprise d'Icade et contribue à la performance du Groupe à long terme. Cette démarche se traduit très concrètement dans la conduite des opérations.



Décryptage de Séverine Floquet-Schmit, membre du Comex en charge de l'Audit, des Risques, de la Conformité et du Contrôle interne

Pour élaborer des dispositifs de maîtrise des risques efficaces, une collaboration étroite avec les métiers est essentielle.



Quels types de risques sont susceptibles d'impacter la performance d'Icade ? Pourquoi est-il essentiel de les connaître et de les comprendre ?

Séverine Floquet-Schmit La fluctuation des valeurs immobilières et des loyers, la hausse des taux d'intérêt, l'augmentation des coûts de l'énergie, la santé et la sécurité sur les chantiers, la cybercriminalité, l'instabilité réglementaire, la raréfaction de certaines ressources... autant de risques auxquels Icade est confrontée et qui sont susceptibles d'impacter la performance de l'entreprise. Identifier les risques et les comprendre permet au management de mieux les intégrer dans ses prévisions et d'accompagner la prise de décision. Notre stratégie consiste également à poser, en lien avec le Conseil d'administration, des limites d'exposition que nous contrôlons. Cela permet enfin de proposer des actions de maîtrise adaptées à notre contexte et à notre organisation interne.

À titre d'exemple, Icade est exposée au risque d'obsolescence de son patrimoine tertiaire ainsi qu'au risque d'impact physique lié au changement climatique. L'enjeu ? Continuer à répondre aux attentes de nos locataires en proposant des biens parmi les plus attractifs du marché. Cela passe par des programmes de modernisation et de transition énergétique du patrimoine existant, le développement de nouvelles offres de service mais également par la mise en place de critères d'investissement permettant d'appréhender ces enjeux dans les acquisitions et projets de développement.

Comment est organisée la gestion des risques chez Icade ?

S.F.-S. Nous avons développé un système de gestion des risques qui s'appuie sur des cartographies pour identifier et évaluer, des dispositifs de maîtrise pour encadrer et des contrôles pour vérifier leur effectivité. Ce dispositif apporte à l'entreprise l'assurance que ses activités sont maîtrisées, même dans un univers économique incertain. Chaque risque identifié est évalué selon sa probabilité d'occurrence et son impact estimé, puis positionné sur une représentation graphique dans le but de les hiérarchiser entre eux. Notre objectif est de faire de cette cartographie un outil de pilotage au service de l'action et de la prise de conscience. Par ailleurs, si l'indépendance de la gestion des risques par rapport aux métiers est indispensable, une collaboration étroite avec les pôles d'activités qui sont responsables des opérations est essentielle. C'est l'assurance que le dispositif déployé est adapté avec les réalités de chacun des métiers, dans un souci d'amélioration continue et d'anticipation permanente.

Comment le Groupe Icade s'adapte-t-il à l'évolution de son environnement, et notamment des risques qui le caractérisent ?

S.F.-S. Nous évoluons dans un environnement incertain, caractérisé notamment par la hausse des taux d'intérêt et l'inflation. Les risques évoluent. Ils sont plus complexes et davantage interconnectés. Dans ce contexte,

“Un système performant d'analyse, de mesure et de contrôle des risques est essentiel pour garder la confiance de nos parties prenantes, contribuer au développement de nos métiers et garantir la pérennité du Groupe”

certains dispositifs de protection doivent être adaptés. Une revue périodique de nos risques et un dialogue constant avec les équipes opérationnelles doivent nous permettre de capter les signaux faibles et les risques émergents. Cette gestion des risques, ancrée dans la pratique quotidienne de chaque entité, permet aux responsables de réagir rapidement à tout changement. Cela a par exemple été le cas pour le risque énergétique qui a été très bien anticipé par les équipes d'Icade. Enfin, face à l'accélération et à une conjonction inédite des risques depuis le Covid, nous devons développer la résilience de nos organisations. Cette résilience est double : financière, pour être en mesure de continuer à financer notre développement, et opérationnelle, pour nous permettre d'ajuster et d'adapter nos processus et continuer à délivrer nos opérations et satisfaire nos clients.

ICADE AU CŒUR D'UN ÉCOSYSTÈME EN MOUVEMENT

Convaincue que la ville de demain ne peut se créer que collectivement, Icade anime un vaste réseau de partenaires afin de favoriser les échanges propices à l'émergence de nouvelles idées et pratiques. Grâce aux nombreux liens noués avec ses parties prenantes externes, Icade peut ainsi aller plus vite et être plus efficace dans la transformation durable du secteur.



«**La France qui innove dans les quartiers/territoires**», une table ronde avec Nadia Bouyer, directrice générale d'Action Logement Groupe, Stéphanie Dupuy-Lyon, directrice générale de l'aménagement, du logement et de la nature au ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, Mounira Hamdi, coprésidente de Diversidays, Laurent Degallaix, maire de Valenciennes et Cathy Savourey, adjointe à l'urbanisme et aux grands projets à la mairie de Tours.

«Inclusion : voyage à travers la France qui innove»

À l'occasion de sa troisième édition le 8 septembre 2022, la journée de débats organisée par Icade et *La Tribune* était dédiée au thème de l'inclusion. Au programme, six tables rondes, un témoignage et une keynote autour de sujets phares pour le Groupe : l'innovation dans les territoires et un focus sur les quartiers, le futur de l'habitat, et la place de la santé en ville. L'occasion pour Icade de donner la parole aux experts de ces sujets - philosophes, chercheurs, élus, entrepreneurs et chefs d'entreprise - et présenter une réflexion sur le futur des villes.

Des partenariats académiques et industriels

Pour intégrer toujours plus d'innovation dans son offre immobilière, Icade développe des partenariats académiques. D'abord, et ce depuis

2018, le Groupe est membre fondateur de la chaire ETI (Entrepreneuriat, Territoire, Innovation) avec l'université Paris-Sorbonne, dont l'objectif est de construire les stratégies et politiques pour faire face aux mutations des acteurs des villes. Ensuite, en partenariat avec HEC, Icade a créé la « Corporate Initiative Icade For Better Urban Living », avec pour vocation de répondre aux défis contemporains dans la lignée des enjeux de sa Raison d'être. Cette initiative repose sur trois axes : la création de l'Icade Académie « Innovating for sustainable urban living » pour les étudiants d'HEC Paris ; le soutien du Groupe au certificat Innovation for Good ; le partenariat avec l'Accélérateur ESS (économie sociale et solidaire) de la Région Île-de-France avec HEC Paris. Par cette démarche, Icade souhaite anticiper les évolutions sociétales et les attentes des citoyens dans les domaines de l'habitat, du travail ou de la santé, trois secteurs liés à son cœur de métier, l'immobilier.

En 2022, Icade noue aussi des partenariats industriels. C'est notamment le cas avec Schneider Electric, portant sur le pilotage énergétique des bâtiments tertiaires, de santé et le logement connecté. Icade et Saint-Gobain ont également signé une lettre d'intention en vue d'un partenariat portant sur le développement d'innovations techniques bas carbone, parmi lesquelles certaines sont déjà en place sur le Village des Athlètes.



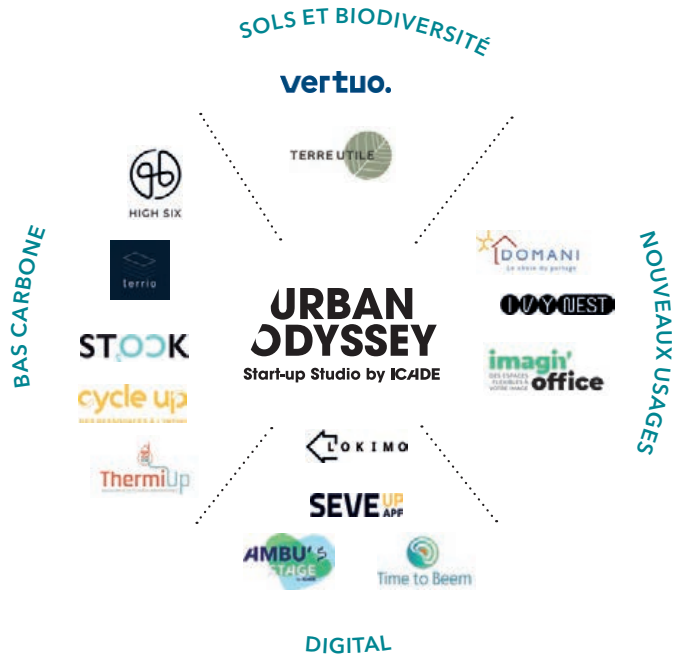
Saint-Gobain et Icade signent une lettre d'intention en vue d'un partenariat visant à développer sur le territoire français des bâtiments à faible impact environnemental.

Un start-up studio au service de la ville de demain

En trois ans, Urban Odyssey a participé au lancement de 14 start-up, en les accompagnant et en y investissant. Ces projets répondent directement aux enjeux de bas carbone, de préservation de la biodiversité et aux nouveaux usages propres aux métiers d'Icade. À titre d'exemple, Urban Odyssey compte dans son portfolio des start-up comme Vertuo, qui revalorise les eaux pluviales par du végétal en cœur de ville, ou Terrio dont l'ambition est de faire de la terre crue un matériau incontournable des constructions de demain.

14

start-up au sein du portfolio Urban Odyssey



14 START-UP & SPIN-OFF (CYCLE UP, IMAGIN'OFFICE, AMBU'STAGE)
POUR FAIRE FACE AUX ENJEUX D'ICADÉ



Vertuo fabrique et commercialise des solutions urbaines « clé en main » de revalorisation des eaux pluviales.

L'ÉQUIPE PROJET DOMANI

Jean de Miramon
Cofondateur

Ambre Destandau
Bras droit CEO

Théophile Henry
Directeur du développement

Oscar Lustin
Cofondateur



Domani

Icade s'engage aux côtés de l'acteur de référence de l'habitat partagé et accompagné pour personnes âgées

Créée en 2020 et issue du start-up studio d'Icade Urban Odyssey, Domani propose aux personnes âgées des habitats à taille humaine animés au quotidien par une équipe de professionnels du bien vieillir. L'objectif des créateurs ? Permettre aux seniors de continuer à vivre dans un véritable « chez soi » et maintenir un lien social tout en bénéficiant d'un cadre adapté à leur âge et/ou leur condition physique. Les habitats Domani sont par ailleurs pour la plupart intégrés dans des projets immobiliers plus larges, accueillant tous types de publics. Illustrant son engagement pour le logement pour tous ainsi que pour les programmes favorisant l'inclusion et la mixité intergénérationnelle, Icade est entrée au capital de l'entreprise aux côtés de la Banque des Territoires (groupe Caisse des dépôts), afin d'accélérer le déploiement des habitats inclusifs Domani qui ont déjà séduit sept communes avec deux habitats ouverts (Pessac, Mimizan) et cinq en construction (Villemoisson-sur-Orge, Saint-Maur-des-Fossés, Blagnac, Albi, Lavaur).

UNE CROISSANCE DURABLE ET PARTAGÉE

Grâce à un modèle de création de valeur robuste et à une approche stratégique qui intègre enjeux business et RSE, faisant du bas carbone, de la biodiversité et de l'inclusion des axes de développement majeurs, l'academet met en œuvre sa Raison d'être et crée de la valeur pour l'ensemble de ses parties prenantes.





NOTRE MODÈLE DE CRÉATION DE VALEUR

Ressources financières

- **6,6 Md€** de capitaux propres consolidés (PdG)⁽¹⁾.
- **7,9 Md€** de dette financière brute.
- **1,1 Md€** de trésorerie brute.
- **2,1 Md€** de lignes RCF⁽²⁾ non tirées.

Ressources économiques et sociales

- **500 000 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 **1,0 Md€ à 100%** (Foncière Tertiaire et Foncière Santé).

Ressources humaines et intellectuelles

- **1 203** collaborateurs.
- **89** alternants
- **100%** des salariés ont reçu une formation en 2022.

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 **180 M€** entre 2022 et 2026.

LA VILLE OÙ IL FAIT BON TRAVAILLER

FONCIÈRE SANTÉ
pour les exploitants
et leurs patients

LA VILLE OÙ IL FAIT BON VIVRE

- INNOVATION
- MIXITÉ
- INCLUSION
- CONNEXION
- EMPREINTE CARBONE RÉDUITE

FONCIÈRE TERTIAIRE
pour les locataires
et leurs collaborateurs

LA VILLE OÙ IL FAIT BON HABITER

PROMOTION
pour les particuliers,
les investisseurs
et les collectivités

Valeur financière

- Juste valeur des actifs : **11,8 Md€** (PdG).
- ANR EPRA NDV⁽³⁾ : **101,4 €** par action.
- TSR ANR EPRA⁽⁴⁾ : **+ 16,5%**.
- Réservations Promotion : **6 014** en unités, soit **+ 10%** (en valeur).

Valeur économique et sociale

- Plus de **32 000 lits** et places dans les établissements de santé.
- **38%** de logements abordables et inclusifs.
- Plus de **75%** des achats du pôle Promotion réalisés auprès de fournisseurs locaux en 2022.
- Clause d'insertion sur **77%** des chantiers significatifs.

Valeur humaine et sociétale

- **31%** de postes pourvus en interne en 2022.
- **16 projets** innovants déclinés de manière opérationnelle dans les business.
- **100%** des collaborateurs invités à participer à une action solidaire en 2022.
- Objectif RSE et innovation pour **61%** des salariés et **82%** des managers.

Valeur environnementale

- **550 000 m²** de projets de construction en bois livrés ou en développement.
- **100%** des parcs d'affaires et **63%** des nouvelles constructions en biodiversité positive en 2022.
- **16 309 m²** d'espaces naturels restaurés et entretenus grâce à la contribution d'Icade à des programmes de conservation de la biodiversité en 2022.

(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 SOLIDE POUR NOS TROIS MÉTIERS

Dans un contexte économique particulièrement complexe et volatil, les trois métiers d'Icade ont réalisé une performance solide en 2022.

Des résultats qui confirment la pertinence du modèle, la rigueur de la gestion financière et la capacité des activités à s'adapter à leur environnement, tout en poursuivant une stratégie environnementale ambitieuse.

Le Groupe aborde ainsi avec confiance les défis à venir.

FONCIÈRE TERTIAIRE

Avec un résultat net récurrent en hausse de 5%, dans un contexte de rotation d'actifs soutenue (plus de 600 millions d'euros de cessions sur 2022), la foncière de bureaux confirme la robustesse de ses fondamentaux et fait évoluer son offre pour accompagner l'évolution des usages et des attentes de ses locataires.

355 M€

Revenus locatifs en part du Groupe

> 99%

Taux moyen de collecte des loyers

• Revenus locatifs en part du Groupe : **355 M€** (- 0,4% à périmètre constant)

• Taux moyen de collecte des loyers : **> 99%**

• Cessions d'actifs 2021 et 2022 : **> 600 M€**

• Résultat net récurrent : **+5,1%**

• Près de **200 000 m²** ont fait l'objet de signatures et de renouvellements

• **324 M€** d'investissements

• Pipeline de développement lancé : **751 M€**, soit plus de **115 000 m²**

• Baisse de l'intensité carbone (kgCO₂/m²) entre 2019 et 2022 : **- 29%**

• **100%** des parcs d'affaires en biodiversité positive

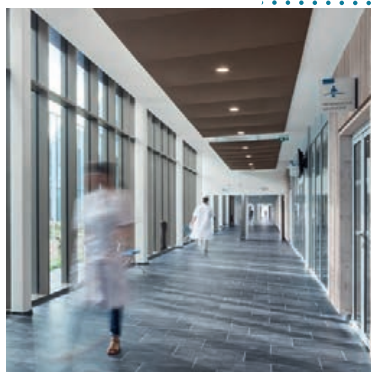
• **98%** d'annexes environnementales signées

PRIORITÉS 2023

Focus sur l'activité locative et plan de cession



Programme Origine, Nanterre (92)



**Polyclinique
Reims-Bezannes,
Bezannes (51)**



210,5 M€

Revenus locatifs
en part du Groupe

242 M€

d'investissements
(142 M€ en part du Groupe)
dont 146 M€ (86 M€
en PdG) à l'international

FONCIÈRE SANTÉ

La Foncière Santé continue d'afficher une croissance soutenue de ses revenus et ajuste sa stratégie d'investissement pour tenir compte du nouvel environnement financier. Malgré la crise et les difficultés rencontrées par les opérateurs (inflation, coût de l'énergie), la classe d'actifs de santé est restée très intéressante en 2022 et a démontré sa résilience.

- **Revenus locatifs en part du Groupe : 210,5 M€**
(+ 2,5 % à périmètre constant)
- **Taux de collecte des loyers : près de 100%**
- **Durée moyenne ferme des baux : 8,1 ans**
- **242 M€ d'investissements (142 M€ en part du Groupe)**
dont **146 M€ (86 M€ en PdG)** à l'international
- **Finalisation de plusieurs opérations issues du pipeline de développement :**
 - **en France : livraison de cinq projets pour un montant total de 65 M€ à 100% (38 M€ en PdG)**
 - **à l'international : acquisition de maisons de retraite médicalisées neuves ou restructurées en Allemagne et en Italie, acquisition des murs de deux hôpitaux italiens**
- **Réduction de l'intensité carbone entre 2019 et 2022 : -4,5%**
- **95% des établissements couverts par un comité RSE & innovation en 2022**

PRIORITÉS 2023

Croissance sélective et liquidité



Parc des Arts,
Marseille (13)

PROMOTION

Malgré un contexte inflationniste, la dynamique commerciale de la promotion a été particulièrement soutenue sur 2022, avec un chiffre d'affaires économique en hausse de 17 % à 1,3 milliard d'euros et une amélioration de la rentabilité.

- **Chiffre d'affaires économique : 1,26 Md€**
(+ 17% vs 2021)
- **Amélioration du taux de marge économique courant (ROEC) à 6,2%** (+ 120 bps vs 2021)
- **Réservations : > 6 000 lots**
(+ 10% en valeur vs 2021)
- **Backlog : 1,84 Md€** (+ 6,5% vs 2021, dont + 12% pour l'activité Résidentiel)
- **Baisse de l'intensité carbone (kgCO₂/m²) entre 2019 et 2022 : -5%**
- **63% des nouvelles constructions en biodiversité positive**
- **38% de logements abordables et inclusifs**

PRIORITÉS 2023

Croissance du chiffre d'affaires et de la marge en ligne avec la roadmap 2025

ÉVÉNEMENT POST-CLÔTURE

Icade et Primonial REIM ont signé le 13 mars 2023 un contrat d'exclusivité en vue de la cession de la totalité de l'exposition d'Icade dans sa Foncière Santé à horizon 2026 pour une valorisation totale de 2,6 milliards d'euros, base ANR NTA au 31 décembre 2022 de la Foncière Santé. La conclusion des accords définitifs reste soumise à l'information consultation des instances représentatives du personnel d'Icade.

GUIDANCE 2023 ET POLITIQUE DE DIVIDENDE

- Cash-flow net courant Groupe par action 2023 : évolution stable à légèrement positive, hors effet des cessions 2023⁽¹⁾.
- Dividende 2023 : évolution en ligne avec celle du cash-flow net courant; payout ratio d'environ **80%** (sous réserve de la validation de l'Assemblée générale de 2024)⁽²⁾.

(1) L'impact de l'opération de liquidité d'Icade Santé annoncée le 13 mars 2023 sur le cash-flow net courant 2023 sera précisé à l'occasion de l'annonce du closing de la première étape de la transaction, et au plus tard fin juillet 2023. (2) Politique de dividende 2023 : l'opération de liquidité d'Icade Santé, une fois réalisée dans son intégralité, générerait une plus-value totale de l'ordre de 1,2 milliard d'euros, se traduisant par une obligation de distribution totale de l'ordre de 710 millions d'euros.



Décryptage de Victoire Aubry, membre du Comex en charge des Finances et des Systèmes d'information

Face à la remontée violente et rapide des niveaux de taux d'intérêt, le maître mot d'Icade sur l'ensemble de l'exercice a été l'agilité.



Dans le nouvel environnement financier, comment avez-vous adressé la question de la performance de votre modèle économique en 2022 ?

Victoire Aubry Face à la remontée violente et rapide des niveaux de taux d'intérêt et par conséquent des coûts de financement, le maître mot d'Icade sur l'ensemble de l'exercice a été l'agilité. Ainsi, Icade a émis, en janvier 2022, avant le cycle de hausse des taux, un Green Bond de 500 millions d'euros dans des conditions financières très favorables (coût de financement à 1 % sur huit ans).

Sur le plan opérationnel, les équipes de la Foncière Tertiaire ont initié et sécurisé le plan de cessions d'actifs de l'année, à hauteur de près de 600 millions d'euros, avec exécution de 100 % des ventes ou promesses dès le mois septembre. Enfin, nous avons géré avec beaucoup de discernement les investissements de nos deux foncières – tertiaire et santé – en assumant une baisse opportune de ces derniers. Sur l'ensemble de l'année 2022, leur volume a été divisé par deux. Ces trois éléments reflètent la capacité d'Icade à adapter son modèle économique à un nouvel environnement de taux et permettent au Groupe d'afficher des résultats financiers robustes et résilients.

Vous n'avez pas eu d'impact lié à la hausse des taux, comment l'expliquez-vous ?

V.A. Icade a toujours fait preuve de prudence dans le cadre de sa politique financière. Celle-ci répond à trois objectifs : sécuriser sa notation financière (Standard & Poor's BBB+), disposer de niveaux de liquidités suffisants pour traverser des zones de turbulence sur les marchés financiers

et, enfin, à travers une politique de couverture de taux élevée, limiter l'impact de la hausse de ces derniers sur son activité. Ainsi, en 2022, avec un taux de couverture de 96 %, Icade n'a subi aucun impact lié à la hausse des taux. L'inertie importante de son bilan (coût moyen de la dette à 1,25 % et maturité moyenne supérieure à cinq ans) et une structure d'endettement robuste permettent aujourd'hui au Groupe d'aborder sereinement le nouveau contexte de taux d'intérêt pour les années à venir.

Comment la performance se réconcilie-t-elle avec les obligations environnementales qui se renforcent et quel rôle joue la finance dans la stratégie de développement durable d'Icade ?

V.A. Les obligations environnementales font désormais partie intégrante de nos modèles économiques et doivent s'intégrer dans les critères de performance de nos métiers. La question est : comment maintenir notre performance financière, environnementale et opérationnelle dans un contexte dans lequel le champ des contraintes est de plus en plus important ? Par ailleurs, je suis convaincue que la performance environnementale ne doit pas être vécue comme une contrainte mais comme une réelle opportunité et un enjeu d'attractivité

“Il est essentiel que le pilotage de notre dette soit cohérent avec les enjeux RSE relatifs à nos actifs”

majeur pour l'entreprise, qui renforce la qualité de nos offres et nourrit la performance de demain.

Par conséquent, la direction financière d'Icade prend en compte, dans ses indicateurs, ce nouveau contexte et les investissements qu'il rend indispensables. Celle-ci joue également un rôle majeur dans le financement de ces engagements environnementaux. Ainsi, il est essentiel que le pilotage de notre dette soit cohérent avec les enjeux RSE relatifs à nos activités. Cela se traduit par une part de financements responsables en croissance constante depuis plusieurs années pour atteindre 43 % fin 2022. À terme, toute levée de dette devra être responsable et servir le financement de projets vertueux du point de vue social et environnemental.

Enfin, depuis 2022, Icade publie son reporting taxonomie européenne, une démarche très intéressante qui réconcilie pour la première fois les logiques environnementale et financière en demandant aux entreprises de traduire en indicateurs financiers les activités alignées avec leurs obligations environnementales.

Ce reporting taxonomie constitue un nouvel enjeu au service d'une meilleure appréhension de la performance environnementale de nos métiers et, en conséquence, de nos responsabilités en la matière.

DES LIEUX OÙ IL FAIT BON VIVRE

En développant des lieux innovants, des lieux de mixité, des lieux inclusifs, des lieux connectés et à l'empreinte carbone réduite, Icade réinvente l'immobilier et contribue à bâtir une ville plus saine et accueillante. Une ville dans laquelle il fait bon vivre, habiter, travailler.





LE VILLAGE DES ATHLÈTES : UN PROGRAMME MODÈLE

Démonstrateur de la ville de demain, durable et inclusive, et pensé dès sa conception en mode « héritage », le lot D du Village des Athlètes sera transformé, dès l'achèvement des Jeux, en un véritable quartier de ville à Saint-Ouen-sur-Seine, imaginé pour ses habitants et ancré dans son territoire.



Chantier du lot D du Village des Athlètes en janvier 2023.

Maîtres d'ouvrage :

Groupe Caisse des dépôts, Icade, CDC Habitat

Architectes :

Uaps (architecte coordinateur), ECDM, Brenac & Gonzalez & Associés, Atelier Pascal Gontier, NP2F, Fagart & Fontana, TN PLUS (paysagiste)



> 50 000 m²

de constructions neuves
réparties en 13 bâtiments



3 000

athlètes accueillis
le temps des Jeux olympiques
et paralympiques de Paris 2024



%2

Un bilan carbone divisé
par deux par rapport
à un projet classique

CONSTRUCTION DE 13 BÂTIMENTS DESTINÉS À ACCUEILLIR LES ATHLÈTES

DURABILITÉ ET ACCESSIBILITÉ UNIVERSELLE

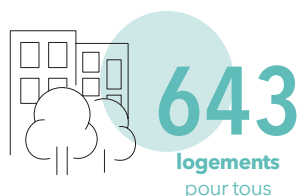
Construction bas carbone en bois issu de forêts 100 % gérées durablement et majoritairement français, ou mixte bois/béton, « Les Quinconces » intègrent une conception bioclimatique des bâtiments, une forêt urbaine de 3 000 m² ainsi que des jardins sur les toits, créant un véritable îlot de biodiversité et de fraîcheur pour le confort des athlètes à l'été 2024. Exemple en termes de performance énergétique, le projet vise les labels BiodiverCity et E+C-. L'un de ses bâtiments (Cycle) sera pilote dans la mise en place de nouvelles solutions de circuits courts pour l'eau et les biodéchets. Enfin, le projet est également exemplaire en termes d'accessibilité universelle. Il prend en compte tous les types de handicap moteur, sensoriel et cognitif, pour 100 % des logements.

UN LABORATOIRE DE LA VILLE DE DEMAIN

Icade expérimente sur le Village des Athlètes de nouvelles manières de construire qui permettent d'ouvrir les horizons du secteur et de faire évoluer la réglementation, notamment en matière de construction bois. Plusieurs dossiers d'appréciation technique d'expérimentation (ATEX) relatifs aux nombreux parements mis en œuvre sur des façades à ossature bois et à la réalisation de douches à l'italienne sur plancher bois ont été déposés et tous validés à date par le CSTB. Déjà utilisées sur d'autres chantiers, les techniques de construction durable déployées sur ce projet deviendront ainsi la norme demain.



APRÈS LES JO : TRANSFORMATION EN UN QUARTIER MIXTE



UN PILIER DE LA VIE DE QUARTIER

Avec des programmes de logements et d'activités diversifiés, porteurs de mixité sociale et d'emploi, le nouveau quartier favorisera le lien social et contribuera à la dynamique de changement engagée sur ce territoire depuis plusieurs années. Pour animer la vie de quartier et répondre aux attentes des habitants, près de 3 000 m² seront ouverts au public en rez-de-chaussée et accueilleront une programmation construite avec les acteurs locaux qui proposera des espaces dédiés au sport, à la culture et à la restauration, des studios de danse, une conciergerie pour accompagner les habitants dans la transition écologique, des espaces de coworking ou encore des services de proximité.

« LES QUINCONCES » : DES LOGEMENTS POUR TOUS

Proposant un parcours résidentiel complet et inclusif, « Les Quinconces » comprendront 643 logements dont 241 en accession, 95 locatifs sociaux familiaux, 100 locatifs intermédiaires, une résidence sociale ciblant en priorité des personnes en situation de handicap (Adoma) et une résidence étudiante de 149 chambres (Sergic).

L'ÉQUIPE PROJET – ICADÉ PROMOTION

De gauche à droite

Thibault Angles

Directeur de programmes adjoint

Liloÿe Huet

Assistante responsable programmes (stage)

Matthias Molina

Responsable de programmes

Florence

Directrice grands projets résidentiel IDF

Marie Gasiorowski

Assistante responsable programmes (stage)

Anne-Émeline Philippe

Directrice de programmes

Geoffrey Dumont

Directeur de programmes adjoint

Carla Picot

Chargée de programmes (stage)

Chahid-Nourai

Directrice grands projets résidentiel IDF



Podcast : La Ville est Belle by Icade

Écoutez les épisodes immersifs « Au cœur du Village des Athlètes »



Épisode 1
Un modèle de neutralité carbone



Épisode 2
Visite des appartements réversibles

Podcast disponible sur toutes les plateformes de streaming :

<https://smartlink.ousha.co/la-ville-est-belle>

DES LIEUX À L'EMPREINTE CARBONE RÉDUITE

Une réalisation
**URBAIN
des BOIS**
composée à près
de 75% de bois

cycle up
proposera du
meubler extérieur
en matériaux
de réemploi



Programme résidentiel innovant à Ferney-Voltaire
conçu par l'agence Barrault Pressacco

L'ÉQUIPE PROJET URBAIN DES BOIS – ICADE PROMOTION

De gauche à droite

**Jean-Christophe
Acquier**
Stratégie
opérationnelle et
innovation

Sandie Stien
Responsable marketing

Claire Bath
Directrice du
développement

Anne Fraisse
Directrice générale

Mona Menadi
Graduate Programm

Laurent Maupomé
Directeur de
programmes

Malyka Touati
Assistante



FERNEY-VOLTAIRE

140 LOGEMENTS À 75% BOIS POUR LE GRAND GENÈVE

Dans le cadre de la consultation lancée sur la ZAC de Ferney-Genève Innovation (01) aux portes de l'aéroport international de Genève, Icade Promotion Pays de Savoie et Urbain des Bois ont été retenus pour réaliser le lot B12 qui comptera plus de 140 logements sur 7 200 m². Composée à près de 75% de bois, réglementation environnementale niveau 2028, l'opération vise un niveau de labellisation ambitieux : NF Habitat HQE niveau Excellent, label Bâtiment biosourcé niveau 3 ainsi que le label suisse Minergie-P. Cet ensemble immobilier conçu par les architectes de l'agence Barrault Pressacco comporte une résidence sociale pour jeunes actifs de 67 logements, afin de répondre au besoin spécifique de logement sur le territoire genevois des jeunes qui démarrent dans la vie active. Cette résidence sera également exemplaire sur le plan énergétique, avec des logements chauffés et refroidis par une boucle d'eau tempérée, basée sur un système de géothermie qui utilise la chaleur fatale de l'accélérateur de particules du CERN de Genève !



LES MESSAGERIES

UN PROGRAMME INNOVANT AU SERVICE DE LA QUALITÉ DE VIE

Dans le 12^e arrondissement de Paris, Icade Promotion a été choisi par Espaces Ferroviaires pour réaliser un programme mixte de logements neufs et de commerces sur deux lots des Messageries, quartier issu de la transformation urbaine d'une friche ferroviaire de 6 hectares. Bâtiments sobres et compacts, large recours aux matériaux biosourcés, structure bois, logements évolutifs, espaces extérieurs généreux ou encore mise à disposition de véhicules électriques font du projet développé par Icade Promotion un projet démonstrateur et exemplaire en termes de bas carbone et de qualité de vie. En s'inscrivant dans l'ADN du futur quartier bas carbone des Messageries, le programme répond aux objectifs ambitieux fixés par l'aménageur en termes de qualité architecturale et d'usage, d'évolutivité des logements, mais également de haute performance environnementale.



CLINIQUE SSR DE SALON-DE-PROVENCE

PRENDRE SOIN DES PERSONNES ET DE L'ENVIRONNEMENT

Icade Santé a lancé les travaux de construction de la nouvelle clinique de soins de suite et de réadaptation (SSR) de Korian à Salon-de-Provence (13), dont l'ouverture est prévue début 2024. Cet ouvrage contribuera à répondre aux besoins de santé des Salonnais et plus largement des habitants du bassin de vie des Bouches-du-Rhône, avec 85 lits d'hospitalisation de SSR polyvalents, 25 lits de SSR spécialisés dans les affections des systèmes digestif, endocrinien et métabolique, et un hôpital de jour de 5 places. En visant la certification NF HQE niveau Très Bon ainsi que le label E+C- (dont le niveau sera au minimum E1C1), cette clinique reflète les ambitions bas carbone de la Foncière Santé d'Icade et garantit un haut niveau de performance environnementale et énergétique.

Architecte paysagiste :
Michel Desvigne



L'ÉQUIPE PROJET
FONCIÈRE TERTIAIRE
De gauche à droite

Olivier Guillouët
Directeur
aménagement

Elsa Kieffer
Chargée de projet
aménagement

Cyril Blanchet,
Directeur Asset
Management,
membre du comité
de direction de la
foncière



FORÊT URBAINE

1,5 HECTARE AUX PORTES DE PARIS

Élément majeur du Parc des Portes de Paris, l'ancien site des EMGP (Entrepôts et magasins généraux de Paris) accueille désormais un campus tertiaire de près de 44 hectares et quelque 200 sociétés locataires. Conçue par l'architecte paysagiste MD, la forêt urbaine compte près de 1 500 arbres de 25 espèces différentes, 3 pelouses ainsi qu'une prairie thermophile. Réponse aux enjeux climatiques, cet espace vert est adossé à un contrat de « performance biodiversité » et contribue à renaturer un site et à apporter fraîcheur et qualité de vie aux usagers du parc. Enfin, le site fait la part belle aux mobilités douces en mettant à disposition des recharges pour véhicules électriques, des navettes électriques ou encore des navettes fluviales.



Le 11 octobre 2022, Icade s'engage en signant la charte Écowatt avec RTE.

PLAN DE SOBRIÉTÉ

AGIR ENSEMBLE POUR CONSOMMER MOINS ET MIEUX

Dans un contexte de crise énergétique majeure aux effets inédits, Icade, conjointement avec le groupe Caisse des dépôts, a initié en 2022 un plan de sobriété énergétique qui se veut exemplaire. Adhérent aux dispositifs Écowatt et Écogaz lancés respectivement par RTE et GRTgaz, le Groupe s'engage à réduire oVu décaler sa consommation lors des périodes de tension sur les réseaux. Il sensibilise et accompagne par ailleurs l'ensemble de ses collaborateurs et les locataires des 250 immeubles gérés par la Foncière Tertiaire afin de favoriser la transition de tous vers des usages plus sobres. À l'aide de mesures simples, le Groupe poursuit l'objectif national fixé par le gouvernement (-10%) tout en continuant à réduire son empreinte carbone, en ligne avec sa stratégie « Low Carbon by Icade ».



Le climat au cœur des relations bailleur-locataire

Près de dix ans après avoir signé la première annexe environnementale au bail commercial, Icade continue d'innover avec ses locataires et lance le bail engagé climat. Aligné sur les objectifs de l'accord de Paris et en conformité avec le dispositif « Éco Énergie Tertiaire », celui-ci permet d'inscrire l'enjeu du climat au cœur des relations contractuelles entre le bailleur et le locataire en fournissant un cadre permettant de rendre compte de la performance environnementale du bâti, d'organiser la réduction de l'impact et de contribuer au développement de puits carbone labellisés bas carbone pour des immeubles « zéro émission nette ». En 2022, Icade a signé ses premiers baux engagés climat avec Technip Energies, CVE, Rouchon et April.

DES LIEUX MIXTES ET INCLUSIFS

NANTERRE

MIXER LES USAGES ET LES GÉNÉRATIONS

Rue Henri Barbusse à Nanterre (92), Icade a signé une VEFA avec abrdn pour la réalisation d'un ensemble immobilier mixte de 16 000 m² environ. Ce programme prévoit une grande mixité d'usages et de générations, avec la création d'un pôle intergénérationnel constitué d'une résidence à destination des personnes âgées et des jeunes actifs, d'un restaurant ouvert sur le quartier et d'une crèche de 35 berceaux, et d'un pôle d'affaires proposant une résidence de tourisme d'affaires et un local d'activités dédié à l'économie sociale et solidaire. Un espace vert d'environ 800 m² situé au centre du pôle intergénérationnel et un parc de stationnement comprenant 87 emplacements complètent le projet.

Programme de mixité et intergénérationnel

Architectes QUADRI FIORE et M2H ATELIER, bureau d'études BITP



L'ÉQUIPE PROJET – ICADÉ PROMOTION

De gauche à droite

Marc-Antoine Jean
Directeur délégué
Grand Paris Ouest
et Sud

Sara Prigent
Directrice de
programmes

Séverine Miguet
Directrice de
programmes

Soukharou Traoré
Directeur opérationnel

Marion Lainé
Directrice de
programmes adjointe

Séverine Unimon
Directrice régionale
Outre-mer et AMO

Bruno Andrade
Directeur délégué IDF
résidentiel en charge
du développement





800 m²
d'espaces
verts



VILLAS GINKGOS Un partenariat au service du bien vieillir

En décembre 2022, conformément à son engagement pour le logement pour tous, Icade Promotion a concrétisé un partenariat avec Villas Ginkgos par la création d'une société commune. Les résidences Villas Ginkgos accueillent les seniors autonomes au sein d'architectures pensées et aménagées pour bien vivre leur avancée en âge. Elles permettent de maintenir une vie sociale, de bénéficier de prestations, commerces et services de proximité pour bien vivre chez soi en toute autonomie. À ce jour, trois projets ont été signés par Icade Promotion avec Villas Ginkgos à Louviers (27) et Toulouse (31), et une dizaine d'opérations sont à l'étude.



ROQUEBRUNE- CAP-MARTIN

UN ÉCOQUARTIER MIXTE AUX PORTES DE MONACO

Icade a été choisie avec Emerige pour réaliser un écoquartier mixte de 35 600 m² à Roquebrune-Cap-Martin (06), entre Monaco et Menton. Le programme proposera 405 logements - dont 60 en accession maîtrisée et 150 locatifs sociaux, des commerces, des bureaux et un parking de 844 places. Les équipements et les logements intégreront le besoin de nature des résidents et des usagers, puisque 100% des habitations posséderont un espace extérieur, répondant ainsi à l'engagement pris par Icade Promotion avec la démarche Naturellement chez soi. Le projet s'inscrit enfin dans le cadre de la charte « 1 immeuble, 1 œuvre » signée par Icade et Emerige grâce à la présence, au cœur des immeubles, d'œuvres d'artistes locaux réunis autour du street artiste Anthony Alberti.

ICADE SANTÉ EN ESPAGNE

SIX NOUVEAUX ÉTABLISSEMENTS LONG SÉJOUR EN ESPAGNE

Icade Santé poursuit sa croissance à l'international avec l'acquisition des murs de six établissements de long séjour en Espagne, dont cinq dans la région de Madrid. Ensemble, ces établissements comptent 800 lits et places en soins de jour dédiés à l'accueil des personnes en situation de handicap physique ou mental sur une surface totale de plus de 26 000 m². Cette acquisition permet à Icade Santé de poursuivre son développement dans le long séjour en Espagne et signe le début d'une nouvelle collaboration avec le groupe Colisée, opérateur de santé de premier plan en Europe.



Campus numérique Ynov/Nexus
LCR architectes

DES LIEUX INNOVANTS & CONNECTÉS

CAMPUS NUMÉRIQUE YNOV/NEXUS À MONTPELLIER

UN LIEU POUR LA FORMATION AUX MÉTIERS DE DEMAIN

Icade Promotion, en copromotion avec Promobi, a lancé les travaux de construction de l'opération Nexus à Montpellier (34). Nexus est un ensemble immobilier de 19 000 m² composé d'un hôtel 3 étoiles Tribe (Accor), de deux immeubles de bureaux vendus à la foncière Inéa et d'une école du numérique Ynov, spécialiste des formations aux métiers du numérique en France et déjà partenaire d'Icade sur des projets de campus à Toulouse, Aix-en-Provence et Ivry-sur-Seine. Située à proximité de la nouvelle gare TGV, le long de l'autoroute A9 sur la ZAC Cambacères, l'opération s'intégrera dans le futur pôle numérique de Montpellier qui accueillera notamment la Halle French Tech, la Montpellier Business School (MBS) et la Halle Nova, un pôle dédié à l'innovation et aux métiers du digital.

L'ÉQUIPE PROJET ICADE PROMOTION

De gauche à droite

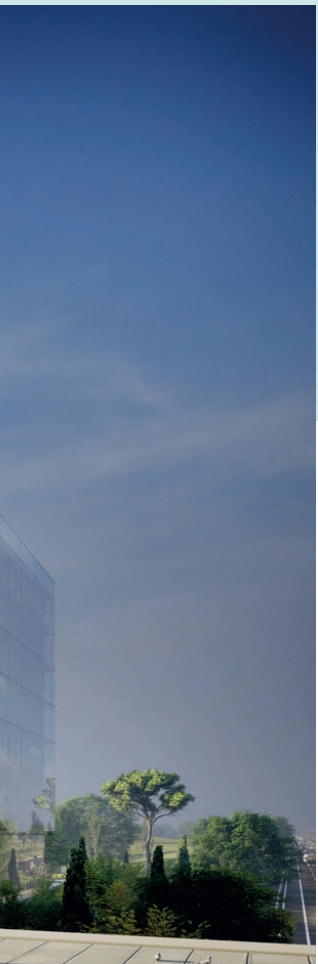
Jérôme Métais
Directeur du développement
en immobilier
d'entreprises

Grégory Burel
Directeur de
programmes
adjoint

Cyrille Burdy
Directeur
technique
et achats

Béatrice Mortier
Directrice
déléguée

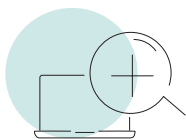




LA PLATEFORME

UN CAMPUS NUMÉRIQUE INNOVANT AU SEIN DE L'EXTENSION D'EUROMÉDITERRANÉE

Lauréat d'une consultation lancée en mars 2022, Icade Promotion réalisera pour « La Plateforme », l'école du numérique et des nouvelles technologies cofondée par l'entrepreneur Cyril Zimmermann et le Club Top 20 qui réunit les grandes entreprises de la métropole Aix-Marseille-Provence, un campus innovant au sein de l'extension d'Euroméditerranée à Marseille. Au-delà de l'école, le campus numérique de 25 000 m² proposera 2 500 m² d'espaces culturels (salles de cinéma, auditorium...), des commerces de proximité, des services de solidarité (incubateur associatif, épicerie solidaire, café, restaurant, ateliers de réparation et d'artisanat...), une école de cuisine et un terrain de sport. Issu de la réhabilitation d'une friche industrielle dont une partie sera conservée et valorisée, le projet vise les certifications et les labels environnementaux les plus ambitieux (BDM, BREEAM, RE2020, E+C- niveau E2C1).



Une école Ynov
formant aux métiers
du numérique du
niveau bac à bac+5



**Un hôtel 3 étoiles
Tribe (Accor)**
de 114 chambres
et un restaurant



2 immeubles
de bureaux
et des espaces
de coworking



L'AVENIR DE LA RADE DE TOULON

PRÉSERVER ENSEMBLE PATRIMOINE ET ENVIRONNEMENT

Dans le cadre de la vaste opération de requalification urbaine et paysagère de la rade de Toulon (83), Icade Promotion et Eiffage Immobilier ont remporté en décembre 2021 un appel à projets lancé par la métropole Toulon Provence Méditerranée pour deux projets majeurs : « Les Promenades de la rade », un nouvel ensemble urbain permettant d'ouvrir la ville sur la rade, et « Le Casabianca », conversion d'un ancien site militaire en un lieu de convivialité ouvert au public. Pensés dans un esprit de préservation du patrimoine et de la biodiversité, tous deux visent une grande sobriété environnementale. Le projet des Promenades développera ainsi avec Dalkia (groupe EDF) un réseau de thalassothermie pour chauffer et rafraîchir le quartier, déploiera avec le groupe Veolia une démarche exemplaire d'économie circulaire et renforcera la biodiversité locale avec CDC Biodiversité.

Programme de restructuration
adapté aux nouveaux besoins
des entreprises signé Archigroup



NEXT

PLACE À LA NOUVELLE GÉNÉRATION DE BUREAUX

À deux pas de la gare Lyon Part-Dieu (69) et au cœur du quartier historique des Brotteaux, NEXT incarne la nouvelle ère des bureaux à travers une ré-architecture tout en transparence ouverte sur son environnement. Programme de restructuration complète d'un immeuble des années 1990 visant les plus hauts niveaux de certification environnementale, le projet répond aux nouveaux besoins des entreprises en proposant des services et une offre de restauration en pied d'immeuble, sept niveaux de bureaux entièrement repensés, un vaste patio paysager pour travailler autrement et un rooftop de 1500m² avec vue panoramique sur Lyon.

L'ÉQUIPE PROJET – FONCIÈRE TERTIAIRE

De gauche à droite

Anouar Jaabiri
Asset Manager

Nadir Merabet
Responsable Asset
Management

Meryem Benabderrazik
Responsable Business
Development
et cofondatrice
d'Imagin'Office

Gaël Lebreton
Responsable Business
Development
et cofondateur
d'Imagin'Office

Vincent Ginguenaud
Directeur du
développement

Claire Berthelot
Responsable du
développement





M FACTORY

ANCRÉ DANS L'HISTOIRE, TOURNÉ VERS L'AVENIR

Parmi les plus beaux exemples d'architecture industrielle marseillaise (13), l'immeuble est connu des locaux pour avoir servi au sauvetage de marins britanniques pendant la guerre. Il renaît aujourd'hui sous le nom de M FACTORY et offrira à sa livraison en 2023 plus de 6 000 m² de bureaux et services bas carbone et ultra-connectés au cœur d'Euroméditerranée, le centre économique de la deuxième ville de France, véritable écocité ouverte sur la mer. M FACTORY se distingue par sa remarquable conception en matière d'environnement et de connectivité en visant les certifications les plus performantes en termes de confort, d'efficacité énergétique et de protection de l'environnement.

imagin'
DES ESPACES
FLEXIBLES À
VOTRE IMAGE

Deux nouvelles adresses à Bordeaux et Paris

Créé en 2019 sous l'impulsion de deux intrapreneurs d'Icade, Imagin'Office poursuit sa conquête des grandes métropoles françaises avec l'ouverture de deux nouvelles adresses à Paris et à Bordeaux en 2022, portant à huit le nombre de sites du réseau d'espaces de travail flexibles. Pensés pour apporter à leurs utilisateurs bien-être, qualité de service, personnalisation et facilité d'installation, les espaces clés en main, design et écoresponsables d'Imagin'Office accompagnent la révolution des modes de travail, de la start-up au grand groupe.

1500 m²
de rooftop

2000 m²
d'espaces paysagers



GRAND CENTRAL

UNE RÉHABILITATION EMBLÉMATIQUE AU CŒUR DE MARSEILLE

Construit en 1937 par Auguste Bluysen, l'ancien siège de La Poste fait aujourd'hui l'objet d'une réhabilitation emblématique au cœur du 1^{er} arrondissement de Marseille. L'enjeu majeur du projet mené par Icade ? Conserver l'âme et la majesté du bâtiment tout en l'adaptant aux exigences environnementales et servicielles d'un bâtiment tertiaire du XXI^e siècle : 8 500 m² de bureaux et services premium, espaces de coworking, espaces paysagers connectés dont un rooftop avec vue exceptionnelle sur Notre-Dame de la Garde... En sublissant son patrimoine architectural, Icade souhaite faire de Grand Central l'un des symboles de la renaissance de Marseille.



Fresk

PERFORMANCE DES ACTIVITÉS DU GROUPE

1. GROUPE	50	4. COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE GROUPE ICADE	95
1.1. Indicateurs clés du Groupe	50	5. ÉLÉMENTS FINANCIERS COMPLÉMENTAIRES	97
1.2. Reporting EPRA au 31 décembre 2022	51	5.1. Réconciliation des données en part du Groupe avec les comptes consolidés	97
1.3. Ressources financières	57	5.2. Réconciliation des données en part du Groupe par métier avec les données à 100 %	99
1.4. Événements postérieurs à la clôture	63	6. AUTRES INFORMATIONS	102
2. MÉTIER FONCIÈRES	64	6.1. Résultats des cinq derniers exercices	102
2.1. Compte de résultat simplifié et valorisation des actifs immobiliers des Foncières (indicateurs EPRA)	64	6.2. Délais de paiement	102
2.2. Pôle Foncière Tertiaire	66	6.3. Contrats importants	103
2.3. Pôle Foncière Santé	76		
3. MÉTIER PROMOTION	86		
3.1. Contexte de marché et position concurrentielle	87		
3.2. Compte de résultat et indicateurs de performance	89		
3.3. Promotion Logement	92		
3.4. Promotion Tertiaire	93		
3.5. Pipeline et potentiel de croissance	94		
3.6. Besoin en fonds de roulement et endettement	94		

1. Groupe

1.1. Indicateurs clés du Groupe

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2022

	31/12/2022	31/12/2021	Variation (en M€)	Variation (en %)
Revenus locatifs part du Groupe Foncières (en M€)	565,3	551,2	14,1	+ 2,6 %
Résultat net récurrent - Foncières (en M€)	381,8	361,1	20,7	+ 5,7 %
Résultat net récurrent - Foncières (en € par action) ⁽¹⁾	5,04	4,81	0,23	+ 4,7 %
Cash-flow net courant - Foncières (en M€)	394,7	373,6	21,1	+ 5,6 %
Cash-flow net courant - Foncières (en € par action) ⁽¹⁾	5,21	4,98	0,23	+ 4,6 %
Chiffre d'affaires économique - Promotion (en M€)	1 256,7	1 074,4	182,3	+ 17,0 %
Cash-flow net courant - Promotion (en M€)	37,0	24,2	12,8	+ 52,7 %
Cash-flow net courant - Promotion (en € par action) ⁽¹⁾	0,49	0,32	0,17	+ 51,3 %
Cash-flow net courant - Autres (en M€)	(14,9)	(8,2)	(6,7)	+ 82,2 %
Chiffre d'affaires part du Groupe (en M€)	1 736,0	1 557,6	178,3	+ 11,4 %
Cash-flow net courant - Groupe (en M€)	416,8	389,7	27,2	+ 7,0 %
Cash-flow net courant - Groupe (en € par action) ⁽¹⁾	5,50	5,19	0,31	+ 5,9 %
Résultat net - Part du Groupe (en M€)	54,1	400,1	(346,0)	(86,5) %

(1) La différence entre la variation en valeur absolue et par action provient de l'effet dilution : (i) effet année pleine de l'impact du scrip de 2021 et (ii) impact de l'acquisition définitive sur 2022 des plans d'actions gratuites octroyés en 2020.

	31/12/2022	31/12/2021	Variation	Variation (en %)
ANR NTA par action (en €)	89,8	94,5	(4,7)	(5,0) %
ANR NDV par action (en €)	101,4	90,6	10,8	+ 11,9 %
Coût moyen de la dette tirée	1,25 %	1,29 %	(4) pb	NA
LTV (droits inclus)	39,3 %	40,1 %	(80) pb	NA

1.1.1. Compte de résultat consolidé IFRS simplifié

Le chiffre d'affaires part du groupe Icade, présenté dans le tableau ci-dessus, en part du Groupe, ressort en forte hausse (+ 11,4 %), sous les effets combinés suivants :

- poursuite de la croissance de l'activité de Promotion en 2022 avec une forte augmentation du chiffre d'affaires économique (+ 17,0 %), en lien avec la hausse des indicateurs d'activité ;
- augmentation marquée des revenus locatifs de la Foncière Santé (+ 11,7 %) en lien avec les acquisitions significatives réalisées en 2021 ;
- baisse légère des revenus locatifs de la Foncière Tertiaire de (- 2,2 %), dans un contexte de cessions significatives réalisées au cours de l'année 2021 et 2022. La Foncière Tertiaire est désinvestisseur net à nouveau en 2022 (- 265 millions d'euros).

Porté par des résultats solides sur ces trois métiers, le cash-flow net courant – Groupe ressort en hausse de **c. + 7,0 %**, à 416,8 millions d'euros (soit 5,50 euros par action, + 5,9 %) au 31 décembre 2022, contre 389,7 millions d'euros au 31 décembre 2021 (5,19 euros par action), soit + 9,5 % hors effet des cessions, niveau largement supérieur à la guidance révisée donnée au marché à l'automne 2022 (c. + 7 % hors effet des cessions 2022). Le niveau des réservations a sensiblement baissé entre 2021 et 2022.

Le résultat net part du groupe Icade, qui intègre aussi les activités non courantes de l'année sur les trois activités et les évolutions de valeur des actifs sur l'exercice, est en baisse par rapport à l'exercice 2021 notamment suite à :

- la variation de valeur des actifs des Foncières qui représente une charge en 2022 de - 267,1 millions d'euros contre un produit en 2021 de + 163,4 millions d'euros. Cette évolution est liée aux baisses de valeurs constatées sur les actifs de la Foncière Tertiaire sur l'exercice 2022, impacté, comme l'ensemble du marché, par le nouvel environnement de taux ;
- les cessions d'actifs de l'exercice 2022 qui ont été réalisées à des niveaux globalement en ligne avec les justes valeurs de fin 2021.

L'ANR EPRA NTA par action (cf. paragraphe 1.2.1) est en baisse de - 5,0 % à 89,8 euros par action, reflétant notamment l'évolution à la baisse des valeurs d'actifs à périmètre constant sur le portefeuille de la Foncière Tertiaire (- 4,8 % à périmètre constant).

L'ANR EPRA NDV par action (cf. paragraphe 1.2.1) est en hausse de + 11,9 % à 101,4 euros par action, porté par la juste valeur des instruments financiers en 2022, en forte hausse.

Enfin, le **ratio LTV** (ratio d'endettement du Groupe) s'élève à 39,3 % (base 100 %), en amélioration de 80 points de base sur un an dans un contexte de poursuite de dynamique de cession sur la Foncière Tertiaire et des investissements en forte diminution dans le portefeuille de santé.

PERFORMANCE DES ACTIVITÉS DU GROUPE

Groupe

1.1.2. Répartition par business line 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)	31/12/2022				31/12/2021				Variation 2022 vs 2021	
	RNR Foncières	%	CFNC	%	RNR Foncières	%	CFNC	%	RNR Foncières	CFNC
Foncière Tertiaire	221,1	57,9 %	234,1	56,2 %	210,3	58,3 %	222,9	57,2 %	5,1 %	5,0 %
Foncière Santé	160,6	42,1 %	160,6	38,5 %	150,7	41,7 %	150,7	38,7 %	6,6 %	6,6 %
TOTAL FONCIÈRES^(a)	381,8	100,0 %	394,7	94,7 %	361,1	100,0 %	373,6	95,9 %	5,7 %	5,6 %
Promotion			37,0	8,9 %			24,2	6,2 %		52,7 %
Autres ^(b)			(14,9)	(3,6) %			(8,2)	(2,1) %		82,2 %
TOTAL GROUPE			416,8	100,0 %			389,7	100,0 %		7,0 %
TOTAL GROUPE (en euros par action)	5,04		5,50		4,81		5,19		4,7 %	5,9 %

(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.

L'ensemble des métiers bénéficient de résultats en hausse sur l'exercice 2022, illustrant la solidité de nos activités dans un environnement économique et financier en forte évolution en 2022.

En particulier, la forte hausse des coûts de financement observée en 2022, compte tenu d'une politique prudente de couverture de taux, a pesé marginalement de manière non significative sur les comptes de l'exercice.

1.2. Reporting EPRA au 31 décembre 2022

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

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

1.2.1. Actif net réévalué EPRA au 31 décembre 2022

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 préconisées par l'EPRA :

- un ANR qui reflète la valeur 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 **7 689 millions d'euros** (101,4 euros par action), en hausse de 11,9 % en euros par action par rapport au 31 décembre 2021 (+ 825 millions d'euros) principalement sous les effets combinés suivants :

- l'effet positif de la juste valeur de la dette à taux fixe sur la période pour + 1 034,8 millions d'euros (+ 13,6 euros par action) ;
- le cash-flow net courant de la période à 416,8 millions d'euros (+ 5,50 euros par action) ; et compensés par
- la baisse des valeurs de patrimoine des Foncières à périmètre constant (- 288,2 millions d'euros soit - 3,8 euros par action) ;
- le dividende versé (- 317,9 millions d'euros, soit - 4,20 euros par action).

L'actif net réévalué NTA du Groupe ressort, quant à lui, à 6 813,2 millions d'euros (89,8 euros par action) en recul de - 5,0 % par rapport au 31 décembre 2021, porté par l'effet négatif de valorisation des actifs de bureaux et parcs d'affaires, sans intégrer par ailleurs les effets très positifs de juste valeur de la dette.

Enfin, l'actif net réévalué NRV du groupe Icade ressort au 31 décembre 2022 à 7 366,1 millions d'euros (97,1 euros par action) et suit la même tendance de baisse de - 4,8 % sur un an, pour les mêmes raisons.

PERFORMANCE DES ACTIVITÉS DU GROUPE
Groupe

PRÉSENTATION DE L'ANR EPRA SUR DEUX PÉRIODES

(en millions d'euros)		31/12/2022	31/12/2021
Capitaux propres consolidés en part du Groupe	(1)	6 587,9	6 721,8
Plus-values latentes sur actifs immobiliers et sociétés de promotion	(2)	213,1	290,5
Fiscalité sur plus-values latentes	(3)	(9,9)	(11,7)
Autres <i>goodwills</i>	(4)	(2,9)	(2,9)
Réévaluation de la dette à taux fixe	(5)	900,9	(133,8)
ANR NDV (NET DISPOSAL VALUE)	(6) = (1) + (2) + (3) + (4) + (5)	7 689,0	6 864,0
ANR EPRA NDV PAR ACTION (en €)	(6)/N	101,4	90,6
<i>Progression annuelle</i>		11,9%	
Retraitement de la fiscalité sur plus-values latentes	(7)	9,9	11,7
Impôt différé lié aux immeubles de placement	(8)	2,1	
Immobilisations incorporelles	(9)	(29,4)	(22,2)
Optimisation des droits d'enregistrement sur la juste valeur des actifs immobiliers	(10)	164,8	165,6
Retraitement de la réévaluation de la dette à taux fixe	(11)	(900,9)	133,8
Retraitement de la réévaluation des instruments de couverture de taux	(12)	(122,3)	7,6
ANR NTA (NET TANGIBLE ASSETS)	(13) = (7) + (8) + (9) + (10) + (11) + (12)	6 813,2	7 160,5
ANR EPRA NTA PAR ACTION (en €)	(13)/N	89,8	94,5
<i>Progression annuelle</i>		(5,0)%	
Autres <i>goodwills</i>	(14)	2,9	2,9
Retraitement des immobilisations incorporelles	(15)	29,4	22,2
Retraitement de l'optimisation des droits d'enregistrement sur la juste valeur des actifs immobiliers	(16)	(164,8)	(165,6)
Droits d'enregistrement sur la juste valeur des actifs immobiliers	(17)	685,4	705,1
ANR NRV (NET REINSTATEMENT VALUE)	(18) = (14) + (15) + (16) + (17)	7 366,1	7 725,0
ANR NRV PAR ACTION (en €)	(18)/N	97,1	101,9
<i>Progression annuelle</i>		(4,8)%	
NOMBRE D'ACTIONNAIRES TOTALEMENT DILUÉS^(a)	N	75 861 406	75 777 719

(a) S'élève à 75 861 406 au 31 décembre 2022 après annulation des actions autodétenues (- 456 679 actions) et impact positif des instruments dilutifs (+ 83 540 actions).

PERFORMANCE DES ACTIVITÉS DU GROUPE
Groupe

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)	31/12/2022	31/12/2021	Variation 2022 vs 2021 (en %)
RÉSULTAT NET	221,9	637,0	
Résultat net – Autres activités ^(a)	21,8	13,1	
(A) RÉSULTAT NET – FONCIÈRES	200,1	623,9	
(i) Variation de valeurs des immeubles de placement et dotations aux amortissements	(267,1)	163,4	
(ii) Résultat de cessions d'immobilisations	5,1	46,0	
(iii) Résultat sur acquisitions	(0,1)	(1,1)	
(iv) Impôts sur les bénéfices liés aux cessions et pertes de valeurs			
(v) Écart d'acquisition négatif/dépréciation du <i>goodwill</i>			
(vi) Variation de juste valeur des instruments financiers et restructuration des passifs financiers	(16,1)	(39,8)	
(vii) Frais d'acquisition sur titres			
(viii) Charge d'impôt en lien avec les ajustements de l'EPRA	(14,2)	(0,0)	
(ix) Ajustement des sociétés mises en équivalence	(7,2)	(23,8)	
(x) Intérêts minoritaires	122,1	125,5	
(xi) Autres éléments non récurrents	(4,1)	(7,3)	
(B) TOTAL DES RETRAITEMENTS	(181,7)	262,9	
(A-B) RÉSULTAT NET RÉCURRENT – FONCIÈRE	381,8	361,1	5,7 %
Nombre d'actions moyen en circulation dilué retenu pour le calcul	75 815 290	75 090 768	
RÉSULTAT NET RÉCURRENT – FONCIÈRE PAR ACTION (en €)	5,04 €	4,81 €	4,7 %

(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 381,8 millions d'euros au 31 décembre 2022, (en hausse de + 5,7 %), porté par une dynamique positive sur les deux Foncières.

1.2.3. LTV EPRA

Icade publie pour la première fois un indicateur LTV EPRA, conformément aux recommandations de l'EPRA dans sa mise à jour publiée au premier trimestre 2022.

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

Au 31 décembre 2022, le ratio LTV EPRA en vision part du Groupe ressort donc à 43,2 % droits inclus.

À noter que l'EPRA a choisi de ne pas mettre en cohérence cet indicateur avec les trois ANR EPRA qu'elle a par ailleurs définis.

De plus, cet indicateur n'est pas réconciliable avec le ratio LTV prévu dans notre documentation bancaire et soumis à *covenant* : pour s'y référer, il convient de voir le *paragraphe 1.3.5.2 « Tableau de synthèse de suivi des covenants »*.

PERFORMANCE DES ACTIVITÉS DU GROUPE
Groupe

LTV EPRA AU 31/12/2022

	LTV (100 %) (1)	Ajustements LTV EPRA à 100 % (2)	LTV EPRA avant part dans les coentreprises et ajustement de la part des minoritaires (1) + (2)	Part dans les coentreprises et ajustement de la part des minoritaires (3)	LTV EPRA en part du Groupe (1) + (2) + (3)
Inclus :					
Emprunts obligataires	4 650		4 650	(457)	4 193
Emprunts auprès des établissements de crédit	2 656		2 656	(634)	2 021
NEU Commercial Papers	553		553	0	553
Dettes nettes des créances		219	219	(36)	183
Intérêts courus et frais d'émissions étalés	(6)		(6)	4	(2)
Dettes rattachées à des participations	107		107	9	116
Instruments dérivés	(154)		(154)	32	(122)
Exclus :					
Actifs financiers	(147)	147	0	0	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(1 085)		(1 085)	14	(1 071)
DETTES FINANCIERES NETTES (A)	6 574	367	6 940	(1 069)	5 872
VALEUR DU PATRIMOINE ET AUTRES ACTIFS (B)	15 856	51	15 907	(2 998)	12 910
VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER DROITS INCLUS (C)	16 748		16 799	(3 204)	13 595
LTV HORS DROITS (A/B)	41,5 %		43,6 %		45,5 %
LV DROITS INCLUS (A/C)	39,3 %		41,3 %		43,2 %

1.2.4. 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'élève à 5,6 %, 30 points de base au-dessus de celui du 31 décembre 2021.

Sur la base du calcul normé par l'EPRA, le rendement initial net EPRA du Groupe s'établit à 4,7 %, 20 points de base au-dessus du 31 décembre 2021.

Ces deux indicateurs sont impactés par le ralentissement du marché de l'investissement immobilier et la hausse des coûts de financement.

(Actifs en exploitation - en quote-part de détention)	31/12/2022	30/06/2022	31/12/2021
RENDEMENT NET ICADÉ - DROITS INCLUS^(a)	5,6 %	5,3 %	5,3 %
Retraitement des loyers potentiels sur vacants	(0,5) %	(0,5) %	(0,4) %
RENDEMENT INITIAL NET TOPPED-UP EPRA^(b)	5,1 %	4,9 %	4,9 %
Intégration des franchises de loyers	(0,4) %	(0,4) %	(0,4) %
RENDEMENT INITIAL NET EPRA^(c)	4,7 %	4,5 %	4,5 %

(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.

PERFORMANCE DES ACTIVITÉS DU GROUPE
Groupe

Foncière Tertiaire

(Données en part du Groupe)	Total Icade	Bureaux	Parcs d'affaires	Autres	Foncière Santé
JV HD AU 31/12/2022	11 778	5 641	1 803	282	4 052
dont actifs mis en équivalence	101	78	-	23	-
Retraitement des actifs hors exploitation et autres ^(a)	692	366	199	120	8
VALEUR HORS DROITS DES ACTIFS EN EXPLOITATION^(b)	11 086	5 275	1 604	163	4 044
Droits	673	304	107	11	252
VALEUR DROITS INCLUS DES ACTIFS EN EXPLOITATION^(b)	B 11 759	5 579	1 710	174	4 296
Loyers IFRS bruts annualisés	557	228	97	16	216
Charges immobilières non récupérables	(5)	(1)	-	(2)	(2)
LOYER IFRS NET ANNUALISÉ	A 552	227	97	14	214
Loyer additionnel à l'expiration des périodes de franchise (ou autres réductions de loyer)	52	42	10	2	-
LOYER NET ANNUALISÉ TOPPED-UP	C 605	268	107	16	214
RENDEMENT INITIAL NET EPRA	B/A 4,7 %	4,1 %	5,7 %	8,1 %	5,0 %
RENDEMENT INITIAL NET TOPPED-UD EPRA	C/A 5,1 %	4,8 %	6,3 %	9,0 %	5,0 %

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

(b) Hors logements (lots de copropriété sous promesse de vente) et actifs assimilés à des créances financières (PPP).

1.2.5. 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 2022.

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

Taux de vacance EPRA (actifs en exploitation, en quote-part de détention)	31/12/2022	30/06/2022	31/12/2021
Bureaux	11,0 %	12,2 %	10,6 %
Parcs d'affaires	16,6 %	16,2 %	15,3 %
PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE^(a)	12,7 %	13,4 %	12,0 %
PÔLE FONCIÈRE SANTÉ	0,0 %	0,0 %	0,0 %
TOTAL FONCIÈRE^(a)	8,5 %	9,0 %	8,2 %

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

(Exprimé pour les surfaces locatives des actifs en exploitation, en quote-part de détention)	Valeurs locatives 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 31/12/2022 (= A/B)
Bureaux	30,8	280,1	11,0 %
Parcs d'affaires	20,4	123,4	16,6 %
Autres actifs de la Foncière Tertiaire	2,2	15,8	14,0 %
PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE^(a)	53,4	419,2	12,7 %
PÔLE FONCIÈRE SANTÉ	0,0	206,1	0,0 %
TOTAL FONCIÈRE^(a)	53,4	625,3	8,5 %

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

Le taux de vacance EPRA est en baisse sur le périmètre de la Foncière Tertiaire, à 12,7 %, à la suite, notamment, d'une prise à bail significative sur l'immeuble Fresk.

Par ailleurs, 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 8,5 % fin décembre 2022.**

1.2.6. 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)	31/12/2022	31/12/2021
Inclus :		
Charges de structure et autres frais généraux	(118,1)	(110,9)
Charges locatives nettes de refacturations	(29,9)	(25,3)
Autres refacturations couvrant des frais généraux	49,3	40,3
Quote-part de frais généraux et de charges des sociétés en équivalence	(4,5)	(3,7)
Quote-part de frais généraux et de charges affectés aux participations ne donnant pas le contrôle	19,2	11,0
Exclus :		
Coûts de location des terrains	0,1	(0,0)
Autres charges sur immeubles intégrées dans les revenus locatifs		0,0
(A) COÛTS EPRA (Y COMPRIS COÛTS DE VACANCE)	(84,1)	(88,5)
Moins : charges de vacance	(26,5)	(19,6)
(B) COÛTS EPRA (HORS COÛTS DE VACANCE)	(57,7)	(68,9)
Revenus locatifs brut moins coûts de location des terrains	721,9	700,3
Plus : quote-part de revenus locatifs moins charges du foncier des mises en équivalence	7,0	7,1
Quote-part de revenus locatifs moins charges du foncier affectés aux participations ne donnant pas le contrôle	(165,9)	(158,6)
(C) REVENUS LOCATIFS	563,0	548,8
(A)/(C) RATIO DE COÛTS EPRA FONCIÈRES (Y COMPRIS COÛTS DE LA VACANCE)	14,9 %	16,1 %
(B)/(C) RATIO DE COÛTS EPRA FONCIÈRES (HORS COÛTS DE LA VACANCE)	10,2 %	12,6 %

Au 31 décembre 2022, le **ratio de coûts EPRA** hors coûts de la vacance **s'inscrit en baisse par rapport à 2021 de - 2,4 points**. En intégrant les coûts liés à la vacance, le ratio de coût EPRA se situe en baisse de - 1,2 point par rapport à 2021.

Il figure parmi les plus bas du secteur et témoigne de la bonne gestion opérationnelle d'Icade.

À noter une augmentation des charges de structure, principalement localisée dans le périmètre de la Foncière Santé, en lien avec la croissance de l'activité. À noter que le ratio de coûts EPRA de la Foncière Santé se situe à 10,9 % et est pour autant beaucoup plus attractif que le secteur.

1.2.7. Investissements EPRA Foncière

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

(en millions d'euros)	2022		2021		Variation	
	100 %	Part du Groupe	100 %	Part du Groupe	100 %	Part du Groupe
Acquisitions	231,4	164,2	874,7	618,2	(643,3)	(453,9)
Développements	223,2	183,5	215,0	173,9	8,2	9,6
<i>Dont frais financiers capitalisés</i>	1,5	1,3	2,8	2,6	(1,4)	(1,3)
Capex d'exploitation	111,3	100,4	101,8	88,9	9,4	11,5
<i>Dont créations de surfaces</i>	0,0	0,0	3,3	1,9	(3,3)	(1,9)
<i>Dont sans création de surfaces</i>	97,7	90,8	72,2	66,9	25,5	23,9
<i>Dont avantages commerciaux</i>	13,6	9,7	26,2	20,0	(12,6)	(10,3)
<i>Dont autres dépenses</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Dont frais financiers capitalisés</i>	0,0	0,0	0,1	0,1	(0,1)	(0,1)
TOTAL CAPEX	565,8	448,2	1 191,5	881,0	(625,7)	(432,8)
<i>Dont Tertiaire</i>	324,1	306,5	451,7	443,6	(127,6)	(137,1)
<i>Dont Santé</i>	241,7	141,7	739,8	437,4	(498,0)	(295,7)
<i>Delta Capex engagés vs décaissés</i>	(31,3)	(25,4)	(59,1)	(53,0)	20,3	23,2
TOTAL CAPEX DÉCAISSÉS	534,5	422,8	1 132,4	828,0	(605,4)	(409,6)

En lien avec le contexte macroéconomique, l'exercice 2022 est marqué par un ralentissement sensible des acquisitions, notamment sur le périmètre de la Foncière Santé (95,5 millions d'euros en 2022 contre 373,0 millions d'euros en 2021 en part du Groupe). Sur la Foncière Tertiaire, les acquisitions d'actifs suivent la même tendance et représentent 68,7 millions d'euros en 2022 contre 245,2 millions d'euros en 2021.

Les investissements dans le *pipeline* de développement sont relativement stables par rapport à 2021 à 183,5 millions d'euros en part du Groupe. Ils concernent principalement les actifs de la Foncière Tertiaire.

1.3. Ressources financières

En 2022, dans un contexte de forte volatilité et de hausse des taux très marquée, Icade a confirmé sa position de bilan très solide.

D'abord, **Icade a conforté sa position de liquidité via la mise en place de lignes additionnelles de crédit non utilisées** (volume en hausse de 305,0 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2021) **et le renforcement de sa position de trésorerie**, à 966,5 millions d'euros (vs 542,0 millions d'euros fin 2021). Nette de la couverture des NEU CP, qui constituent des ressources à court terme, la liquidité s'élève à 2 493,5 millions d'euros au 31 décembre 2022 et couvre **l'intégralité des échéances de dette (capital et intérêts) d'environ 3,5 années**.

Par ailleurs, le Groupe a géré de manière proactive une partie de ses échéances court terme, en levant des financements à des conditions très satisfaisantes :

- émission en janvier 2022 d'un *Green Bond* de 500,0 millions d'euros, dans des conditions financières très favorables (coupon à 1 % à 8 ans) ;
- remboursement anticipé début avril de l'emprunt obligataire de 279,2 millions d'euros à échéance 2023, portant intérêt à un taux de 3,375 % ;
- mise en place en juillet 2022 d'un crédit bancaire de 100,0 millions d'euros par Icade Santé ;
- signature en décembre 2022 de 200,0 millions d'euros de crédits bancaires à échéance 2027 et 2029⁽¹⁾, en refinancement de lignes à maturité 2024.

En conséquence, le Groupe a réduit de manière significative les risques de refinancement à court terme ; la prochaine échéance obligataire du Groupe est en novembre 2025.

Ainsi, Icade a géré de manière optimale ses financements pour limiter l'impact de la hausse des taux sur ses charges financières.

- L'obligation réalisée en 2022 a été émise dès janvier, avant le cycle de hausse des taux.
- Les financements bancaires ont été signés dans des conditions attractives : la marge des lignes de crédit tirées a été légèrement revue à la hausse tandis que 525,0 millions d'euros de nouvelles lignes disponibles ont été contractées sur la base d'une marge identique à celle des lignes existantes.
- La politique de couverture est toujours très prudente : Icade affiche un taux de couverture, au 31 décembre 2022, de 96 %. Le Groupe a profité d'une détente sur les marchés de taux en juillet et début décembre pour renforcer son profil de couverture, en particulier via :
 - l'allongement de la maturité d'un *swap* Icade de 50,0 millions d'euros, de décembre 2029 à décembre 2031 ;
 - la mise en place par Icade Santé de 200,0 millions d'euros de *swaps* (100,0 millions d'euros à échéance 2025 et 100 millions d'euros à échéance 2032) et de 150,0 millions d'euros d'options à échéance 2025.

Dès lors, les actions du Groupe en matière de financement ont permis de maintenir un coût moyen de la dette très bas, à 1,25 % (vs 1,29 % au 31 décembre 2021), pour une durée de vie moyenne de ses financements de 5,3 années.

(1) Post-exercice des options d'extension.

(2) Science Based Target initiative.

Les Capex d'exploitation, dont le montant atteint 100,4 millions d'euros en 2022 en part du Groupe (111,3 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.

Au niveau bilanciel, Icade présente des fondamentaux toujours très robustes :

- À la fin de l'exercice, le ratio LTV (*Loan-To-Value*) droits inclus ressort à 39,3 %, en ligne avec la politique financière historique, et en baisse de 80 bps. Le niveau de couverture des intérêts par l'excédent brut opérationnel (ICR) reste à un niveau élevé, à 6,42x.
- Standard & Poor's a confirmé en juillet 2022 la notation d'Icade, BBB+ perspective stable.

Par ailleurs, Icade a renforcé en 2022 son empreinte en matière de finance durable, en cohérence avec les engagements renforcés annoncés par le Groupe sur ses trois lignes métiers.

- Pour rappel, en novembre 2021, Icade a mis à jour son cadre de finance verte ou *Green Financing Framework* pour être en ligne avec les meilleurs standards de marché et émettre dès janvier 2022 une nouvelle obligation verte de 500,0 millions d'euros.
- 100 % des financements bancaires mis en place en 2022 sur Icade SA sont responsables. En particulier, les financements d'Icade sont adossés à des objectifs environnementaux, liés à la réduction de l'intensité carbone des métiers du Groupe, conformément à la trajectoire validée par la SBTi⁽²⁾, et à ses performances en matière de biodiversité, et prévoient un mécanisme de bonus/malus sur la marge en fonction de l'atteinte de ces objectifs, testés annuellement.

Dans la continuité de son engagement solidaire (signature d'un RCF solidaire en 2020 de 150,0 millions d'euros permettant d'allouer 300,0 millions d'euros à l'Institut Pasteur), Icade s'est engagée avec certains de ses partenaires bancaires à affecter le bonus et le malus de ces financements à des associations caritatives.

Au 31 décembre 2022, 43 % des financements du Groupe sont responsables (fléchés vers des actifs verts ou sociaux, ou adossés à des objectifs ESG), en hausse sensible par rapport à l'année dernière (30 % au 31 décembre 2021).

1.3.1. Liquidités

Icade bénéficie, grâce à ses fondamentaux robustes (*rating* court terme A2/*rating* long terme BBB+) et à ses relations bancaires historiques de qualité, d'un accès important et solide à la liquidité.

Dans un marché très volatil, Icade a continué à profiter de la liquidité court terme apportée par le marché des *NEU Commercial Papers*. Le Groupe a encore bénéficié de taux négatifs jusqu'à l'été puis, dans un contexte de hausse rapide des taux, a pu ajuster à la baisse son en-cours, compte tenu de sa position de trésorerie excédentaire. Sur l'année, le taux moyen de NEU CP s'élève à - 0,05 %. Au 31 décembre 2022, l'en-cours de *NEU Commercial Papers* est de 553,0 millions d'euros, en baisse de 281,0 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2021.

PERFORMANCE DES ACTIVITÉS DU GROUPE

Groupe

Par ailleurs, Icade a renforcé sa position de liquidité en 2022. Au 31 décembre 2022, le Groupe dispose de :

- 2 080,0 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées (hors disponibilités de tirage des opérations de promotion), totalement libres d'utilisation ; ce niveau est en hausse de 305,0 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2021. En particulier, Icade Santé a mis en place un RCF de 400,0 millions d'euros au premier semestre 2022 et Icade a signé, en décembre 2022, 525,0 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées (350,0 millions d'euros en refinancement

de lignes existantes à échéance 2024 et 175,0 millions d'euros de lignes additionnelles) ;

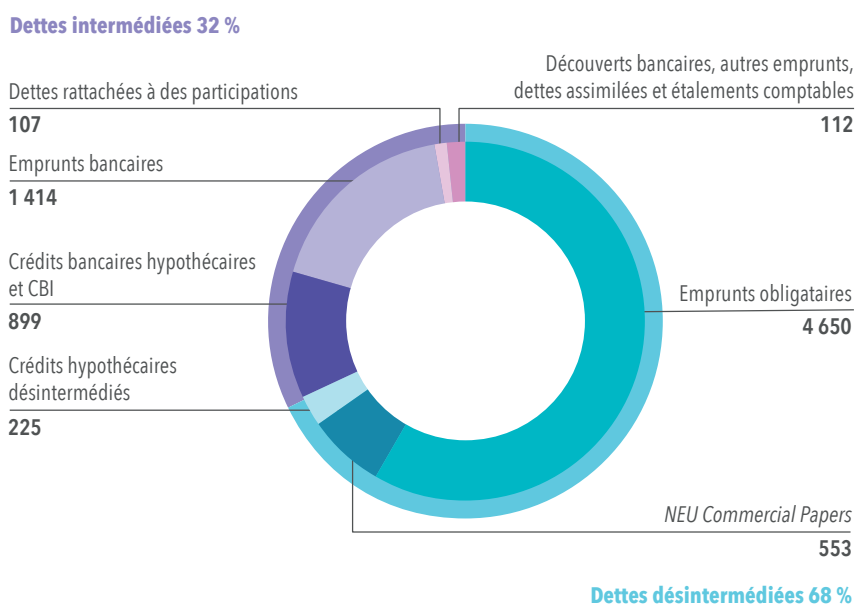
- 966,5 millions d'euros de trésorerie excédentaire.

Tout au long de l'année 2022, Icade n'a pas eu recours à ces lignes et a conservé la totalité de son en-cours de lignes de crédit totalement disponibles. Au 31 décembre 2022, la liquidité (composée des lignes de crédit disponibles et de la trésorerie) couvre près 3,5 années de remboursement des échéances de dette (capital et intérêts).

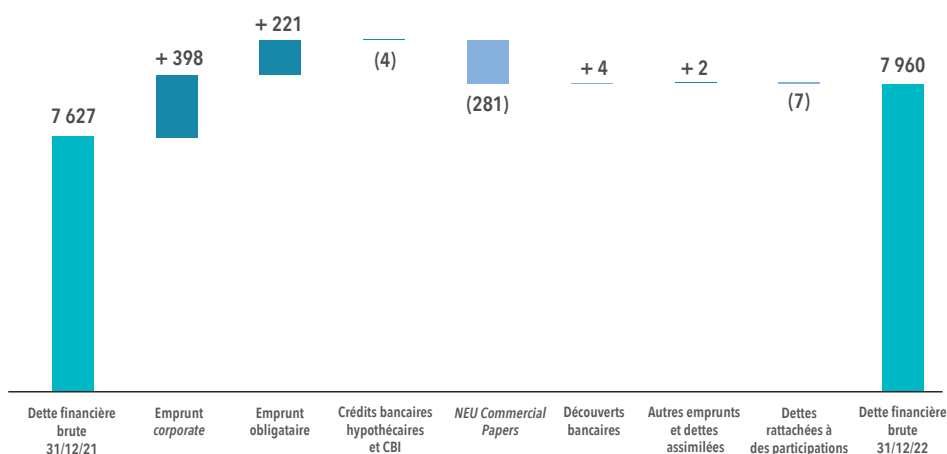
1.3.2. Structure de l'endettement au 31 décembre 2022

1.3.2.1. Dette par nature

La dette financière brute de 7 960,0 millions d'euros est constituée au 31 décembre 2022 de :



Avec 68 % de dettes désintermédiées et 32 % de dettes bancaires au 31 décembre 2022, Icade bénéficie d'une structure de passif équilibrée et diversifiée, permettant d'optimiser et de sécuriser les sources de financement du Groupe.



La dette brute du Groupe augmente de 333,0 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2021, Icade ayant souhaité sécuriser une liquidité supplémentaire à des conditions jugées attractives.

La baisse de la dette financière nette au 31 décembre 2022 à 6 573,7 millions d'euros (vs 6 841,2 millions d'euros au 31 décembre 2021) est enregistrée suite à la réalisation d'un plan de cessions ambitieux (de l'ordre de 600,0 millions d'euros), parallèlement à une réduction des investissements et à l'augmentation de la juste valeur des dérivés du Groupe.

PERFORMANCE DES ACTIVITÉS DU GROUPE

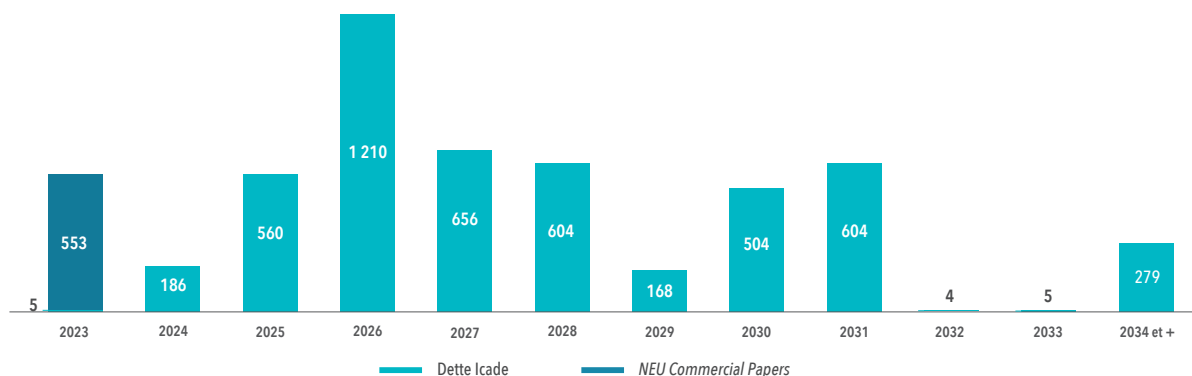
Groupe

1.3.2.2. Dette par maturité

L'échéancier de l'endettement tiré (hors découverts) d'Icade au 31 décembre 2022 est représenté ci-dessous :

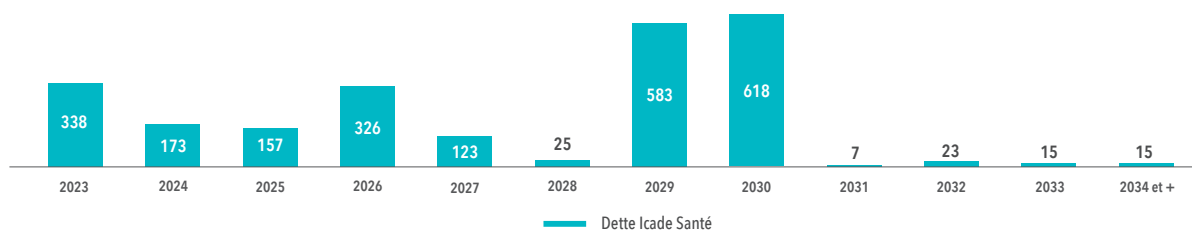
ÉCHÉANCIER DE LA DETTE TIRÉE ICADÉ SA

(31 décembre 2022, en millions d'euros)



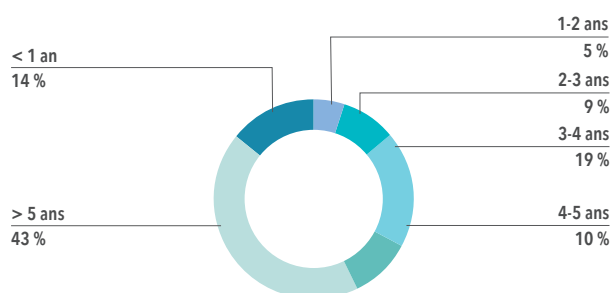
ÉCHÉANCIER DE LA DETTE TIRÉE ICADÉ SANTÉ

(31 décembre 2022, en millions d'euros)



RÉPARTITION DE LA DETTE PAR ÉCHÉANCE

(31 décembre 2022)



La durée de vie moyenne de la dette au 31 décembre 2022 s'établit à 5,3 ans (hors *NEU Commercial Papers*), en baisse par rapport au 31 décembre 2021. La principale échéance du Groupe en 2023 est le *bridge-to-bond* d'Icade Santé, dont la maturité peut être étendue d'un an, à la main d'Icade Santé. La prochaine échéance obligataire majeure du Groupe est en novembre 2025 (500,0 millions d'euros).

1.3.2.3. Dette par métier

Après affectation des refinancements intra-groupe, 92 % des dettes du Groupe concernent les pôles Foncière Tertiaire et Santé.

1.3.2.4. Coût moyen de la dette tirée

Grâce à une gestion proactive de ses financements et couvertures, Icade a conservé en 2022 un coût moyen de la dette très bas : le coût de financement moyen s'élève à 1,21 % avant couverture et 1,25 % après couverture, contre respectivement 1,16 % et 1,29 % sur l'exercice 2021.

1.3.2.5. Gestion de l'exposition au risque de taux

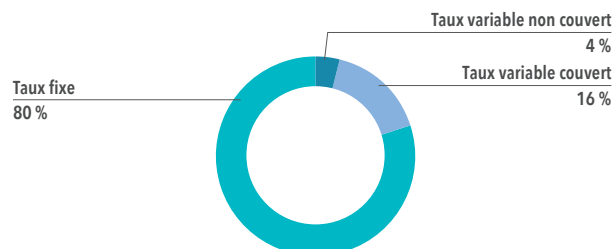
La dette à taux variable représente 20 % de la dette totale au 31 décembre 2022 (hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires).

Icade a poursuivi en 2022 une politique de gestion prudente de sa dette en maintenant une exposition limitée au risque de taux. Au 31 décembre 2022, 96 % de la dette est couverte contre une remontée des taux d'intérêt (dette à taux fixe ou dette à taux variable couverte par des instruments dérivés). L'analyse détaillée des en-cours notionnels de couverture est communiquée dans les notes annexes aux comptes consolidés.

En outre, dans un contexte de hausse des taux, les équipes ont profité de fenêtres favorables en juillet et début décembre pour compléter le profil de couverture du Groupe via (i) l'allongement jusqu'en 2031 d'un swap de 50,0 millions d'euros à échéance 2029 et (ii) la mise en place de 200,0 millions d'euros de swaps et de 150,0 millions d'euros d'options au niveau d'Icade Santé.

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

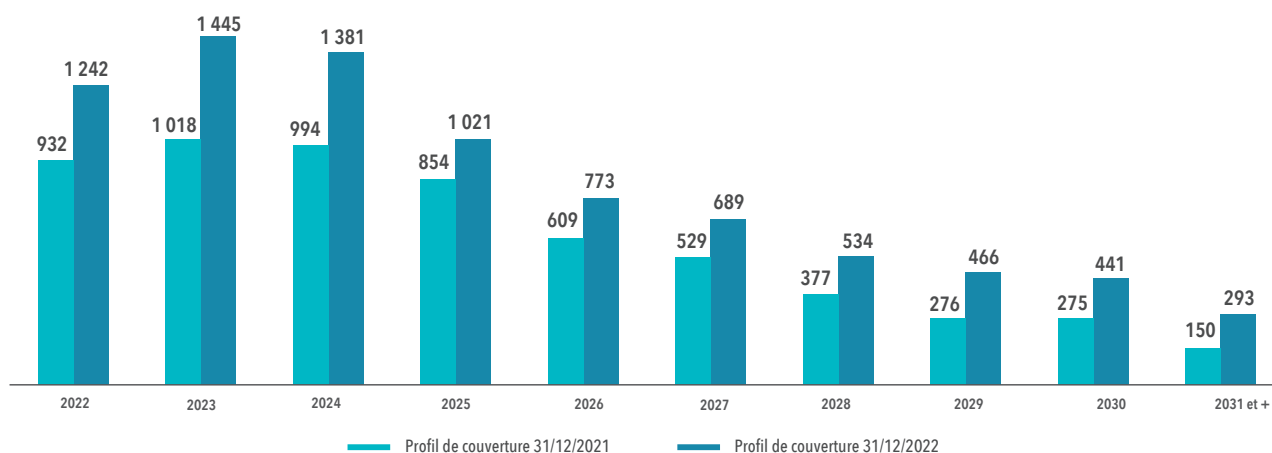
(31 décembre 2022)



Les opérations sur dérivés menées en 2022 ont permis de renforcer encore le profil de la couverture du Groupe, notamment via une augmentation de la couverture à moyen terme des besoins de financements futurs. Sur les trois prochaines années, le taux de couverture est supérieur à 80 %.

EN-COURS DES COUVERTURES

(31 décembre 2022, en millions d'euros)



La durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 3,1 ans et celle des couvertures associées à 5,2 ans, traduisant la volonté d'Icade de couvrir ses besoins de financement futurs.

La politique prudente de couverture du risque de taux et sa gestion dynamique ces dernières années permet au Groupe de limiter l'impact de la forte hausse de taux sur ses charges financières en 2022.

1.3.3. 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 2022 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, après prise en compte du nouvel environnement de taux.

1.3.4. 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 ».

Les actions en matière 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 chapitre 3, § 1.5).

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

Icade dispose d'un **cadre de finance verte ou Green Financing Framework**, aligné sur les meilleures pratiques, qui embarque près de 1,7 milliard d'euros d'obligations vertes. **Sur le marché obligataire, Icade Santé a également émis en 2020 un premier Social Bond** de 600,0 millions d'euros finançant l'accès aux soins pour tous par le développement d'infrastructures immobilières de santé.

Sur le marché bancaire, Icade a signé des lignes de financement durables depuis 2020. En 2022, Icade a accéléré sur ce volet en travaillant à l'intégration systématique d'objectifs ESG dans 100 % des nouvelles documentations bancaires. En particulier, les financements d'Icade sont adossés à des objectifs environnementaux, liés à la réduction de l'intensité carbone des métiers du Groupe, conformément à la trajectoire validée par la SBTi⁽¹⁾, et à ses performances en matière de biodiversité, et prévoient un mécanisme de bonus/malus sur la marge en fonction de l'atteinte de ces objectifs, testés annuellement.

À noter que le Groupe s'efforce également d'introduire une composante solidaire dans ses financements. Ainsi, après la mise en place en 2020 d'une ligne de RCF solidaire de 150,0 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, Icade s'est engagée avec certains de ses partenaires bancaires au reversement des bonus et des malus appliqués sur les marges des nouvelles lignes à des associations caritatives.

Des actifs et des projets rigoureusement sélectionnés

En novembre 2021, 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 ces instruments de dette verte et les a enrichis des critères définis dans le cadre de la taxonomie de l'UE, tels que connus à la date de publication.

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⁽²⁾) 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 a fait l'objet, en 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>.

(1) Science Based Target initiative.

(2) Nearly Zero Energy Building.

(3) MCO : médecine, chirurgie, obstétrique.

De nouveaux instruments financiers verts

Au 31 décembre 2022, Icade offre désormais trois souches obligataires vertes pour un en-cours total de 1,7 milliard d'euros, finançant un portefeuille identifié de près de 2,9 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 responsables 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 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 :

- 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 novembre 2022, sont les suivants :

- au 31 décembre 2021, le portefeuille d'émissions vertes (1,2 milliard d'euros) est intégralement alloué ;
- près de 2,9 milliards d'euros d'actifs éligibles aux projets verts sont identifiés ;
- les émissions de CO₂ évitées par les projets et actifs verts financés en 2021 s'élèvent à 2 869 tonnes d'équivalent CO₂.

Les principaux résultats décrits dans le reporting *Social Bond*, 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⁽³⁾, 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.

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.

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.

1.3.5. Structure financière

1.3.5.1. Ratios de structure financière

1.3.5.1.1. 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 39,3 % au 31 décembre 2022 (en baisse de 0,8 % par rapport au 31 décembre 2021), dans la droite ligne de la politique financière du Groupe qui vise un niveau d'endettement autour de 40 %. **À ce titre, l'cade démontre la solidité de son bilan qui a traversé la crise sans tension, ni pression sur son niveau d'endettement.**

Sur la base d'un patrimoine réévalué hors droits, le ratio de LTV ressort à 41,5 % au 31 décembre 2022 (en baisse de 0,8 % par rapport au 31 décembre 2021).

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 43,5 %, très largement en deçà du seuil de covenant fixé à 60 %.

1.3.5.1.2. 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 **6,42x sur l'exercice 2022** en amélioration sur un an (6,04x en 2021).

Ce ratio s'établit à un niveau élevé, très au-delà de la limite fixée dans les documentations bancaires (seuil du covenant ICR fixé à 2x).

1.3.5.1.3. Dette nette/EBO

Le ratio dette nette/EBO est piloté de manière étroite, bien qu'il ne fasse pas l'objet d'un covenant dans les documentations bancaires. Il s'établit à 10,1x au 31 décembre 2022, en baisse par rapport à fin 2021 (10,9x).

	31/12/2022	31/12/2021
Ratio de dette financière nette/patrimoine réévalué HD (LTV) ^(a)	41,5 %	42,3 %
Ratio dette nette/EBO	10,1x	10,9x
Ratio de couverture des intérêts par l'excédent brut opérationnel majoré de la part dans le résultat des sociétés mises en équivalence (ICR)	6,42x	6,04x

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

1.3.5.2. Tableau de synthèse de suivi des covenants

		Covenants	31/12/2022
LTV bancaire	Maximum	< 60 %	43,5 %
ICR	Minimum	> 2	6,42x
Contrôle CDC	Minimum	34 %	39,2 %
Valeur du patrimoine foncier ^(a)	Minimum	de > 2 Md€ à > 7 Md€	15,1 Md€
Sûretés sur actifs ^(b)	Maximum	< 25 % du patrimoine foncier	7,0 %

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

(b) Ratio calculé sur le périmètre des Foncières (hors Promotion).

Les ratios de covenant sont respectés au 31 décembre 2022 et présentent une marge très confortable par rapport à leur limite.

1.4. Événements postérieurs à la clôture

En date du 13 mars 2023, le conseil d'administration du groupe Icade a approuvé la signature d'un accord d'exclusivité entre Icade et Primonial REIM en vue de la cession de la totalité de son exposition dans la Foncière Santé à horizon fin 2025 pour une valorisation totale de 2,6 milliards d'euros, base ANR NTA au 31 décembre 2022 de la Foncière Santé. La conclusion des accords définitifs reste soumise à l'information consultation des instances représentatives du personnel d'Icade.

L'opération serait articulée en trois étapes :

- L'étape 1 consisterait en la cession par Icade SA d'un bloc de contrôle de plus de 64 %⁽¹⁾ de sa participation dans Icade Santé pour un montant de 1,4 milliard d'euros au plus tard fin juillet 2023 et par le remboursement du compte courant Icade Santé de 50 millions d'euros. À la date de closing, Primonial REIM reprendrait la gestion du portefeuille ;
- À l'issue de cette étape et jusqu'à fin 2025, plusieurs dispositions permettront d'organiser la cession du solde de la participation d'Icade SA dans Icade Santé ;

- La dernière étape consisterait en la cession du portefeuille IHE via un mandat de commercialisation confié à Primonial REIM. Les produits de cession serviraient en priorité au remboursement du compte courant d'actionnaire Icade pour un montant de 327 millions d'euros. Le solde serait distribué aux actionnaires d'IHE soit un montant représentant 336 millions d'euros pour Icade sur la base de l'ANR NTA d'IHE au 31 décembre 2022.

En conséquence, dès la réalisation de l'étape 1, le groupe n'exercerait plus le contrôle sur la Foncière Santé qui ne serait plus consolidée dans le groupe Icade.

Dans ce cadre, nous présentons ci-dessous, à titre d'information et en première approche, les conséquences potentielles sur le résultat net part du groupe sur la base des données simplifiées au 31 décembre 2022 après retraitement de la contribution de l'activité Foncière Santé avec la présentation sur des lignes distinctes « Résultat net part du groupe Foncière Santé » du résultat net consolidé part du groupe du métier Foncière Santé.

À la réalisation de la première étape citée ci-dessus, l'information sectorielle sera modifiée avec la suppression du métier Foncière Santé.

(en millions d'euros)	31/12/2022 publié	31/12/2022 retraité
Chiffre d'affaires	1 815,6	1 454,9
Autres produits liés à l'activité	145,8	113,6
Produits des activités opérationnelles	1 961,4	1 568,5
Charges des activités opérationnelles	(1 311,1)	(1 254,4)
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL	650,3	314,1
Variation de valeur des immeubles de placement	(267,1)	(387,3)
Autres éléments du résultat opérationnel	(0,6)	(6,6)
RESULTAT OPERATIONNEL	382,5	(79,8)
Résultat financier	(134,1)	(100,7)
Charges d'impôt	(26,5)	(22,2)
Résultat net de l'activité Foncière Santé		424,6
RESULTAT NET	221,9	221,9
RESULTAT NET PART DU GROUPE	54,1	54,1

(1) Après retraitement du dividende 2022

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 7,7 milliards d'euros en part du Groupe, (8,2 milliards d'euros à 100 %), est situé essentiellement en Île-de-France et, dans une moindre mesure, dans les principales métropoles régionales (près de 11 % de la valeur du portefeuille). Le portefeuille se compose d'actifs de bureaux pour une valeur 5,6 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 (282 millions d'euros au 31 décembre 2022) 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 Espagne, en Italie et au Portugal, est valorisé à 4,1 milliards d'euros en part du Groupe (6,9 milliards d'euros à 100 %) :
 - le patrimoine situé en France se compose de murs de cliniques destinées à la médecine chirurgie obstétrique (MCO – 83 % du portefeuille français), 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 Espagne, en Italie et au Portugal. Il est valorisé à 620 millions d'euros en part du Groupe (plus de 1 milliard d'euros à 100 %) au 31 décembre 2022. 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 381,8 millions d'euros, en hausse de + 5,7 % par rapport à 2021, porté par :

- l'effet année pleine des acquisitions 2021 sur la Foncière Santé ; et
- la poursuite de la résilience de la Foncière Tertiaire malgré un volume de cession réalisé en 2022 encore très important.

(en millions d'euros et part du Groupe)	31/12/2022	31/12/2021	Variation	Variation (%)
ÉLÉMENTS RÉCURRENTS :				
Revenus locatifs	565,3	551,2	14,1	2,6 %
LOYERS NETS	536,0	523,0	13,0	2,5 %
Taux de marge (loyers nets/revenus locatifs)	94,8 %	94,9 %	(0,1) %	(0,07) pt
Coûts de fonctionnement nets	(55,9)	(61,1)	5,1	(8,4) %
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL RÉCURRENT	480,1	461,9	18,2	3,9 %
Amortissements des biens d'exploitation	(13,0)	(12,6)	(0,4)	3,2 %
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL RÉCURRENT	467,1	449,4	17,8	4,0 %
Coût de l'endettement net	(74,2)	(78,1)	3,9	(5,0) %
Autres produits et charges financiers	(7,4)	(7,6)	0,2	(2,3) %
RÉSULTAT FINANCIER RÉCURRENT	(81,6)	(85,7)	4,1	(4,7) %
Charge d'impôt	(3,8)	(2,6)	(1,1)	43,4 %
RÉSULTAT NET RÉCURRENT - PART DU GROUPE	381,8	361,1	20,7	5,7 %
Éléments récurrents non courants ^(a)	13,0	12,6	0,4	3,2 %
CASH-FLOW NET COURANT - PART DU GROUPE	394,7	373,6	21,1	5,6 %
Éléments non récurrents et non courants ^(b)	(355,9)	18,2	(374,1)	(2054,9) %
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE IFRS	38,8	391,8	(353,0)	(90,1) %

(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 à 38,8 millions d'euros en 2022 (391,8 millions d'euros en 2021).

Il se compose pour l'essentiel :

- du résultat net récurrent EPRA ; et
- des variations de juste valeur des immeubles de placement. Ce poste représente une charge en 2022 de - 311,9 millions d'euros contre un produit en 2021 de 29,6 millions d'euros, en lien avec les évolutions négatives à périmètre constant des valeurs de patrimoine sur la Foncière Tertiaire 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 (2 % du total) ;
- les actifs de la Foncière Santé.

PERFORMANCE DES ACTIVITÉS DU GROUPE
Métier Foncières

Au 31 décembre 2022, la valeur globale du portefeuille des deux Foncières s'élève à 15 130,1 millions d'euros sur une base à 100 % (11 778,3 millions d'euros en part du Groupe), en baisse de 2,5 % à périmètre courant sur un an (- 3,8 % en en part du Groupe) et - 1,6 % à périmètre constant (- 2,5 % en part du Groupe).

La valeur globale du portefeuille droits inclus s'élève à 16 021,7 millions d'euros (12 463,7 millions d'euros en part du Groupe).

Le portefeuille d'actifs de la Foncière Tertiaire est valorisé à 8,2 milliards d'euros (soit 7,7 milliards d'euros en part du Groupe), en retrait de - 7,6 % à périmètre courant (- 7,5 % en part du Groupe), notamment

sous l'effet des cessions, et de - 4,6 % à périmètre constant (- 4,8 % en part du Groupe), reflet d'une inflexion du marché de l'investissement en immobilier tertiaire liée à la forte hausse des taux d'intérêt.

La valeur du portefeuille de la Foncière Santé progresse de 4,1 %, notamment sous l'effet des investissements en France, Espagne et Italie. À périmètre constant, la valeur du portefeuille de la Foncière Santé est en hausse de + 2,2 %. Il s'établit ainsi à 6,9 milliards d'euros au 31 décembre 2022 (soit 4,1 milliards d'euros en part du Groupe).

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

(Valeur du patrimoine hors droits en part du Groupe)	31/12/2022 (en M€)	31/12/2021 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)	Valeur ^(b) (en €/m ²)	Taux de rendement net droits inclus ^(c) (en %)	Taux de vacance EPRA ^(d) (en %)
BUREAUX										
Paris	1 184,4	1 558,8	(374,4)	(24,0) %	(10,7)	(0,9) %	127 142	9 316	4,4 %	5,9 %
La Défense/Péri-Défense	2 157,7	2 315,2	(157,5)	(6,8) %	(122,3)	(5,6) %	331 017	6 518	5,6 %	16,5 %
Autre Croissant Ouest	294,1	292,8	+ 1,2	+ 0,4 %	(6,4)	(2,2) %	24 182	12 160	4,3 %	9,8 %
Première couronne	871,2	1 003,0	(131,8)	(13,1) %	(134,5)	(13,4) %	171 726	5 073	6,3 %	10,3 %
Deuxième couronne	175,8	189,8	(14,1)	(7,4) %	(14,2)	(7,5) %	64 709	2 716	7,9 %	0,0 %
TOTAL IDF	4 683,2	5 359,6	(676,5)	(12,6) %	(288,1)	(6,0) %	718 776	6 516	5,4 %	11,8 %
Province	592,2	569,9	+ 22,3	+ 3,9 %	+ 15,9	+ 2,8 %	142 946	4 143	5,0 %	4,1 %
TOTAL BUREAUX EN EXPLOITATION	5 275,4	5 929,5	(654,1)	(11,0) %	(272,3)	(5,0) %	861 722	6 122	5,4 %	11,0 %
Charges foncières et surfaces en attente de restructuration (non louées) ^(e)	34,5	39,1	(4,6)	(11,7) %	(5,2)	(13,3) %				
Projets en développement et acquisitions en VEFA	331,4	304,0	+ 27,4	+ 9,0 %	(50,5)	(16,6) %				
TOTAL BUREAUX	5 641,2	6 272,6	(631,4)	(10,1) %	(328,0)	(5,7) %	861 722	6 122	5,4 %	11,0 %
PARCS D'AFFAIRES										
Première couronne	828,2	848,7	(20,4)	(2,4) %	(34,1)	(4,0) %	316 296	2 619	7,3 %	16,8 %
Deuxième couronne	775,4	740,4	+ 34,9	+ 4,7 %	+ 12,0	+ 1,6 %	367 569	2 110	7,6 %	16,4 %
TOTAL PARCS D'AFFAIRES EN EXPLOITATION	1 603,6	1 589,1	+ 14,5	+ 0,9 %	(22,0)	(1,4) %	683 865	2 345	7,4 %	16,6 %
Charges foncières et surfaces en attente de restructuration (non louées)	125,0	136,0	(11,0)	(8,1) %	(11,5)	(8,5) %				
Projets en développement	74,3	46,9	+ 27,4	+ 58,5 %	(6,6)	(14,1) %				
TOTAL PARCS D'AFFAIRES	1 802,9	1 771,9	+ 31,0	+ 1,7 %	(40,2)	(2,3) %	683 865	2 345	7,4 %	16,6 %
TOTAL BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES	7 444,1	8 044,5	(600,4)	(7,5) %	(368,2)	(4,9) %	1 545 587	4 451	5,9 %	12,7 %
Autres actifs de la Foncière Tertiaire ^(f)	282,2	305,7	(23,5)	(7,7) %	(4,0)	(1,4) %	124 393	1 308	10,3 %	14,0 %
TOTAL ACTIFS FONCIÈRE TERTIAIRE	7 726,3	8 350,3	(623,9)	(7,5) %	(372,2)	(4,8) %	1 669 979	4 217	6,0 %	12,7 %
FONCIÈRE SANTÉ										
Court séjour	3 029,5	2 938,4	+ 91,1	+ 3,1 %	+ 78,1	+ 2,7 %	954 557	3 174	5,1 %	0,0 %
Moyen séjour	307,9	289,6	+ 18,2	+ 6,3 %	+ 11,7	+ 4,1 %	99 375	3 098	4,6 %	0,0 %
Long séjour	706,6	645,6	+ 60,9	+ 9,4 %	(0,6)	(0,1) %	281 166	2 513	4,7 %	0,0 %
TOTAL FONCIÈRE SANTÉ EN EXPLOITATION	4 044,0	3 873,7	+ 170,3	+ 4,4 %	+ 89,2	+ 2,3 %	1 335 098	3 029	5,0 %	0,0 %
Projets en développement ou en attente de restructuration ^(e) et VEFA	8,0	16,9	(8,9)	(52,7) %	(5,2)	(56,8) %				
TOTAL FONCIÈRE SANTÉ	4 052,0	3 890,6	+ 161,4	+ 4,1 %	+ 84,0	+ 2,2 %	1 335 098	3 029	5,0 %	0,0 %
Dont France	3 431,7	3 355,9	+ 75,8	+ 2,3 %	+ 77,6	+ 2,3 %	1 080 788	3 168	5,0 %	0,0 %
Dont International	620,2	534,7	+ 85,5	+ 16,0 %	+ 6,4	+ 1,2 %	254 310	2 439	4,7 %	0,0 %
TOTAL GÉNÉRAL	11 778,3	12 240,9	(462,6)	(3,8) %	(288,2)	(2,5) %	3 005 077	3 689	5,6 %	8,5 %
Dont actifs consolidés par mise en équivalence	100,8	107,0	(6,2)	(5,8) %	(6,9)	(6,4) %				

* 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, 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, pour les immeubles en exploitation.

(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 (actifs en exploitation).

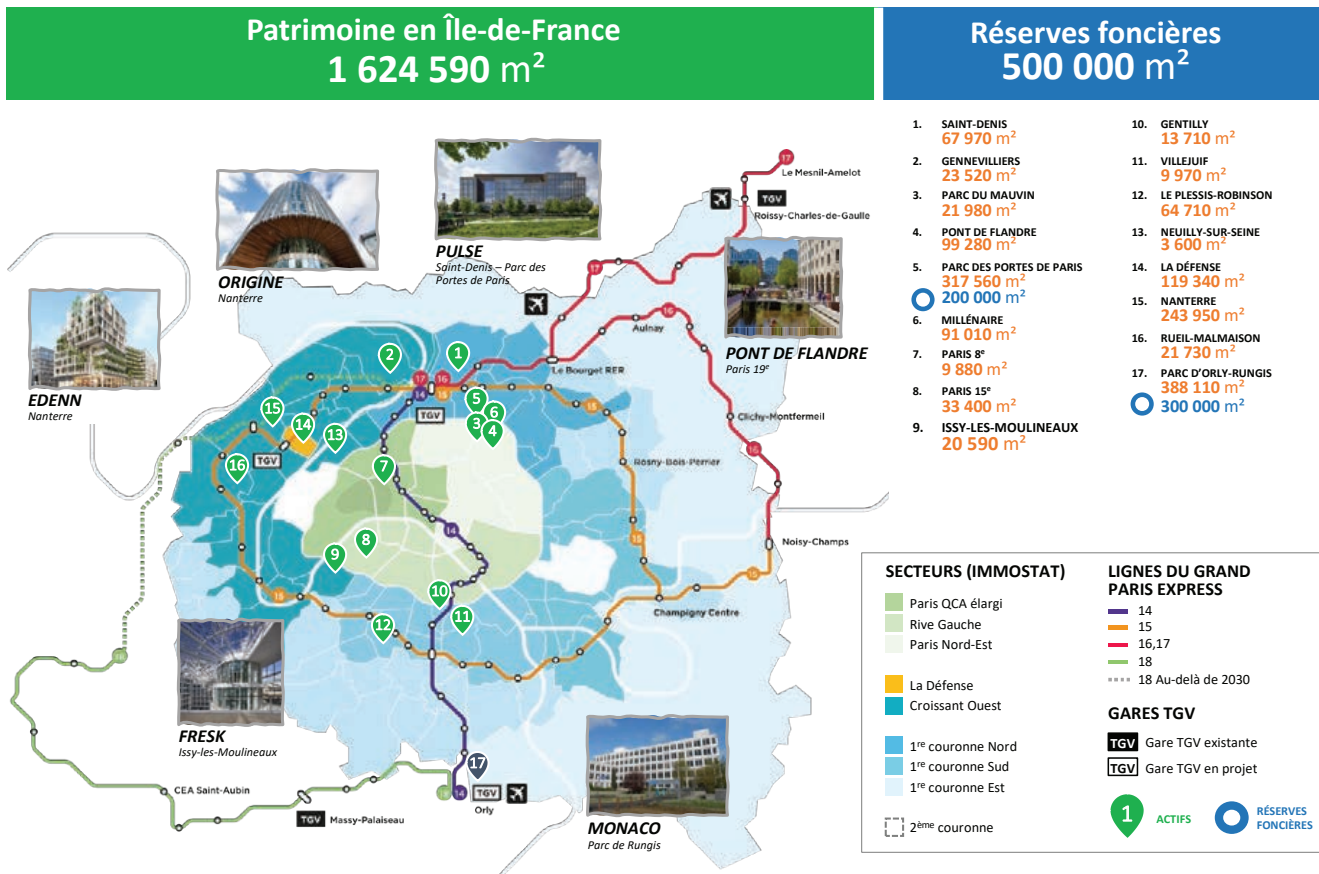
(d) Valeur locative estimée des locaux vacants divisée par la valeur locative globale.

(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 droits inclus et taux de vacance EPRA) sont indiqués hors PPP et logements.

2.2. Pôle Foncière Tertiaire

au 31 décembre 2022



Patrimoine en région

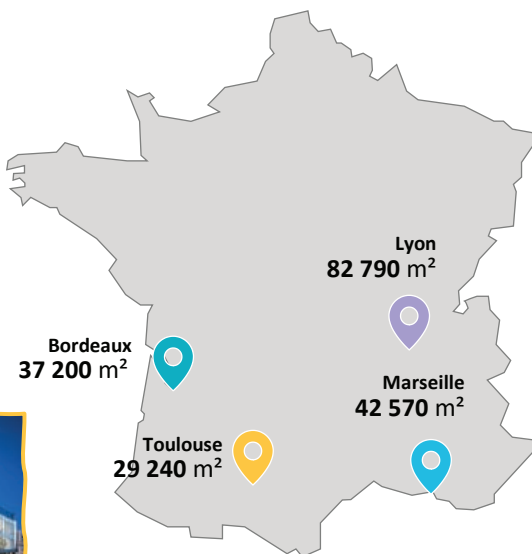
245 370 m²



ORIANZ
Bordeaux, Gironde



LATÉCOËRE
Toulouse, Haute-Garonne



NEXT
Lyon, Rhône



M FACTORY
Marseille, Bouches-du-Rhône

2.2.1. Contexte de marché et patrimoine au 31 décembre 2022

Contexte de marché

Marché locatif des bureaux en Île-de-France

(source : ImmoStat/JLL)

Avec 2,1 millions de m² placés (+ 10 %), le marché locatif francilien s'est nettement redressé en 2022, franchissant le seuil symbolique des 2 millions de m² pour la première fois depuis 2019. Ce volume d'activité approche de la moyenne des 10 dernières années (- 5 %). Ce résultat s'est vu porté par la bonne dynamique de fin d'année, le quatrième trimestre s'affichant comme le meilleur de l'exercice (600 000 m²). **Les conseils sont unanimes à constater la normalisation du marché tertiaire, avec des mutations post-Covid désormais intégrées dans la demande exprimée des grandes entreprises** (accords de télétravail effectués, taux de flex stabilisés). La dégradation des perspectives macroéconomiques liée au conflit en Ukraine n'a pas remis en question la concrétisation des projets immobiliers des entreprises, qui est restée une priorité.

La reprise est effective pour tous les segments de surface, avec un retour des transactions de plus de 5 000 m², au nombre de 61, proche de leur moyenne long terme (65), principalement en dehors de Paris (40). Sur ce créneau, **le retour des opérations supérieures à 20 000 m² est effectif**, avec 8 opérations comptabilisées en 2022 contre 4 en 2021, dont plusieurs de très grande taille, à l'image de l'AFD (50 000 m²) ou du ministère de l'Intérieur (46 000 m²). **Les deux tiers des transactions de plus de 5 000 m² se situent sur des marchés sur lesquels Icade est présent.** La demande placée des bureaux de taille intermédiaire a continué de progresser (+ 6 % en un an) et celle des surfaces inférieures à 1 000 m² s'est stabilisée d'une année sur l'autre. Après deux années, 2020 et 2021, marquées par une succession de mesures sanitaires limitant la visibilité des entreprises, **le rebond des transactions d'envergure (710 000 m² ; + 29 % en un an) succède** ainsi au redressement initié en premier lieu sur les formats de moins de 5 000 m².

Le redressement de l'activité est contrasté selon les secteurs géographiques et illustre la préférence des entreprises pour la centralité et les zones tertiaires bien desservies. **Paris QCA & Centre Ouest** (608 000 m² placés ; + 6 % en un an), Paris 12^e-13^e, Paris 14^e-15^e et **La Défense** (219 000 m² ; + 6 % en un an) approchent ou dépassent leur niveau de 2019. La demande placée du **Croissant Ouest** (405 000 m²), stable d'une année sur l'autre, reste en deçà de sa moyenne 10 ans (475 000 m²). **Quant à la première couronne** (301 500 m² ; + 13 % en un an), animée par 10 opérations de plus de 5 000 m², **elle dépasse son rythme décennal.**

L'année 2022 confirme plusieurs tendances sous-jacentes qui se sont affirmées à l'issue de la crise sanitaire. Les entreprises ont fait évoluer leur stratégie immobilière vers des bureaux plus qualitatifs et plus compacts. Plus de 80 % de la demande placée de plus de 5 000 m² a concerné des bureaux neufs et restructurés, contre 75 % en 2021 et 73 % en moyenne cinq ans, pour une taille unitaire moyenne de 11 600 m² (au lieu de 13 000 m² sur les cinq dernières années). Si la centralité reste une constante dans la demande exprimée des grandes entreprises, **le manque d'offre dans la capitale et ses loyers élevés réorientent une partie des utilisateurs vers des immeubles de nouvelle génération dotés des derniers standards énergétiques à La Défense et en première périphérie.**

L'offre immédiate totalise 4,3 millions de m² au quatrième trimestre 2022, un volume qui s'accroît de 7 % en un an à l'aune de plusieurs grandes livraisons intervenues à La Défense et en première couronne. Le taux de vacance atteint 7,8 % en Île-de-France. L'offre en blanc diminue, la précommercialisation en tout ou partie des opérations s'imposant comme le schéma dominant pour sécuriser les mises en chantier. Environ 1,1 million de m² de bureaux sont en construction et disponibles à l'horizon 2024, un volume dont la concentration géographique se répartit comme suit : 34 % en première couronne, 27 % dans le Croissant Ouest et 14 % à La Défense.

L'évolution des loyers faciaux de première main exprime des trajectoires haussières pour le QCA (+ 3 % en un an), La Défense (+ 3 %) et la première couronne (+ 1 %), et stables pour le Croissant Ouest. Les mesures d'accompagnement restent importantes avec une moyenne de 24,6 % en Île-de-France fin 2022 et des écarts marqués allant de 16 % dans le QCA à 34 % à La Défense.

Plus généralement, la segmentation du marché des bureaux se renforce au bénéfice d'actifs *prime* localisés près des grands *hubs* de transport, dotés des derniers standards en matière de consommations énergétiques et conformes aux politiques RSE des entreprises. Le marché locatif en Île-de-France devrait poursuivre sur un rythme de l'ordre de 2 millions de m² par an en 2023 et en 2024, dans un contexte de ralentissement économique.

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) poursuit une dynamique porteuse, avec 880 000 m² placés au cours des neuf premiers mois de l'année 2022, un volume qui progresse de 23 % en un an et dépasse nettement sa moyenne sur dix ans (+ 31 %). Le maintien de ce rythme soutenu au dernier trimestre permettrait aux six principaux marchés régionaux de renouer avec leurs niveaux pré-pandémiques de 2018-2019 (entre 1,2 et 1,3 million de m²).

L'ensemble des créneaux de surfaces affichent de nettes progressions de leur volume d'activité. Les bureaux de moins de 5 000 m², à l'origine de plus de 70 % de la demande placée, progressent de 15 % en un an, tandis que les grandes prises à bail (plus de 5 000 m²) accélèrent fortement d'une année sur l'autre (+ 50 %). Le programme de refonte des cités administratives et plus généralement la commande publique ont contribué au dynamisme de Lille, Lyon, Nantes et Aix-Marseille dans le cadre de vastes comptes propres. Dans le même temps, une gamme étendue d'acteurs de la sphère privée a pris position sur de grandes surfaces neuves, à l'image de Kiabi (24 600 m²) et d'Exotec (14 300 m²) à Lille, d'April (12 600 m²) et de Solutec (11 300 m²) à Lyon, d'Erlia (6 200 m²) à Marseille ou encore d'Ubisoft (7 700 m²) à Bordeaux.

Plusieurs facteurs se conjuguent pour imprimer ce rythme élevé aux marchés régionaux : sur les créneaux de moins de 2 000 m², les PME, PMI et ETI ont formé un socle d'activité solide. Les consommations de surfaces tertiaires de ces acteurs, résilients depuis 2020, ont été peu impactées par les réductions de surfaces liées au *flex-office*. **Le dynamisme des grandes transactions traduit quant à lui un effet de rattrapage initié à partir de la seconde moitié de 2021 après plusieurs trimestres d'attente.** Au-delà de 10 000 m², près des deux tiers de la demande placée ont été le fait du public/parapublic dans le cadre d'exécution de stratégies immobilières initiées plusieurs années auparavant.

Depuis son pic du T3 2021 (près d'1,8 million de m²), le volume de l'offre à un an poursuit son allègement (1,6 million de m² disponibles fin mars 2022 ; - 11 % sur un an), une baisse entretenue essentiellement par l'absorption des bureaux neufs et restructurés (- 17 %). Les taux de vacance sont orientés à la baisse sur cinq des six marchés régionaux et s'échelonnent de 3,4 % à Aix-Marseille à 5,7 % pour Lille. Le niveau de l'offre en blanc reste sous contrôle depuis la mi-2021 et est stable d'une année sur l'autre avec 465 000 m² en chantier livrables d'ici 2025.

La configuration des marchés régionaux reste équilibrée et porteuse, alimentant une progression des loyers neufs et prime sans augmentation notable des mesures d'accompagnement. En phase avec ces bons fondamentaux locatifs, les bureaux en région continuent d'attirer l'intérêt d'une gamme étendue d'investisseurs, avec 3,5 milliards d'euros engagés en 2022 (+ 6 % en un an). La remontée des taux de financement a néanmoins entraîné un rehaussement graduel des taux de rendement *prime* allant de 10 à 55 points de base selon les marchés, sans que ces *repricings* ne pénalisent le déroulement des *process* transactionnels aussi sévèrement qu'en Île-de-France.

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

(source : BNP Paribas Real Estate)

Avec 27,9 milliards d'euros engagés en 2022, l'investissement en immobilier d'entreprise est resté stable d'une année sur l'autre (27,7 milliards d'euros en 2021). Ce volume, au niveau de sa moyenne dix ans, fait figure de bons résultats compte tenu de l'ampleur du choc de taux (OAT, obligations d'entreprises, Euribor, swap) et du retournement conjoncturel consécutifs au déclenchement de la guerre en Ukraine.

L'année s'est séquencée en deux parties, avec un premier semestre très dynamique, animé par un rebond des transactions d'envergure (plus de 200 millions d'euros), en phase avec des perspectives macroéconomiques porteuses. L'été a fait figure de point de césure, avec de nombreux immeubles retirés du marché devant la difficulté des acquéreurs et des vendeurs à converger sur les prix dans un environnement de taux de financement élevés et volatils. La décélération du marché s'est matérialisée en fin d'année, avec 6,1 milliards d'euros investis au quatrième trimestre (- 47 % sur un an), les acquisitions supérieures à 150-200 millions d'euros s'avérant moins nombreuses.

Le bureau est resté la classe d'actif privilégiée des investisseurs (49 %) avec près de 14 milliards d'euros engagés à l'échelle nationale mais des dynamiques contrastées entre l'Île-de-France (10,4 milliards d'euros ; - 20 % sur un an) et les régions (3,5 milliards d'euros ; + 6 %). Paris a concentré la plus grande partie des volumes bureaux investis en Île-de-France (5,9 milliards d'euros), tandis que le Croissant Ouest (1,8 milliard d'euros) et la première couronne (1,3 milliard d'euros) s'imposent comme les deux principaux territoires d'investissements tertiaires après la capitale. En région, l'ensemble des marchés à l'exception de Bordeaux affichent des progressions de leurs volumes d'investissement, Lyon, Lille et Aix-Marseille concentrant 55 % des engagements.

En Île-de-France comme en région, les investisseurs se sont montrés davantage sélectifs à partir du second semestre, ciblant des immeubles core de taille plus réduite ou des actifs value add dotés d'un potentiel de création de valeur important. Dans cette perspective, les bureaux en région ont fait preuve d'une certaine résilience, s'agissant de marchés où la production neuve est maîtrisée, et les montants d'acquisitions plus réduits qu'en Île-de-France. Concernant les autres classes d'actifs, le commerce s'est nettement redressé (5,6 milliards d'euros ; + 76 %) après une année 2021 atone tandis que la logistique et les locaux d'activité ont bien résisté (6,4 milliards d'euros ; - 6 %).

La réduction de la prime de risque immobilière consécutive à la hausse des OAT dix ans a contraint une part importante des investisseurs à repenser leurs plans d'acquisitions, d'arbitrages et leur stratégie d'allocation d'actifs. Dans ce contexte d'attentisme touchant notamment les acteurs exposés à la dette, le poids des investisseurs domestiques s'est renforcé à 69 % en 2022 après 59 % en 2021, bien que les acteurs

nord-américains (13 %) et anglais (8 %) soient demeurés présents. Les fonds dotés d'une proportion importante d'equity, les SCPI/OPCI et les assureurs/mutualistes sont restés les principaux animateurs du marché de l'investissement en fin d'année.

Dans ce contexte de reconfiguration du marché, la durée et l'ampleur des décompressions de taux – comprises entre 15 et 55 points de base en 2022 – resteront subordonnées à l'identification de deux repères : la stabilisation de l'inflation et des taux directeurs des banques centrales. **La diversification (géographique, sectorielle) et la recherche d'actifs sécurisés dont les sources de création de valeur sont lisibles restent les marqueurs des thèses d'investissement de la fin 2022 – début 2023.**

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 500 000 m² de réserves foncières essentiellement situées 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 avec des opérations emblématiques comme Next à Lyon ou Grand Central et M Factory à Marseille.

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 2022, Icade représentait avec 3,1 milliards d'euros la cinquième capitalisation boursière parmi ces sociétés. En taille de portefeuille, Icade est la cinquième foncière cotée française et la quatrième dédiée aux bureaux.

2.2.2. Patrimoine au 31 décembre 2022

Le patrimoine du pôle Foncière Tertiaire d'Icade est valorisé, en part du Groupe, à 7 726,3 millions d'euros au 31 décembre 2022, dont 5 641,2 millions d'euros pour le portefeuille bureaux (73 % du total) et 1 802,9 millions d'euros pour le portefeuille parcs d'affaires. Le portefeuille Autres actifs de la Foncière Tertiaire, d'une valeur de 282,2 millions d'euros, regroupe principalement des hôtels loués au groupe B&B, des actifs de commerces et un portefeuille résiduel de logements en cours de cession.

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	4 924	1 803	6 727	164	6 891	89,2 %
% en valeur	87,3 %	100,0 %	90,4 %	57,9 %	89,2 %	
dont Paris	1 258	0	1 258	1	1 259	16,3 %
dont La Défense/Péri-Défense	2 228	0	2 228	-	2 228	28,8 %
dont Croissant Ouest	294	0	294	-	294	3,8 %
dont première couronne	969	982	1 951	54	2 005	26,0 %
dont deuxième couronne	176	821	997	108	1 105	14,3 %
PROVINCE	717	-	717	119	835	10,8 %
% en valeur	12,7 %	0,0 %	9,6 %	42,1 %	10,8 %	
TOTAL GÉNÉRAL	5 641	1 803	7 444	282	7 726	
% DU PATRIMOINE EN VALEUR	73,0 %	23,3 %	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 2021 et le 31 décembre 2022. Les surfaces locatives correspondent aux lots des actifs louables (hors parkings). Elles sont exprimées à 100 %.

Bureaux

Icade a réalisé l'acquisition de Défense Parc (19 090 m²) situé à Nanterre Préfecture (92) et loué en totalité à deux locataires de premier plan.

Par ailleurs, l'évolution du patrimoine sur la période a été marquée par la cession de 72 300 m² d'actifs de bureaux.

Enfin, aucune livraison n'est intervenue au cours de l'exercice.

Données à 100 %	31/12/2021	Mouvements 2022			31/12/2022
	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	792 804	19 090	(61 378)	724	751 240
% en valeur	82,5 %	100,0 %	84,9 %	283,1 %	82,8 %
dont Paris	167 028	-	(44 547)	(91)	122 390
dont La Défense/Péri-Défense	365 157	19 090	(16 831)	816	368 232
dont Croissant Ouest	24 184	-	-	(1)	24 182
dont première couronne	171 726	-	-	-	171 726
dont deuxième couronne	64 709	-	-	-	64 709
PROVINCE	167 599	-	(10 922)	(468)	156 208
%	17,5 %	0,0 %	15,1 %	(183,1) %	17,2 %
TOTAL BUREAUX	960 403	19 090	(72 300)	256	907 448

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 658 409 m² au 31 décembre 2022.

Données à 100 %	31/12/2021	Mouvements 2022			31/12/2022
	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	649 979	10 275	-	(1 845)	658 409
% en valeur	100,0 %	100,0 %	0,0 %	100,0 %	100,0 %
dont première couronne	295 241	10 275	-	571	306 086
dont deuxième couronne	354 739	-	-	(2 416)	352 323
TOTAL PARCS D'AFFAIRES	649 979	10 275	-	(1 845)	658 409

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

Données en part du Groupe	Juste valeur 31/12/2021	Juste valeur 31/12/2021 des actifs cédés ^(a)	Investissements et autres ^(b)	Var. à périmètre constant (en M€)	Var. à périmètre constant (en %)	Juste valeur 31/12/2022
Bureaux	6 272,6	(555,5)	252,1	(328,0)	(5,7) %	5 641,2
Parcs d'affaires	1 771,9	-	71,1	(40,2)	(2,3) %	1 802,9
BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES	8 044,5	(555,5)	323,2	(368,2)	(4,9) %	7 444,1
Autres actifs Foncière Tertiaire	305,7	(23,3)	3,8	(4,0)	(1,4) %	282,2
TOTAL	8 350,3	(578,8)	327,0	(372,2)	(4,8) %	7 726,3

(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 2022 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 7 726,3 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2022 contre 8 350,3 millions d'euros à fin 2021, soit une valeur de patrimoine en baisse de 623,9 millions d'euros (- 7,5 %).

Les cessions d'actifs intervenues en 2022, dont la valeur à fin 2021 s'élevait à 579 millions d'euros en part du Groupe, impactent significativement l'évolution de la valorisation du patrimoine.

À périmètre constant, la variation de la valeur des actifs de la Foncière Tertiaire est de - 372,2 millions d'euros soit - 4,8 % sur 12 mois, reflet d'une inflexion sur le marché de l'investissement en immobilier tertiaire. Les évolutions par catégories d'actifs sont détaillées ci-dessous.

À 100 %, la valeur du portefeuille de la Foncière Tertiaire s'élève à 8 201,0 millions d'euros contre 8 872,4 millions d'euros au 31 décembre 2021.

Bureaux

Au 31 décembre 2022, le portefeuille bureaux est valorisé à 5 641,2 millions d'euros contre 6 272,6 millions d'euros à fin 2021, en baisse de 631,4 millions d'euros (dont 555,5 millions d'euros de valeurs 2021 des actifs cédés en 2022).

Au second semestre 2022, les conditions de marché (notamment la remontée des taux sans risque, le durcissement des conditions de financement et les tensions géopolitiques) ont conduit les experts immobiliers à remonter les taux de rendement et d'actualisation retenus dans leurs valorisations. Ainsi, à périmètre constant, l'évolution de valeur est de - 328,0 millions d'euros, soit - 5,7 % (ou - 339,8 millions d'euros pour - 5,5 % à 100 %).

Les actifs détenus dans les métropoles régionales, portés par les bonnes performances locatives dont plusieurs précommercialisations à Lyon et Marseille, affichent une progression de valeur à périmètre constant de + 7,0 %.

À 100 %, la valeur du portefeuille bureaux s'établit à 6 095,7 millions d'euros contre 6 775,0 millions d'euros au 31 décembre 2021.

Parcs d'affaires

Au 31 décembre 2022, la valeur des parcs d'affaires s'établit à 1 802,9 millions d'euros contre 1 771,9 millions d'euros à fin 2021, soit une hausse de 31,0 millions d'euros (+ 1,7 %). À périmètre constant, la variation de valeur des parcs d'affaires est de - 40,2 millions d'euros sur l'année, soit - 2,3 %.

Cette baisse de valeur a principalement été constatée au second semestre, en lien avec la dégradation de l'environnement économique. Par ailleurs, elle est principalement constatée sur les immeubles de bureaux au sein de ces parcs. Les immeubles d'activité enregistrent quant à eux une progression de valeur de 4,6 % à périmètre constant, portée par une demande soutenue et une progression des loyers de marchés.

Autres actifs de la Foncière Tertiaire

Au 31 décembre 2022, la valeur des autres actifs de la Foncière Tertiaire s'élève à 282,2 millions d'euros contre 305,7 millions d'euros à fin 2021, soit une diminution, à périmètre constant, de 4,0 millions d'euros (- 1,4 %).

La baisse de valeur constatée sur ce segment provient d'actifs de commerces, négativement impactés par l'environnement macroéconomique (principalement le centre commercial Le Millénaire à Aubervilliers).

À 100 %, le portefeuille des autres actifs de la Foncière Tertiaire s'élève à 302,4 millions d'euros contre 325,4 millions d'euros au 31 décembre 2021.

2.2.4. Investissements

Au 31 décembre 2022, **le montant total des investissements à 100 % s'élève à 324,1 millions d'euros**⁽¹⁾ (vs 451,7 millions d'euros en 2021), en baisse de 127,6 millions d'euros.

Ces investissements se répartissent comme suit :

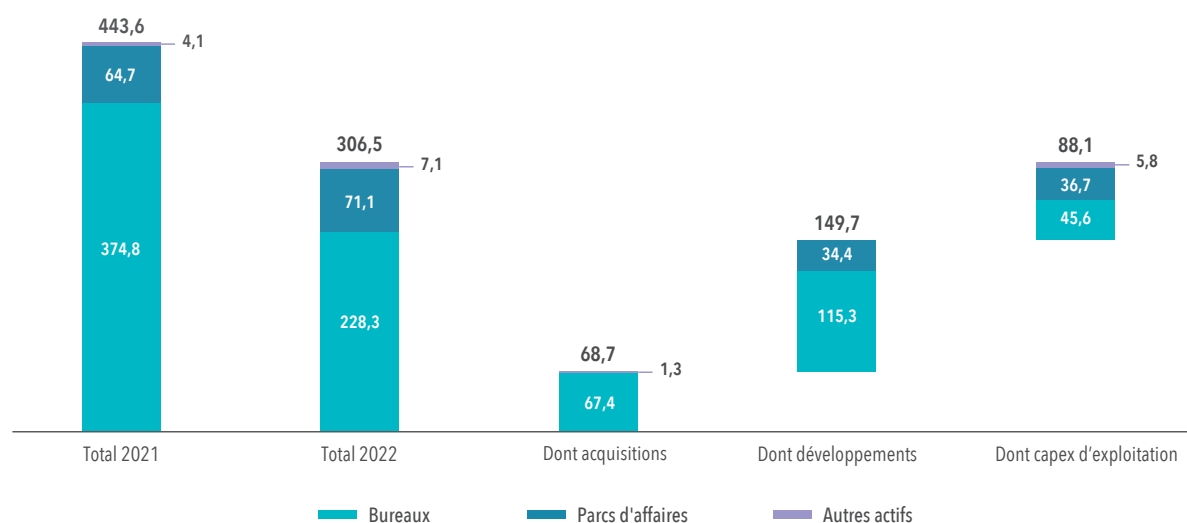
- 68,7 millions d'euros d'acquisitions dont 67,4 millions d'euros relatifs à l'achat de l'immeuble Défense Parc situé à Nanterre Préfecture (92). Cet actif *value add*, développant près de 20 000 m² et entièrement loué à deux locataires de premier plan, bénéficiera à terme d'un potentiel de création de valeur assis sur un plan de redéveloppement ;
- 165,1 millions d'euros affectés aux projets en développement et VEFA, dont 36,4 millions d'euros investis dans le projet Edenn à Nanterre Préfecture (92), pré-loué à près de 60 % à Schneider Electric (livraison 2026). S'y ajoutent 33,9 millions d'euros pour l'opération Jump située sur le Parc des Portes de Paris (livraison en 2023 dans le cadre d'un BEFA de 12 ans sur la partie hôtel) et Marignan pour 30,4 millions d'euros. Ce dernier, objet d'une restructuration lourde, bénéficie d'une localisation *prime* au cœur de Paris (Champs-Élysées). Enfin, le Village des Athlètes (Saint-Ouen) pour 22,4 millions d'euros, Next (Lyon) pour 9,4 millions d'euros, Barbusse (Marseille) pour 8,3 millions d'euros et B034 (Pont de Flandre) pour 8,6 millions d'euros investis ont concentré l'essentiel du reste des investissements dédiés aux projets de développement ;
- le solde des montants investis en 2022, d'un montant de 90,3 millions d'euros, a été affecté principalement aux travaux d'exploitation (maintenance, etc...) et Capex RSE des immeubles.

En part du Groupe, le montant **des investissements 2022** représente 306,5 millions d'euros.

(en millions d'euros)	31/12/2022		31/12/2021		Variation	
	100 %	Part du Groupe	100 %	Part du Groupe	100 %	Part du Groupe
Acquisitions	68,7	68,7	245,2	245,2	(176,5)	(176,5)
Développements	165,1	149,7	131,4	125,2	33,7	24,4
<i>Dont frais financiers capitalisés</i>	1,2	1,1	2,3	2,3	(1,2)	(1,2)
Capex d'exploitation	90,3	88,1	75,1	73,2	15,2	14,9
<i>Dont sans création de surfaces</i>	86,0	83,8	63,2	61,5	22,8	22,3
<i>Dont avantages commerciaux</i>	4,4	4,3	11,9	11,6	(7,5)	(7,3)
TOTAL CAPEX	324,1	306,5	451,7	443,6	(127,6)	(137,1)
<i>Dont bureaux</i>	204,4	228,3	382,9	374,8	(178,5)	(146,5)
<i>Dont parcs d'affaires</i>	81,6	71,1	64,7	64,7	16,9	6,4
<i>Autres</i>	38,1	7,1	4,1	4,1	34,0	3,0

(1) 355 millions d'euros en intégrant le rachat de la quote-part dans Orianz pour 31 millions d'euros.

PERFORMANCE DES ACTIVITÉS DU GROUPE
Métier Foncières



Projets de développement

Icade adapte son pipeline de développement afin de disposer de projets en phase avec les exigences du marché. Aussi, au 31 décembre 2022, le pipeline de développement représente 1,6 milliard d'euros sur près de 230 000 m², dont 751 millions d'euros déjà lancés (115 074 m²) et 849,0 millions d'euros (112 163 m²) de pipeline complémentaire.

Le taux de précommercialisation des projets lancés ressort à 51 % dont cinq projets représentant 42 627 m² sont commercialisés à 100 %.

Le rendement (yield on cost) attendu des opérations lancées ressort à 5,3 %.

Nom du projet ^(a)	Territoire	Nature des travaux	Chantiers en cours	Typologie	Date de livraison prévisionnelle	Surface à 100 %	Loyers attendus	Yield on cost sur JV historique ^(b)	Investissement total (en M€) ^(c)	En part Groupe (en M€)	Reste à réaliser (en M€) > 2022	Pré-commercialisation
B034	Pont de Flandre	Restructuration	✓	Hôtel	T1 2023	4 826			41	41	3	100 %
Jump (ex-îlot D)	Portes de Paris	Construction	✓	Bureau/hôtel	T1-T3 2023	18 782			95	95	24	19 %
Grand Central (ex Barbusse)	Marseille	Construction	✓	Bureau	T3 2023	8 479			35	35	14	100 %
M Factory (ex Desbief)	Marseille	Construction	✓	Bureau	T4 2023	6 069			28	28	13	100 %
Lyon - Next (ex Stratège)	Lyon	Redéveloppement	✓	Bureau	T2 2024	15 763			99	55	41	100 %
PAT029	Pont de Flandre	Restructuration	✓	Bureau	T2 2025	10 674			98	98	42	0 %
560-Data center (Equinix)	Portes de Paris	Redéveloppement	✓	Data Center	T3 2025	7 490			36	36	32	100 %
JOP	Saint-Ouen	Construction	✓	Bureau / Activité	T1 2026	12 404			61	31	28	0 %
Edenn (ex-DEFENSE 2)	Nanterre	Restructuration	✓	Bureau	T3-2025	30 587			258	258	165	59 %
TOTAL PIPELINE LANCÉ						115 074	39,5	5,3 %	751	676	362	54 %
TOTAL PIPELINE COMPLÉMENTAIRE						112 163	43,8	5,2 %	849	808	437	0 %
TOTAL PIPELINE						227 237	83,2	5,2 %	1 600	1 485	799	25 %

Notes : 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 et exclut les franchises.

2.2.5. Arbitrages

Les arbitrages de l'exercice se sont élevés à 589,4 millions d'euros. La Foncière Tertiaire poursuit sa politique dynamique de rotation d'actifs et profite de l'intérêt des investisseurs pour les actifs core.

Pour l'essentiel, les cessions ont porté sur les immeubles Gambetta (Paris 20^e), Millénaire 4 (Paris 19^e), Axe 13 (Nanterre Préfecture), totalisant près de 60 000 m². Elles ont été réalisées à des conditions de marché en ligne avec les valeurs d'expertise.

Par ailleurs, conformément aux accords signés en 2017 dans le cadre du co-développement de l'opération Quai 8.2, Icade et Covivio ont procédé au débouclage, le 18 janvier 2022, de l'opération par échange croisé de titres des deux actifs Oriantz et Factor E situés à Bordeaux Euratlantique. Cette opération se traduit par l'acquisition de 34,7 % d'Oriantz, portant la détention d'Icade à 100 %, et par la cession de 65,3 % des titres Factor E à Covivio.

En outre, Icade a signé le 12 mai 2022 une promesse synallagmatique de vente de son portefeuille résiduel de logements diffus, en copropriété, situés dans 28 communes d'Île-de-France avec le groupe RLF pour 49,4 millions d'euros hors droits.

Au 31 décembre 2022, cette promesse de cession a déjà fait l'objet d'une réitération à hauteur 7,9 millions d'euros. Le solde restant à réitérer est prévu en 2023.

Enfin, deux promesses de vente ont été signées au quatrième trimestre 2022 sur des actifs situés à Marseille.

Il s'agit d'Eko Active (8 230 m²) dont le futur acquéreur est la SCI Notapierre, et Grand Central (8 479 m²). Le prix total de cession attendu pour ces deux opérations est de 101,0 millions d'euros. La réitération des actes est prévue en 2023.

2.2.6. Résultat net récurrent (RNR) de la Foncière Tertiaire au 31 décembre 2022

Le RNR EPRA de la Foncière Tertiaire est en progression de 10,8 millions d'euros par rapport à 2021, et ce malgré de fortes cessions constatées sur l'exercice.

(en millions d'euros et part du Groupe)	31/12/2022	31/12/2021	Variation	Variation (en %)
ÉLÉMENTS RÉCURRENTS :				
Revenus locatifs	354,8	362,8	(8,0)	(2,2) %
LOYERS NETS	331,3	337,7	(6,4)	(1,9) %
Taux de marge (loyers nets/revenus locatifs)	93,4 %	93,1 %	0,3 %	0,28 pt
Coûts de fonctionnement nets	(39,0)	(49,8)	10,8	(21,7) %
Résultat des autres activités	-	-	-	-
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL RÉCURRENT	292,3	288,0	4,4	1,5 %
Amortissements des biens d'exploitation	(13,0)	(12,6)	(0,4)	3,2 %
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL RÉCURRENT	279,4	275,4	4,0	1,4 %
Coût de l'endettement net	(51,4)	(57,3)	5,9	(10,3) %
Autres produits et charges financiers	(5,4)	(6,6)	1,1	(17,0) %
RÉSULTAT FINANCIER RÉCURRENT	(56,8)	(63,8)	7,0	(11,0) %
Charge d'impôt	(1,5)	(1,3)	(0,2)	16,7 %
RÉSULTAT NET RÉCURRENT - PART DU GROUPE	221,1	210,3	10,8	5,1 %
Éléments récurrents non courants ^(a)	13,0	12,6	0,4	3,2 %
CASH-FLOW NET COURANT - PART DU GROUPE	234,1	222,9	11,2	5,0 %
Éléments non récurrents et non courants ^(b)	(428,0)	(138,3)	(289,7)	209,6 %
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE IFRS	(193,9)	84,6	(278,5)	(329,1) %

(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 est négatif et s'élève à - 193,9 millions d'euros au 31 décembre 2022 (- 278,5 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2021). Le résultat net récurrent part du Groupe s'obtient après retraitement des éléments non récurrents de - 428,0 millions d'euros en 2022 (- 138,3 millions d'euros en 2021). Le cash-flow net courant de la Foncière Tertiaire s'élève à 234,1 millions d'euros en 2022 (222,9 millions d'euros en 2021) et correspond au résultat net récurrent – part du Groupe retraité des amortissements sur les actifs d'exploitation (- 13,0 millions d'euros en 2022 et - 12,6 millions d'euros en 2021).

Le résultat net récurrent part du Groupe ressort à 221,1 millions d'euros, en amélioration de + 5,1 % par rapport à 2021.

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 sont en diminution de - 10,8 millions d'euros. Pour rappel, l'exercice 2021 avait notamment été impacté de frais non récurrents rattachés aux opérations de développement livrés sur la période ;
- le coût de l'endettement net s'élève à - 51,4 millions d'euros au 31 décembre 2022 contre - 57,3 millions d'euros au 31 décembre 2021 soit une diminution de - 10,3 % qui s'explique notamment 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 trimestre 2022.

À noter également, à fin 2022 que **le taux d'encaissement des loyers 2022 est proche de 100 %.**

2.2.7. Évolution des loyers de la Foncière Tertiaire au 31 décembre 2022

(en millions d'euros, en part du Groupe)	31/12/2021	Acquisitions d'actifs	Cessions d'actifs	Livraisons/dév./restructurations	Activité locative et indexation	Indemnités	31/12/2022	Variation totale (en %)	Variation à périmètre constant (en %)
Bureaux	249,8	15,2	(23,8)	5,0	(4,9)	(2,5)	238,8	(4,4) %	(2,4) %
Parcs d'affaires	94,1	-	0,1	(0,7)	2,5	(0,1)	95,8	1,8 %	2,7 %
BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES	343,9	15,2	(23,7)	4,3	(2,5)	(2,7)	334,6	(2,7) %	(0,8) %
Autres actifs	20,8	-	(0,1)	-	1,4	0,3	22,3	7,2 %	7,50 %
Intra-groupe métier Foncière	(2,0)	(0,0)	-	0,0	(0,1)		(2,1)	4,7 %	
REVENUS LOCATIFS EN PART DU GROUPE	362,8	15,2	(23,8)	4,3	(1,2)	(2,4)	354,8	(2,2) %	(0,4) %
REVENUS LOCATIFS 100 %	380,2	13,3	(24,6)	1,0	(0,3)	(5,5)	364,0	(4,3) %	(0,1) %

Les **revenus locatifs** réalisés par le pôle Foncière Tertiaire au cours de l'exercice 2022 ressortent à 354,8 millions d'euros, en baisse de -2,2 % à périmètre courant, fortement impactés par les cessions de bureaux (-23,8 millions d'euros), la Foncière Tertiaire poursuivant la rotation active de son patrimoine, engagée depuis 2019. Retraité de l'effet des cessions, les revenus locatifs affichent une hausse de +4,7 %.

À noter la contribution positive sur la période des revenus issus des acquisitions (+15,2 millions d'euros) et celle des revenus des opérations de développements/livraisons (+4,3 millions d'euros).

À périmètre constant, les revenus locatifs des bureaux et des parcs d'affaires ressortent à -0,8 % avec les évolutions respectives de -2,4 % et +2,7 %.

L'indexation sur la période impacte favorablement les revenus locatifs et affiche une évolution positive de l'ordre de +3,0 %, en lien avec la hausse des indices publiés.

Enfin, sur une base de **revenus à 100 %**, les loyers de 2022 atteignent 364,0 millions d'euros, en retrait de -4,3 % par rapport à 2021 (380,2 millions d'euros).

ÉVOLUTION DES REVENUS LOCATIFS DE LA FONCIÈRE TERTIAIRE PAR RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

Revenus locatifs part du Groupe (en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2022	Périmètre courant		Périmètre constant	
			en valeur	en %	en valeur	en %
Bureaux	249,8	238,8	(11,1)	(4,4) %	(4,9)	(2,4) %
Paris	61,9	46,2	(15,7)	(25,4) %	(1,6)	(3,7) %
La Défense/Péri Défense	92,3	90,1	(2,2)	(2,4) %	(6,8)	(8,0) %
Autre Croissant Ouest	3,7	51,4	47,7	NA	0,9	1,7 %
Première couronne	53,1	14,8	(38,2)	(72,0) %	(0,1)	(1,4) %
Deuxième couronne	3,8	9,1	5,4	NA	1,8	NA
Province	35,0	27,1	(8,0)	(22,8) %	0,9	3,6 %
Parcs d'affaires	94,1	95,8	1,7	1,8 %	2,5	2,7 %
Première couronne	52,7	50,2	(2,5)	(4,8) %	(0,8)	(1,6) %
Deuxième couronne	41,4	45,7	4,3	10,3 %	3,3	8,0 %
BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES	343,9	334,6	(9,3)	(2,7) %	(2,5)	(0,8) %

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)	31/12/2022		31/12/2021	
	Loyers nets	Marge	Loyers nets	Marge
Bureaux	221,7	92,9 %	237,0	94,9 %
Parcs d'affaires	84,9	88,6 %	79,3	84,2 %
BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES	306,7	91,7 %	316,2	92,0 %
Autres actifs	17,6	79,5 %	13,0	63,0 %
Intra-groupe Foncière Tertiaire	7,0	NA	8,5	NA
LOYER NET	331,3	93,4 %	337,7	93,1 %

PERFORMANCE DES ACTIVITÉS DU GROUPE

Métier Foncières

Les **loyers nets** du pôle Foncière Tertiaire s'établissent pour l'année 2022 à 331,3 millions d'euros en part du Groupe, en diminution de - 6,4 millions d'euros par rapport à 2021 (- 1,9 %). Cette évolution suit celle constatée sur les revenus bruts, en baisse sur l'exercice.

Le taux de marge affiche une progression de + 0,3 point pour s'établir à 93,4 % (vs 93,1 % en 2021) et enregistre une hausse sur les parcs d'affaires (+ 4,4 points) et en diminution sur les bureaux (- 2,0 points).

Enfin, le taux de recouvrement des loyers à fin 2022 est proche de 100 %.

2.2.8. Activité locative du pôle Foncière Tertiaire

Classes d'actif Données à 100 %	31/12/2021	Mouvements 2022				31/12/2022	Nouvelles signatures	31/12/2022	
	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 2022 (en m ²)	Effet postérieur 2022 (en m ²)	Total (en m ²)
Bureaux	790 693	23 435	(23 308)	-	187	791 008	21 913	943	22 856
Parcs d'affaires	511 834	29 211	(26 787)	-	454	514 711	26 407	8 756	35 163
Autres	145 407	14 625	(14 296)	-	(97)	145 639	14 625	-	14 625
PÉRIMÈTRE CONSTANT (A)	1 447 934	67 271	(64 391)	-	544	1 451 358	62 945	9 699	72 645
Bureaux	-	17 490	-	-	-	17 490	-	21 044	21 044
Parcs d'affaires	46 304	2 164	(8 020)	-	136	40 584	2 164	5 245	7 409
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ACQUISITIONS/LIVRAISONS/ RESTRUCTURATIONS (B)	46 304	19 654	(8 020)	-	136	58 074	2 164	26 289	28 453
SOUS-TOTAL (A) + (B)	1 494 238	86 925	(72 412)	-	680	1 509 431	65 109	35 988	101 097
Bureaux	72 118	-	-	(72 118)	-	-	-	-	-
Parcs d'affaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CESSIONS (C)	72 118	-	-	(72 118)	-	-	-	-	-
FONCIÈRE TERTIAIRE (A) + (B) + (C)	1 566 356	86 925	(72 412)	(72 118)	680	1 509 431	65 109	35 988	101 097

(a) Évolution des surfaces suite au nouveau relevé géométrique.

Au 31 décembre 2022, **les surfaces louées** représentent 1 509 431 m², en diminution de 56 925 m² par rapport à l'exercice 2021.

Cette variation résulte d'un solde positif sur les entrées/sorties de + 14 513 m², et du fort impact du volume des surfaces cédées représentant 72 118 m² sur la période.

Au total, les **prises à bail** enregistrées en 2022 ont représenté 86 925 m² entrées pour 19,1 millions d'euros de loyers faciaux annualisés (soit 96 baux).

Les **entrées de locataires** enregistrées sur le **périmètre constant** ont représenté près de 67 271 m² (soit 90 baux), dont :

- 24 095 m² loués sur le Parc de Rungis ;
- 7 966 m² de commercialisations intervenues en régions.

Les **libérations** de surfaces sur la période ont atteint 72 412 m² (soit 85 baux), représentant 15,3 millions d'euros de loyers faciaux annualisés dont :

- 5 610 m² qui ont vocation à être restructurés ;
- 66 802 m² liés à l'activité en exploitation.

Le solde net des entrées sorties à périmètre constant affiche un solde de surfaces légèrement positif de + 2 880 m².

Le volume de **signatures** atteint 101 097 m² (soit 99 baux) sur l'exercice (dont 65 109 m² à effet 2022), représentant un montant de loyers faciaux annualisés de 22,6 millions d'euros pour une durée moyenne de 6,7 années.

Trois actifs concentrent près de 50 % du volume de ces signatures (9,5 millions d'euros de loyers faciaux). Il s'agit des immeubles :

- Next à Lyon pour 14 974 m² (livraison prévue en 2024) ;
- M Factory à Marseille pour 6 069 m² (livraison prévue en 2023) ;
- Fresk pour 4 612 m² (livré en 2021).

Les **renouvellements** de l'exercice totalisent 94 899 m² (soit 22 baux), dont deux ont été réalisés avec des locataires de premier plan :

- Veolia (44 908 m²) sur le territoire du Millénaire pour une nouvelle durée de 9 ans ;
- Club Méditerranée (12 489 m²) au Pont de Flandre pour une durée de 3 ans.

La durée ferme moyenne associée à ces baux renouvelés s'établit à 5,2 années, apportant ainsi une contribution positive à la durée moyenne du portefeuille. Ces renouvellements permettent en outre de sécuriser en année pleine 27,8 millions d'euros de loyers faciaux.

Ils ont été réalisés légèrement au-dessus de la valeur locative de marché (+ 0,7 point) et avec une réversion moyenne sur le loyer facial de - 3,9 %.

Enfin, la durée ferme moyenne obtenue sur l'ensemble des **baux renouvelés et signés** (soit 121 baux représentant 195 995 m² et 50,3 millions de loyers faciaux) est de **5,9 années**.

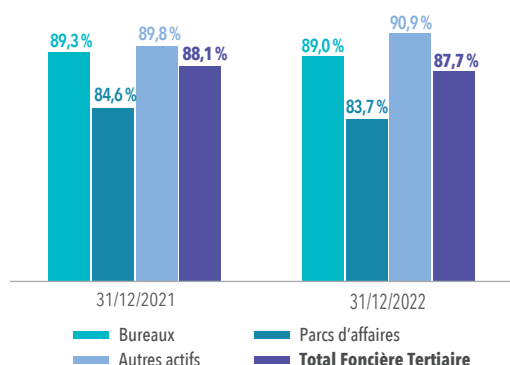
Au 31 décembre 2022, les dix locataires les plus importants représentent un total de loyers annualisés de 126 millions d'euros (35 % des loyers annualisés du patrimoine de la Foncière Tertiaire), hors regroupement public.

PERFORMANCE DES ACTIVITÉS DU GROUPE

Métier Foncières

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ^(a)

(en %)



Variation à périmètre constant ^(a)



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

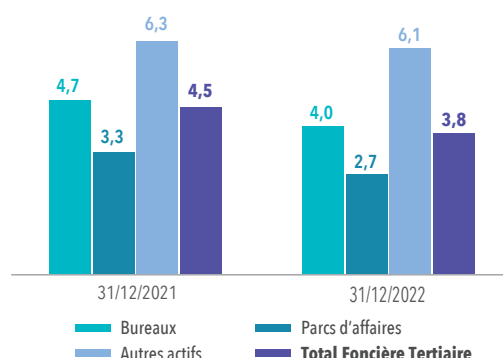
Au 31 décembre 2022, le **taux d'occupation financier (TOF)** s'établit à 87,7 % en léger retrait de - 0,4 point par rapport au 31 décembre 2021 mais en amélioration depuis le 30 juin 2022.

Par secteur, le taux d'occupation financier s'établit à 89,0 % pour les bureaux (+ 0,5 point à périmètre constant) et 83,7 % pour les parcs d'affaires (+ 0,2 point à périmètre constant).

Globalement, la baisse enregistrée sur les deux secteurs d'activité bureaux et parcs d'affaires (- 0,5 point) reflète les effets liés au rallongement des durées de commercialisation observé sur certains

DURÉE MOYENNE DES BAUX ^(a)

(en années)



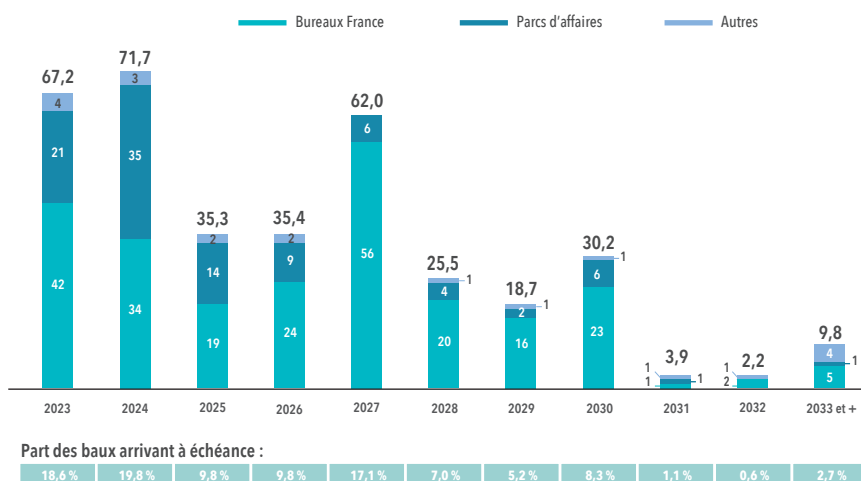
marchés locatifs et l'impact (- 0,7 point) des cessions opérées au cours de l'exercice, d'immeubles commercialisés à 100 %.

L'évolution du taux d'occupation financier à **périmètre constant est positive et ressort à + 0,4 point**, soutenue notamment par les performances opérationnelles enregistrées sur le Parc de Rungis (+ 0,9 point) et les actifs de bureaux localisés en régions (+ 2,7 points).

La durée moyenne d'engagement ferme est de 3,8 années (4,5 années en 2021).

ÉCHÉANCIER DES BAUX PAR ACTIVITÉ DE LA FONCIÈRE TERTIAIRE EN LOYERS IFRS ANNUALISÉS

(en millions d'euros et détention à 100 %)



En 2022, sur un volume de 41 millions d'euros de loyers concernés par une possibilité de sortie permise par une option ou fin de bail (11 % des loyers IFRS du portefeuille au 31 décembre 2022), 27 % ont été exercées contre 30 % en 2021 (hors cessions/restructurations et transferts).

En 2023, les loyers concernés par une possibilité de sortie (option ou fin de bail) représentent 67 millions d'euros soit 18,6 % des loyers IFRS du portefeuille.

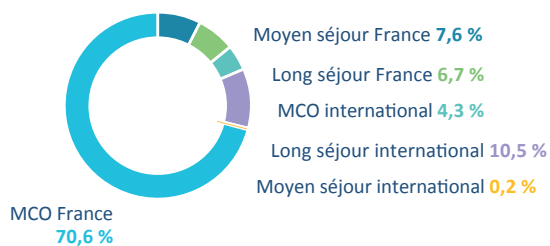
2.3. Pôle Foncière Santé

Au 31 décembre 2022



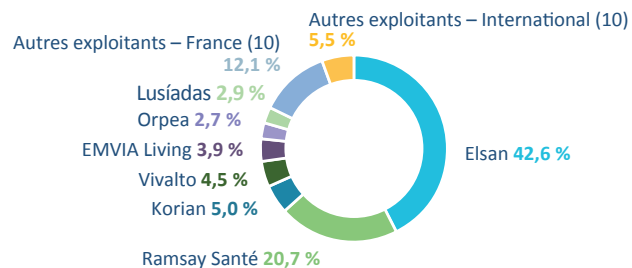
Répartition par typologie d'actif au 31 décembre 2022

(en % de la valeur du portefeuille)



Répartition par exploitant au 31 décembre 2022

(en % de la valeur du portefeuille)



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

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

Données à 100 %.

2.3.1. Contexte de marché et position concurrentielle

Contexte de marché

(sources : Assurance maladie, DREES Santé, HBI, YCC, CBRE, Catella, JLL, MSCI/RCA)

Le secteur de la santé affiche un fort regain d'activité dans le sillage du déconfinement

La consommation de soins et de biens médicaux (CSBM) affiche une hausse de + 7,9 % en valeur en 2021, soit 226,7 milliards d'euros, une croissance nettement supérieure à celle observée sur les dernières années (+ 3,5 % par an en moyenne) qui s'explique pour les soins hospitaliers par les mesures salariales récentes (Ségur de la Santé) et le rebond de l'activité médicale dans le sillage du déconfinement et pour les soins de ville par la montée en puissance du dispositif « 100 % santé » (remboursement des prothèses dentaires et auditives). En France, la dépense courante de santé au sens international (DCSi), qui agrège à la CSBM, les dépenses du long séjour, de la prévention et de la gouvernance du système de santé affiche une hausse encore plus marquée (+ 9,8 %) pour atteindre 307,8 milliards d'euros, soit quelque 4 600 € par habitant.

En France, ce rebond de l'activité est pérennisé par la dépense publique avec un nouveau relèvement de l'ONDAM (objectif national de dépense de l'Assurance maladie). Dans sa version « hors crise », il croît de + 3,7 % pour 2023, après une hausse importante en 2022 (+ 5,4 %). L'Assurance maladie, bien que toujours déficitaire en 2023, verrait ses comptes s'améliorer rapidement en raison du dynamisme des recettes (déficit de - 6,5 milliards d'euros en 2023, contre - 20,3 milliards d'euros en 2022).

La revalorisation de l'ONDAM 2023 reste toutefois inférieure à l'inflation (+ 5,4 % sur 2022), même si le gouvernement a tenu à préserver pour 2023 au maximum les sous-secteurs de l'ONDAM dédiés aux établissements de santé (+ 4,1 %) et aux Ehpad (+ 5,1 %). **De plus, la pénurie de personnels soignants se renforce.**

Ces deux principaux défis actuels mettent en tension les systèmes de santé dans toute l'Europe, et posent la question de réformes structurelles si un tel contexte venait à se pérenniser. En Espagne et au Royaume-Uni, la situation des hôpitaux reste très tendue, avec une forte mobilisation du personnel soignant. En France, de nombreuses mesures complémentaires au budget ont été prises comme le renouvellement du taux directeur Ehpad⁽¹⁾ à plus de 5 % en 2023 et l'extension du bouclier tarifaire sur le gaz et l'électricité aux Ehpad. En Allemagne, le gouvernement a débloqué en urgence 8 milliards d'euros pour refinancer les hôpitaux à la fin 2022 et prépare une réforme structurelle de l'offre hospitalière pour 2023.

En France, E. Macron lors de ses vœux aux acteurs de la santé le 6 janvier 2023 a exposé les grandes lignes du plan santé (recrutement d'assistants médicaux, association renforcée des soignants à la direction hospitalière, fin de la tarification à l'acte, revalorisation de la médecine de ville) destiné à dépasser la gestion de crise en place depuis la fin 2019 : loi d'urgence pour l'hôpital de 2019 (reprise de 10 milliards d'euros de dette hospitalière), Ségur de la Santé de 2020 à 2022 (13 milliards d'euros au total) et mission *flash* sur les urgences durant l'été 2022.

Les opérateurs de santé sécurisent leurs lignes métier et repoussent leurs stratégies d'expansion

La restriction des conditions de financement a limité les plus grands projets d'acquisition en 2022. Ainsi, l'opérateur australien Ramsay Healthcare a préféré ne pas donner suite à une offre de KKR, révisée pour des questions de financement.

Quelques opérateurs ont néanmoins poursuivi leur internationalisation dans le cadre de stratégies ciblées. En court séjour, Vivalto Santé a réalisé une troisième et dernière acquisition en

2022 avec l'opérateur espagnol Ribera Salud (n° 5 en MCO), faisant suite à celle de Lusíadas Group au Portugal (n° 3 en MCO) et de 75 % de Clinique CIC en Suisse, renforçant ainsi une stratégie désormais européenne. Korian a également annoncé poursuivre le développement de sa plateforme de santé mentale en Europe du Sud avec l'acquisition de l'opérateur espagnol Grupo 5.

Certains opérateurs privilégient la sécurisation de leur cœur de métier, quitte à freiner les stratégies d'expansion. Orpea a de nouveau revu son plan de restructuration à la fin de l'année en relevant la dépréciation de ses actifs et a présenté son plan de refondation « Orpea change ! Avec vous et pour vous ». Bien que moins impacté, Korian accélère la certification de ses établissements et la fidélisation de son personnel soignant.

Dans ce contexte difficile, l'immobilier reste stratégique pour les opérateurs. Les partenariats immobiliers de long terme constituent un levier indispensable pour garantir le financement des opérateurs, tandis que l'optimisation de la gestion des bâtiments dans un contexte de sobriété énergétique est clé pour limiter la hausse des charges fixes qui pèse sur l'activité des établissements.

L'immobilier de santé présente des caractéristiques attractives

Pour les investisseurs immobiliers, les actifs de santé constituent une classe 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 médicotecniques, ou de moyen séjour pour la santé mentale (ESM) ou pour les soins médicaux et de réadaptation (SMR) ; le chiffre d'affaires des exploitants-locataires est financé à hauteur de 85 à 90 % par l'Assurance maladie et ces établissements participent pleinement à l'infrastructure de santé des bassins où ils sont implantés ;
- **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).

De plus, de nouveaux types d'actifs émergent depuis quelques années (centres médicaux, cliniques de fertilité ou locaux d'enseignement spécialisés) comme piste de diversification pour pallier la rareté de l'offre.

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 et sont indexés sur des indices reflétant l'inflation ; 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 et au-delà. L'Allemagne est le marché de long séjour le plus profond d'Europe avec plus de 900 000 lits dont environ 400 000 gérés par un secteur privé lucratif encore fragmenté au niveau régional. L'Espagne et l'Italie (respectivement 210 000 et 110 000 lits dans le secteur privé lucratif) présentent un fort potentiel de développement, sachant que leur population âgée de 65 ans et plus devrait croître de 12,8 millions de personnes d'ici à 2050 selon les projections démographiques d'Eurostat.

L'organisation des soins de court séjour en Europe du Sud (Italie, Espagne, Portugal) positionne par ailleurs les cliniques privées comme un pan entier de l'offre de soins, qui se démarque du secteur public, avec une consolidation des opérateurs encore limitée en Espagne ou en Italie.

(1) Il s'agit du taux d'évolution plafond applicable en 2023 au tarif socle des prestations d'hébergement des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad) non habilités à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale départementale.

La forte demande pour l'immobilier de santé fait face à une offre limitée durant le second semestre
(sources : CBRE, Catella, JLL, MSC/RCA, veille interne)

En 2022, l'investissement en immobilier de santé en Europe a affiché un net ralentissement au second semestre. Sur le marché européen du long séjour, RCA recense ainsi 6,7 milliards d'euros d'investissements, soit un montant qui reste significatif au regard des volumes historiques bien qu'en baisse sur un an (- 30 %). Sur le court séjour, ce sont surtout la France et la Finlande qui affichent des transactions significatives.

En France, l'investissement en immobilier de santé reste ainsi stable sur un an à 1,2 milliard d'euros, mais il bénéficie surtout de la cession d'un portefeuille mixte significatif par BNP Paribas REIM qui représente à lui seul environ plus de la moitié de ce volume. Dans les transactions significatives, il faut noter la cession de 4 cliniques par Icade Santé pour 78 millions d'euros. En long séjour, une vingtaine d'établissements ont fait l'objet de transactions, principalement au profit de SCPI. Les centres médicaux ont totalisé pratiquement 80 millions d'euros d'investissements sur 2022 et s'affirment comme un relais de croissance pour de nombreux investisseurs.

En Allemagne, les volumes en immobilier de santé atteignent 2,4 milliards d'euros (- 35 % sur un an, CBRE). Par type d'établissements, la baisse se concentre sur le long séjour avec 1,7 milliard d'euros investis (- 46 %), tandis que les volumes continuent de croître pour les centres médicaux qui dépassent pour la première fois les 500 millions d'euros (+ 35 %). Les cliniques restent un segment minoritaire avec 120 millions d'euros investis. Les portefeuilles représentent la moitié des investissements avec des sociétés étrangères comme principaux acquéreurs, comme Primonial REIM, Threestones Capital, Perial AM et Cofinimmo. Les investisseurs étrangers concentrent ainsi près de 48 % des volumes et se montrent plus présents qu'en 2021.

En Europe du Sud, l'investissement diminue en l'absence de grands portefeuilles. L'Espagne atteint un volume d'environ 300 millions d'euros sur 2022 principalement grâce à Icade Santé (6 établissements long séjour) et Cofinimmo (9 acquisitions unitaires surtout en VEFA). En Italie, le marché concentre environ 170 millions d'euros avec des acquisitions d'Icade Santé, Threestones Capital ou Cofinimmo. Au Portugal, la foncière espagnole Healthcare Activos a acquis 2 cliniques en fin d'année pour un montant non communiqué.

Certains opérateurs ont reporté de grandes externalisations face à la dégradation du contexte financier en 2022. Orpea, qui a annoncé un plan global de 2 milliards d'euros de cessions d'ici la fin 2025, aura limité ses cessions immobilières à quelques transactions sur 2022, comme la vente de 32 établissements à Syntreus aux Pays-Bas. En Allemagne, Vonovia comptait céder le patrimoine long séjour ainsi que l'activité opérationnelle afférente de la foncière Deutsche Wohnen (acquise en 2021) pour une valorisation de 1,2 milliard d'euros à minima, mais n'a pas finalisé ce projet sur l'année 2022.

Dans ce contexte, les taux de rendement prime se stabilisent, confirmant l'attrait des investisseurs pour cette classe d'actifs dont l'offre est rare et recherchée. Certains taux prime sont ainsi restés relativement stables sur 2022 comme en France pour les MCO (4,75 %) ou encore pour le moyen séjour. En Espagne, les taux sont stables pour le long séjour (4,50 %), tandis qu'en Allemagne, les taux de rendement prime des établissements long séjour s'établissent à 4,2 %.

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. 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 une majorité d'établissements en MCO/SSR, ce qui en fait un partenaire particulièrement reconnu auprès des grands opérateurs du secteur.

En France, Icade Santé possède un des premiers patrimoines d'immobilier de santé. 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 distingue 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), Perial AM (PF Hospitalité Europe) ou encore AEW et Amundi en 2022. 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 pallier 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. **Icade Santé poursuit en parallèle le développement de son patrimoine en court séjour** avec l'acquisition de ses premières cliniques en Italie, en Espagne et au Portugal, secteur où est déjà implanté le REIT américain Medical Properties Trust et plus récemment Healthcare Activos. 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 2022

Le patrimoine du pôle Foncière Santé d'Icade représente près de 2,3 millions de m² de surfaces totales en exploitation, soit plus de 32 000 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), maisons d'accueil spécialisées (MAS).

Le patrimoine situé en Europe, concentré en Allemagne, en Italie, en Espagne 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 2022, un portefeuille de 214 établissements de santé caractérisés par :

- des actifs générateurs de cash-flows immédiats ;
- des baux avec des durées fermes initiales de long terme (durée résiduelle au 31 décembre 2022 de 8,1 ans) ;
- un taux de marge (loyers nets/loyers bruts) élevé à plus de 97 % ;
- un taux d'occupation financier à 100 % .

La valorisation du patrimoine international atteint désormais 1 043 millions d'euros (à 100 %), soit 15 % de la valeur du patrimoine de la Foncière Santé. Jusqu'en 2021, les investissements internationaux étaient exclusivement réalisés par une structure dédiée, Icade Healthcare Europe (IHE), détenue à 59,39 % par Icade à fin 2022. Désormais, ils peuvent également être logés dans la filiale Icade Santé, détenue à 58,30 % par Icade à fin 2022, à l'exception des investissements italiens toujours logés sous IHE.

PERFORMANCE DES ACTIVITÉS DU GROUPE
Métier Foncières

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE PAR TYPE D'ACTIF

En valeur et en surface	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
TOTAL FRANCE	5 887	85 %	1 863 333	81 %
Occitanie	1 150	17 %	397 263	17 %
Île-de-France	848	12 %	195 955	9 %
Pays-de-la-Loire	742	11 %	236 501	10 %
Nouvelle-Aquitaine	738	11 %	286 933	13 %
Auvergne-Rhône-Alpes	598	9 %	210 418	9 %
Hauts de France	444	6 %	142 743	6 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	365	5 %	89 647	4 %
Normandie	295	4 %	82 900	4 %
Grand Est	166	2 %	41 544	2 %
Bretagne	165	2 %	49 611	2 %
Bourgogne-Franche-Comté	178	3 %	57 574	3 %
Centre-Val-de-Loire	197	3 %	72 244	3 %
TOTAL INTERNATIONAL	1 043	15 %	425 864	19 %
Allemagne	458	7 %	173 240	8 %
Italie	307	4 %	139 512	6 %
Espagne	71	1 %	25 610	1 %
Portugal	207	3 %	87 502	4 %
TOTAL GÉNÉRAL	6 929	100 %	2 289 197	100 %

En valeur et en surface	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
TOTAL FRANCE	5 887	85 %	1 863 333	81 %
Court séjour	4 895	71 %	1 539 989	67 %
Moyen séjour	528	8 %	166 011	7 %
Long séjour	464	7 %	157 333	7 %
TOTAL ALLEMAGNE	458	7 %	173 240	8 %
Long séjour	458	7 %	173 240	8 %
TOTAL ITALIE	307	4 %	139 512	6 %
Court séjour	77	1 %	14 098	1 %
Moyen séjour	13	0 %	6 248	0 %
Long séjour	217	3 %	119 166	5 %
TOTAL PORTUGAL	207	3 %	87 502	4 %
Court séjour	207	3 %	87 502	4 %
TOTAL ESPAGNE	71	1 %	25 610	1 %
Court séjour	15	0 %	2 239	0 %
Long séjour	56	1 %	23 371	1 %
TOTAL	6 929	100 %	2 289 197	100 %

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

(données en part du Groupe)	Juste valeur 31/12/2021 (en M€)	Juste valeur 31/12/2021 des actifs cédés (en M€)	Investissements et autres ^(a) (en M€)	Var. à périmètre constant (en M€)	Var. à périmètre constant (en %)	Juste valeur 31/12/2022 (en M€)
France	3 355,9	(51,4)	49,6	77,6	+ 2,3 %	3 431,7
International	534,7	-	79,1	6,4	+ 1,2 %	620,2
FONCIÈRE SANTÉ	3 890,6	(51,4)	128,8	84,0	+ 2,2 %	4 052,0

(a) Comprend les Capex, les parts engagées en 2022 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 2022, la valeur globale du portefeuille Santé, en part du groupe Icade, progresse à 4 052,0 millions d'euros hors droits, soit + 161,4 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2021 (+ 4,1 %).

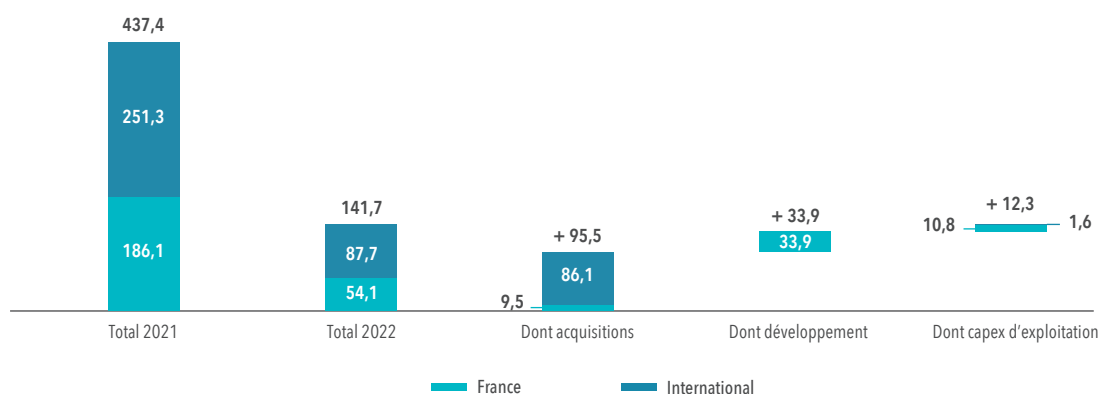
Cette progression de valeur est portée par les investissements sur la période (141,7 millions, soit 241,7 millions d'euros à 100 %). L'année 2022 a également été marquée par la cession d'un portefeuille de quatre actifs en France dont la valeur à fin 2021 était de 51,4 millions d'euros (88,1 millions d'euros à 100 %).

Sur la même période et à périmètre constant, la valeur du portefeuille a progressé de + 84,0 millions d'euros en part du groupe Icade, soit une hausse de + 2,2 % (+ 144,3 millions d'euros à 100 %). Cette évolution sur l'année reflète une progression des valeurs au premier semestre et une quasi-stabilité des valorisations au second semestre 2022 témoignant, en France comme en Europe, de la résilience de la classe d'actifs de santé.

À 100 %, la valeur du patrimoine de la Foncière Santé s'élève à 6 929,0 millions d'euros au 31 décembre 2022 contre 6 653,1 millions d'euros à fin 2021 (soit + 275,9 millions d'euros).

2.3.4. Investissements

(en millions d'euros)	31/12/2022		31/12/2021		Variation	
	100 %	Part du Groupe	100 %	Part du Groupe	100 %	Part du Groupe
ACQUISITIONS	162,7	95,5	629,5	373,0	(466,8)	(277,4)
Dont France	16,2	9,5	209,1	121,9	(192,9)	(112,4)
Dont International	146,5	86,1	420,4	251,1	(273,9)	(165,0)
DÉVELOPPEMENTS	58,1	33,9	83,5	48,7	(25,4)	(14,8)
Dont France	58,1	33,9	83,5	48,7	(25,4)	(14,8)
Dont International	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
AUTRES CAPEX	20,9	12,3	26,7	15,7	(5,8)	(3,4)
TOTAL CAPEX	241,7	141,7	739,8	437,4	(498,0)	(295,7)
Dont France	92,7	54,1	319,1	186,1	(226,4)	(132,0)
Dont International	149,0	87,7	420,6	251,3	(271,6)	(163,7)



Dans un contexte macroéconomique et financier marqué par une forte hausse des taux d'intérêt depuis le début de l'année 2022, et après un volume d'investissement très significatif en 2021 avec 740 millions d'euros à 100 %, la Foncière Santé a ralenti son rythme d'investissement en 2022 et renforcé la sélectivité de ses projets d'investissement.

Les investissements réalisés au cours de l'exercice 2022 s'élèvent à **241,7 millions d'euros** (141,7 millions d'euros en part du Groupe), portés notamment par la poursuite des acquisitions pour un montant de 162,7 millions d'euros (95,5 millions d'euros en part du Groupe), dont 146,5 millions d'euros (86,1 millions d'euros en part du Groupe) à l'international.

Investissements à l'international

Le montant des investissements à l'international a atteint **149,0 millions d'euros** (87,7 millions d'euros en part du Groupe), dont 146,5 millions d'euros d'acquisitions essentiellement portées par les opérations suivantes :

- poursuite du développement en Espagne :
 - acquisition d'un portefeuille de six établissements⁽¹⁾ de long séjour pour personnes handicapées, opérés par le groupe Colisée, pour 56,0 millions d'euros (32,7 millions d'euros en part du Groupe),
 - acquisition d'une clinique ophtalmologique située à Madrid et opérée par le groupe Miranza, pour 13,3 millions d'euros (7,7 millions d'euros en part du Groupe) ;
- en Italie, poursuite de la diversification dans le court séjour et livraison de projets du *pipeline* de développement :
 - acquisition de deux hôpitaux privés à Rapallo pour 22,2 millions d'euros (13,2 millions d'euros en part du Groupe) et à Montecatini Terme pour 12,7 millions d'euros (7,6 millions d'euros en part du Groupe) dans le cadre de la promesse d'achat signée avec Gruppo Villa Maria en 2021,
 - acquisition d'une maison de retraite médicalisée neuve située à Vigonza et opérée par Gheron pour 14,6 millions d'euros (8,7 millions d'euros en part du Groupe), dans le cadre du protocole d'accord signé en décembre 2020 avec un fonds contrôlé et dirigé par Batipart,
 - acquisition d'une maison de retraite médicalisée neuve située à San Martino di Lupari et opérée par Gheron pour 12,5 millions d'euros (7,4 millions d'euros en part du Groupe), dans le cadre du protocole d'accord signé en octobre 2018 avec un fonds géré par Numeria ;
- en Allemagne :
 - acquisition d'un Ehpad situé à Wathlingen, pour 14,8 millions d'euros (8,6 millions d'euros en part du Groupe). Cette opération s'inscrit dans le cadre de la promesse signée en décembre 2021 avec Orpea portant sur l'acquisition des murs de trois maisons de retraite neuves en Allemagne.

Les autres Capex (principalement d'exploitation) à l'international s'élèvent, quant à eux, à 2,5 millions d'euros (1,6 million d'euros en part du Groupe).

Investissements en France

En France, le montant des investissements atteint **92,7 millions d'euros** (54,1 millions d'euros en part du Groupe), dont 16,2 millions d'euros au titre des acquisitions, portées essentiellement par l'acquisition des murs de la clinique Les Jardins de Sophia, à Castelnau-Le-Lez (Hérault), pour 11,2 millions d'euros actes en main (6,6 millions d'euros en part du Groupe).

À cela, s'ajoutent 58,1 millions d'euros (33,9 millions d'euros en part du Groupe) d'investissements réalisés au titre du *pipeline* de développement sur l'exercice et rattachés notamment aux opérations suivantes :

- projet de construction en CPI de la clinique SSR de Salon-de-Provence ;
- extension de la clinique Saint-Augustin à Bordeaux ;
- extension de la clinique Saint-Charles à La Roche-sur-Yon ;
- extension de la clinique du Pic Saint-Loup à Saint-Clément de Rivière (livrée en décembre 2022) ;
- projet de construction en VEFA de l'Ehpad situé à Bellerive-sur-Allier (livré en décembre 2022).

Les autres Capex sur l'exercice se sont élevés à 18,5 millions d'euros (10,8 millions d'euros en part du Groupe) dont 9,2 millions d'euros au titre des avantages commerciaux.

En incluant les promesses signées au cours de l'année 2022 et restant à décaisser au 31 décembre 2022, les investissements 2022 ressortent à 316 millions d'euros (185 millions d'euros en part du Groupe). Ces nouveaux projets signés en 2022 incluent notamment :

- en France :
 - extension de la clinique de Flandre (Coudekerque-Branche, 59) : création de blocs opératoires et d'unités de chirurgie ambulatoires pour 30 millions d'euros à 100 % (livraison attendue en 2025),
 - extension de la clinique d'Occitanie (Muret, 31) : création d'une maison de santé pour 10 millions d'euros à 100 % (livraison attendue en 2024) ;
- à l'international :
 - extension de l'hôpital privé de Rapallo pour 23 millions d'euros à 100 % (livraison attendue fin 2024).

(1) Cinq d'entre eux sont déjà en exploitation tandis que l'acquisition du dernier actif est attendue d'ici la fin du premier semestre 2023 suite à l'obtention des autorisations requises.

PERFORMANCE DES ACTIVITÉS DU GROUPE
Métier Foncières

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 > 2022 en part du Groupe
Nom du projet	Territoire								
Clinique Saint-Charles	La Roche-sur-Yon	2023	Sisio	Extension/Rénovation			14,2	8,3	0,0
Clinique Brétéché	Nantes	2023	Elsan	Restructuration			7,8	4,5	0,8
SSR Salon-de-Provence	Salon-de-Provence	2023	Korian	Développement			24,7	14,4	7,7
Clinique des Cèdres	Brive-la-Gaillarde	2023	Elsan	Extension/Rénovation			6,8	4,0	0,9
Clinique Saint-Omer	Saint-Omer	2023	Elsan	Extension			9,8	5,7	3,3
Clinique de l'Occitanie	Muret	2024	Elsan	Extension			9,6	5,6	5,6
Clinique Saint-Augustin	Bordeaux	2024	Elsan	Extension			31,1	18,1	11,5
Clinique de Flandre	Coudekerque-Branche	2025	Elsan	Extension/Restructuration			30,0	17,5	17,5
PIPELINE FRANCE							134,1	78,2	47,3
Maserà di Padova	Italie (Vénétie - Maserà di Padova)	2024	Gheron	Développement			14,7	8,7	8,7
Portefeuille de maisons de retraite médicalisées	Italie (Vénétie - Pianiga, Mestre)	2024-2025	Gheron	Développement			34,6	20,6	20,6
Extension hôpital Iclas - Rapallo	Italie (Ligurie)	2024	GVM	Extension			23,4	13,9	13,9
Portefeuille de maisons de retraite médicalisées	Espagne (Ciudad Real, Madrid)	2023	Amavir	Développement			22,4	13,0	13,0
Tenerife	Espagne (Tenerife)	2023	Amavir	Développement			9,8	5,7	5,7
Somosierra	Espagne	2023	Colisée	Acquisition sous conditions suspensives			4,4	2,6	2,6
Krefeld	Allemagne (Krefeld)	2024	Orpea	Développement			26,2	15,3	15,3
PIPELINE INTERNATIONAL							135,5	79,8	79,8
TOTAL PIPELINE					13,4	5,0 %	269,6	158,0	127,1

(a) YOC = loyers factuels/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.

Le pôle Foncière Santé dispose d'un pipeline de développement avec un coût de revient estimé à **269,6 millions d'euros** et **13,4 millions d'euros de loyers additionnels à terme**, dont 135,5 millions d'investissements relatifs à des développements à l'international.

Le rendement moyen attendu de ces opérations ressort à **5,0 %**.

En 2022, le pipeline de développement a bénéficié de l'entrée de sept nouveaux projets, notamment les extensions de la Clinique de Flandres, de la Clinique de l'Occitanie et de l'hôpital opéré par GVM à Rapallo (Italie).

Les principales livraisons du pipeline de projets en développement en 2022 ont quant à elles concerné :

- en France : la polyclinique Saint-Roch de Cabestany (extension et travaux de restructuration), la polyclinique du Parc à Caen (extension), l'Ehpad de Bellerive-sur-Allier (VEFA) et la clinique du Pic Saint-Loup (extension) ;

- à l'international : les maisons de retraite médicalisées neuves en Allemagne (Tangerhütte et Wathlingen) et en Italie (Vigonza et San Martino di Lupari).

Enfin, le pipeline de développement a été ajusté suite au retrait de sept projets en Italie et en Allemagne pour un montant total d'environ 121 millions d'euros à 100 % (72 millions d'euros en part du Groupe).

2.3.5. Arbitrages

Au cours de l'année écoulée, le montant total d'arbitrage s'élève à 95 millions d'euros à 100 %. Ce prix de vente comprend des cessions de terrains ainsi qu'une transaction portant sur quatre cliniques situées en France, pour un montant de 78 millions d'euros à 100 % (45 millions d'euros en part du Groupe). Cette opération de cession d'actifs s'inscrit dans le cadre de l'optimisation du portefeuille d'Icade Santé ; le prix de cession obtenu est supérieur de près de 10 % aux valeurs d'expertises au 31 décembre 2021.

2.3.6. Résultat net récurrent (RNR) de la Foncière Santé au 31 décembre 2022

(en millions d'euros et part du Groupe)	31/12/2022	31/12/2021	Variation	Variation (en %)
ÉLÉMENTS RÉCURRENTS :				
Revenus locatifs	210,5	188,4	22,1	11,7 %
LOYERS NETS	204,7	185,3	19,4	10,5 %
Taux de marge (loyers nets/revenus locatifs)	97,2 %	98,3 %	(1,1) %	(1,09) pt
Coûts de fonctionnement nets	(17,0)	(11,3)	(5,7)	50,1 %
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL RÉCURRENT	187,7	174,0	13,8	7,9 %
Amortissements des biens d'exploitation	-	-	-	-
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-	-	-	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL RÉCURRENT	187,7	174,0	13,8	7,9 %
Coût de l'endettement net	(22,9)	(20,8)	(2,0)	9,7 %
Autres produits et charges financiers	(2,0)	(1,0)	(0,9)	93,7 %
RÉSULTAT FINANCIER RÉCURRENT	(24,8)	(21,8)	(3,0)	13,6 %
Charge d'impôt	(2,3)	(1,4)	(0,9)	68,0 %
RÉSULTAT NET RÉCURRENT - PART DU GROUPE	160,6	150,7	9,9	6,6 %
Éléments récurrents non courants ^(a)	-	-	-	-
CASH-FLOW NET COURANT - PART DU GROUPE	160,6	150,7	9,9	6,6 %
Éléments non récurrents et non courants ^(b)	72,1	156,5	(84,4)	(53,9) %
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE IFRS	232,7	307,2	(74,5)	(24,2) %

(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 232,7 millions d'euros au 31 décembre 2022 (307,2 millions d'euros au 31 décembre 2021). Le résultat net récurrent part du Groupe de 160,6 millions d'euros en 2022 (150,7 millions d'euros en 2021) s'obtient après retraitement des éléments non récurrents de - 72,1 millions d'euros en 2022 (- 156,5 millions d'euros en 2021). 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 160,6 millions d'euros, en augmentation de + 6,6 % par rapport à 2021.

Il intègre notamment :

- les revenus locatifs de la Foncière Santé qui s'établissent à 210,5 millions d'euros au 31 décembre 2022, soit une progression sensible de 11,7 % par rapport au 31 décembre 2021 portée par les acquisitions significatives réalisées tant en France qu'en Allemagne, Portugal, Espagne et Italie ;
- les coûts de fonctionnement nets, en progression de 5,7 millions d'euros en lien avec l'augmentation du nombre d'actifs en portefeuille et la modification de la structure des coûts d'Icade Santé depuis le

1^{er} octobre 2021. Pour rappel, à compter de cette date, les salariés du groupe Icade affectés exclusivement à l'activité de la Foncière Santé ont été transférés au sein d'Icade Santé. Le ratio de coût EPRA de la Foncière Santé ressort à 10,8 % au 31 décembre 2022 et reste très en deçà des pairs du secteur ;

- le coût de l'endettement net du pôle Foncière Santé au 31 décembre 2022, qui s'élève à - 22,9 millions d'euros en dégradation de - 2,0 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2021. Cette évolution est liée, d'une part, au volume de dette afférant à l'exécution du plan d'investissement et, d'autre part, à la progression du coût de la dette. Dans un contexte de hausse substantielle des taux d'intérêt sur emprunts, le coût moyen de la dette de la Foncière Santé progresse de manière maîtrisée et ressort à 1,52 % au 31 décembre 2022 contre 1,46 % au 31 décembre 2021.

Les éléments non récurrents et non courants ressortent à 72,1 millions d'euros au 31 décembre 2022, en diminution de - 84,4 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2021. Cette diminution résulte principalement du fort effet de la variation de la juste valeur des immeubles de placement constatée en 2021 (importante compression des taux de rendement).

2.3.7. Évolution des loyers de la Foncière Santé au 31 décembre 2022

ÉVOLUTION DES REVENUS LOCATIFS ET DES LOYERS NETS DU PÔLE FONCIÈRE SANTÉ EN PART DU GROUPE

(en millions d'euros, en part du Groupe)	31/12/2021	Acquisitions d'actifs	Cessions d'actifs	Constructions/restructurations d'actifs	Activité locative et indexations	31/12/2022	Variation totale (en %)	Variation à périmètre constant (en %)
Court séjour	148,8	10,2	(1,2)	1,8	3,1	162,7	9,4 %	2,2 %
Moyen séjour	12,7	1,3	(0,1)	0,3	0,4	14,4	13,8 %	3,2 %
Long séjour	27,0	5,6	-	-	0,8	33,4	23,8 %	3,3 %
FONCIÈRE SANTÉ	188,4	17,1	(1,3)	2,0	4,3	210,5	11,7 %	2,5 %
dont France	172,2	4,2	(1,3)	2,0	3,7	180,8	5,0 %	2,3 %
dont international	16,2	12,9	-	-	0,6	29,7	83,2 %	4,3 %
FONCIÈRE SANTÉ BASE 100 %	322,5	28,9	(2,2)	3,5	7,3	360,0	11,6 %	2,4 %

Portés par la croissance du portefeuille, les revenus locatifs en part du Groupe réalisés par la Foncière Santé enregistrent une forte progression et atteignent 210,5 millions d'euros soit + 11,7 % à périmètre courant (+ 22,1 millions d'euros) au 31 décembre 2022.

L'évolution à périmètre constant s'établit quant à elle à + 2,5 %, portée principalement par l'effet des indexations.

À périmètre courant, la progression des loyers est de + 11,7 %, soutenue par :

- les acquisitions en France à hauteur de + 4,2 millions d'euros ;
- la poursuite de la diversification géographique à l'international pour + 12,9 millions d'euros ;
- les livraisons des actifs en développement et autres restructurations/ extensions à hauteur de + 2,0 millions d'euros.

À 100 %, les revenus locatifs ressortent à 360,0 millions d'euros, en progression de + 37,5 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2021.

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

(en millions d'euros et en part du Groupe)	31/12/2021	31/12/2022	Périmètre courant		Périmètre constant	
			en valeur	en %	en valeur	en %
FRANCE	172,2	180,8	8,6	5,0 %	3,7	2,3 %
dont court séjour	148,8	154,1	5,3	3,6 %	3,1	2,2 %
dont moyen séjour	12,5	14,0	1,5	12,1 %	0,4	3,2 %
dont long séjour	10,9	12,7	1,8	16,6 %	0,2	1,9 %
INTERNATIONAL	16,2	29,7	13,5	83,2 %	0,6	4,3 %
dont court séjour	-	8,6	8,6	NA	NA	NA
dont moyen séjour	0,2	0,4	0,2	NA	NA	NA
dont long séjour	16,0	20,6	4,6	28,7 %	0,6	4,3 %
FONCIÈRE SANTÉ	188,4	210,5	22,1	11,7 %	4,3	2,5 %

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)	31/12/2022		31/12/2021	
	Loyers nets	Marge	Loyers nets	Marge
Santé France	176,8	97,8 %	169,7	98,6 %
Santé International	27,9	93,9 %	15,6	95,9 %
FONCIÈRE SANTÉ	204,7	97,2 %	185,3	98,3 %

Le loyer net du pôle Foncière Santé ressort pour l'année 2022 à 204,7 millions d'euros en part du Groupe et bénéficie d'un taux de marge élevé de 97,2 %. Le taux de marge de la Foncière Santé est en

diminution par rapport à 2021, sous l'effet de la progression de la part dans le portefeuille des actifs localisés à l'international qui possèdent un taux de récupération des charges moins élevé qu'en France.

2.3.8. Activité locative du pôle de la Foncière Santé

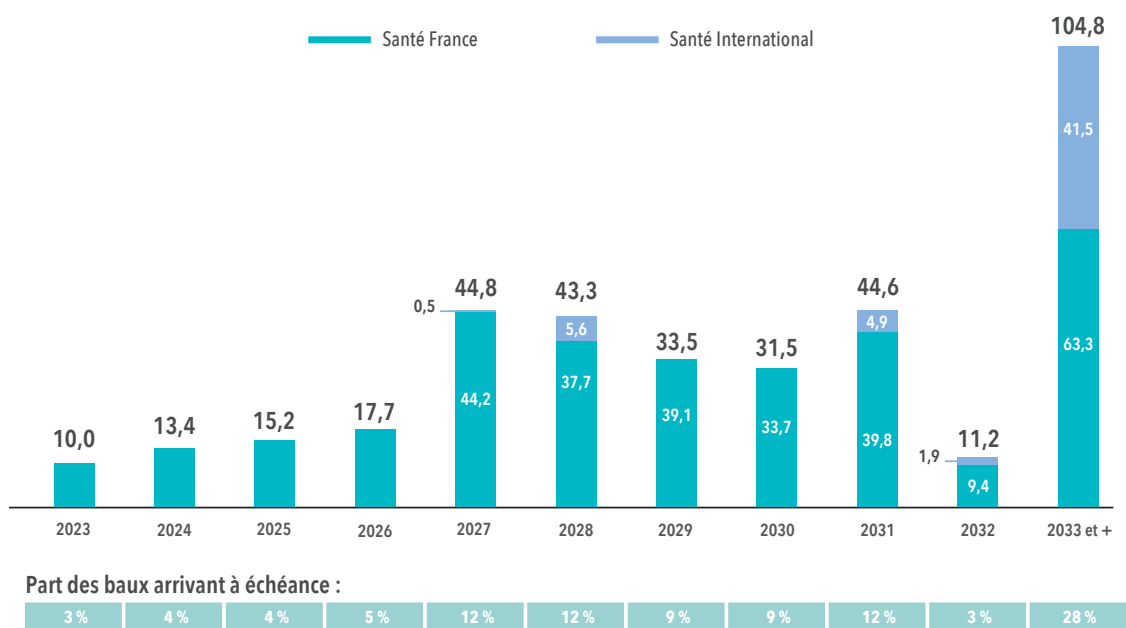
Le taux d'occupation financier, au 31 décembre 2022, se maintient à 100 % comme au 31 décembre 2021.

La durée moyenne ferme des baux des actifs sur l'ensemble du périmètre est quasiment stable par rapport au 31 décembre 2021, à 8,1 ans (-0,1 an). La durée moyenne ferme des baux atteint 6,8 ans en France, -0,3 an par rapport au 31 décembre 2021. Elle progresse de +0,2 an pour atteindre 15,5 ans en moyenne à l'international.

Au cours de l'exercice, 9 baux ont été renouvelés ou prorogés, ce qui permet de sécuriser 28,2 millions d'euros de loyer facial annualisé pour une durée moyenne de 11,6 années. Leur impact sur la durée moyenne ferme totale des baux de la Foncière Santé est de +0,6 année.

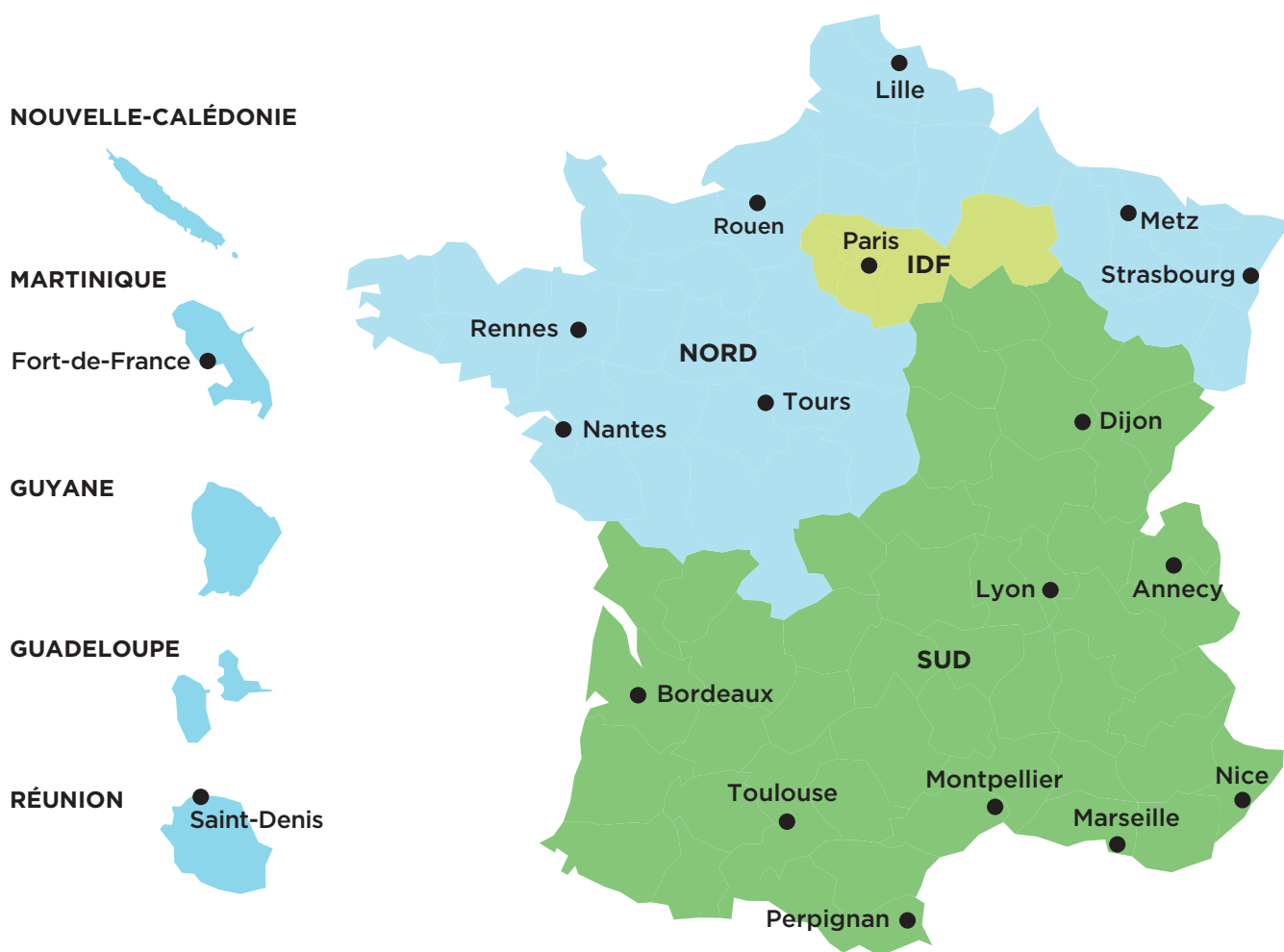
ÉCHÉANCIER DES BAUX EN LOYERS IFRS ANNUALISÉS

(en millions d'euros)



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)

Dans un environnement économique marqué par les difficultés d'approvisionnement, de recrutement et la hausse des prix des matériaux – d'abord post-Covid puis liées à la guerre en Ukraine – le secteur de la construction a vu son rythme d'activité fléchir à partir de l'été : - 1,3 % au deuxième trimestre puis - 0,7 % au troisième trimestre. Les niveaux d'activité attendus à moyen terme par l'INSEE s'échelonnent de - 0,4 % à + 0,2 % jusqu'au T2 2023. En dépit de cet environnement difficile, le climat des affaires dans le bâtiment reste bien orienté (114 points en décembre 2022), et le solde d'opinion sur l'activité prévue est en hausse quasi continue depuis août 2022. Les hausses du coût de l'énergie se répercutent sur l'ensemble des chaînes de valeurs : coûts de production, transport, construction.

La demande de logements en France reste importante, reposant sur des tendances sociodémographiques structurelles (solde naturel, décohabitation). La production de logements collectifs fait face à des contraintes qui limitent le renouvellement de l'offre (politiques locales, sobriété foncière, performance énergétique des bâtiments), auxquelles se sont ajoutées, en 2022, la baisse de la solvabilité des ménages et de leurs intentions d'acquisition.

Le rebond post-covid et l'anticipation de la RE2020 avaient entraîné en 2021 une accélération notable des dépôts et des délivrances de permis de construire. Au troisième trimestre, le nombre de logements autorisés atteint les 512 000 unités (cumul 12 mois), un plus-haut depuis la mi-2012. En revanche le volume des mises en chantier plafonne entre 380 000 et 392 000 unités depuis 9 mois, avec des différences marquées entre l'individuel pur (+ 10 % comparé à 2021 - 9 mois), l'individuel groupé (- 2,9 %) et les logements collectifs (- 3,7 %).

La dégradation des conditions de financement, conjuguée à la hausse des coûts de construction, entraîne une baisse des volumes de ventes. En 2022, les ventes de logements neufs ont diminué de 14,3 % en un an (9 mois glissants), avec d'importants contrastes entre les ventes aux propriétaires occupants (- 7,8 %) et les ventes aux investisseurs personnes physiques (- 21,7 %). Les relèvements successifs du taux d'usure, l'allongement des durées d'emprunt et l'augmentation de l'apport personnel ont partiellement compensé la baisse de la production de crédits et la hausse des taux fixes. Le taux moyen des crédits immobiliers accordés aux particuliers est passé de + 1,1 % en février 2022 à + 2,25 % en novembre (Observatoire Crédit Logement/CSA). Ce niveau reste encore historiquement bas, mais l'effet désolvabilisant des hausses combinées des coûts de construction et des taux d'emprunts augmente les taux d'annulation. Dans ce contexte, les niveaux de précommercialisations permettant de déclencher les mises en chantier sont plus difficilement atteints. Pour un certain nombre d'opérations menées auprès de bailleurs sociaux, l'équation économique est parfois remise en question en l'absence de révision des prix de sortie.

Pour 2023, la modification du dispositif Pinel, moins avantageux, le lancement du Pinel+, qui met l'accent sur les performances environnementales du bâti, et la fin du dispositif Censi-Bouvard actent un virage dans la politique du logement. Pour l'heure, les grandes orientations lancées lors du Conseil national de la refondation mettent davantage l'accent sur le parcours résidentiel et la rénovation énergétique que sur des dispositifs fiscaux incitatifs.

Dans ces conditions, la FPI note que l'offre commerciale s'adapte pour privilégier, dans un but de rationalisation économique, les logements collectifs (neufs ou réhabilités) au détriment des logements individuels, ce qui profite aux villes moyennes (Angers, Tours, etc.). À titre d'illustration, les mises en vente baissent davantage pour les logements individuels groupés (- 15,2 %) que pour le collectif (- 9,9 %).

Les prix de vente des appartements collectifs ont poursuivi leur hausse au troisième trimestre 2022 (+ 2,8 %), à un rythme moins soutenu en Île-de-France (+ 2,6 %) qu'en régions (+ 3,9 %). Ce redéploiement géographique de l'offre constitue un facteur de résilience et un relais de croissance pour l'immobilier résidentiel, mais accentue également les déséquilibres entre l'offre et la demande pour certaines typologies de logements et aires urbaines.

L'activité ralentit également pour le logement ancien. Fin septembre 2022, le nombre de transactions réalisées, estimé à 1,1 million d'unités (12 mois glissants), diminue de 6,3 % en un an. Après deux années exceptionnelles et un record en septembre 2021 (plus de 1,2 million de transactions), cette baisse s'apparente à une consolidation. À l'échelle nationale, la hausse des prix dans l'ancien ralentit (hausse de + 6,8 % entre fin mars 2022 et fin mars 2021 contre une hausse de + 7,3 % constatée sur la même période l'année précédente), avec des différences marquées entre les maisons (+ 8,5 %) et les appartements (+ 4,5 %). Les contrastes géographiques sont également importants entre la province (+ 8,6 % en un an) et l'Île-de-France (+ 2,2 %). Les professionnels du secteur s'attendent à une accentuation des disparités entre des villes moyennes où les prix progressent plus rapidement que des métropoles où la tendance est au tassement ou à la baisse.

Les ventes en bloc (13 800 unités en 9 mois) ont chuté de 42,6 % d'une année sur l'autre, pour un volume d'investissement de l'ordre de 4,4 milliards d'euros (- 21 % en un an). Ces montants engagés, qui restent encore très supérieurs à leur moyenne 10 ans grâce au portefeuille « Lamartine », traduisent un intérêt croissant pour les résidences gérées (+ 90 % en un an). Au cours des trois dernières années, d'importants fonds et partenariats dédiés au segment résidentiel se sont constitués, pour mener à bien des acquisitions d'envergure, des opérations de recyclage foncier ou développer des modèles de type « build to rent » ou coliving. Les actifs résidentiels continuent d'attirer une gamme étendue d'investisseurs en recherche de diversification et de rendements sécurisés. Pour autant, devant la hausse des taux de financement, une part importante de ces acteurs ont adopté à partir de l'été 2022 une posture attentiste. La stabilisation de l'inflation et des taux directeurs de la BCE amènera ces investisseurs à reprendre position sur cette classe d'actifs.

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.

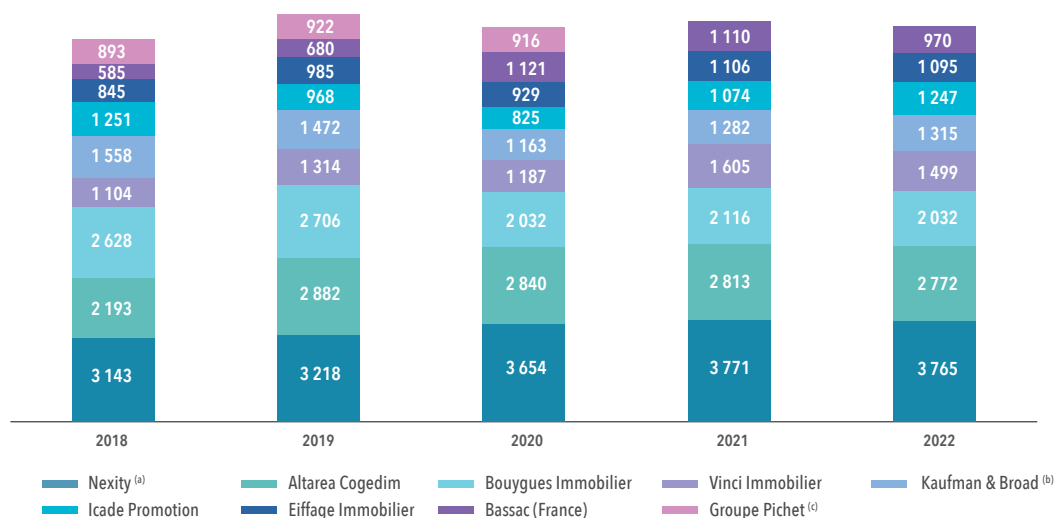
Icade Promotion peut intervenir sur tous les produits et possède un savoir-faire reconnu dans les projets de grande taille, complexes et/ou mixtes.

En 2022, Icade Promotion devient le sixième promoteur en chiffre d'affaires réalisé en France.

PERFORMANCE DES ACTIVITÉS DU GROUPE

Métier Promotion

CHIFFRES D'AFFAIRES DE 2018 À 2022 EN PROMOTION DES PRINCIPAUX ACTEURS (EN MILLIONS D'EUROS)



(a) Chiffre d'affaires incluant les entités mises en équivalence.

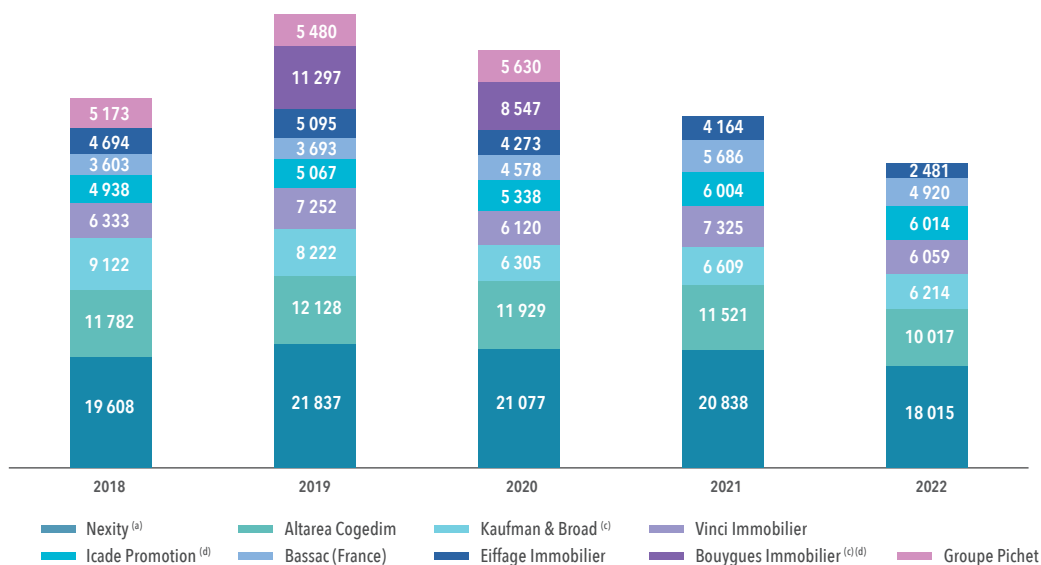
(b) Chiffre d'affaires du 1^{er} décembre N-1 au 30 novembre N.

(c) Chiffre d'affaires TTC (Promotion) ; données 2019 non disponibles.

Promotion Logement

Sur ce marché de nombreux acteurs interviennent au niveau national et régional.

NOMBRE DE RÉSERVATIONS DE LOGEMENT DE 2018 À 2022 AUPRÈS DES PRINCIPAUX PROMOTEURS FRANÇAIS



(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) Données 2020 non disponibles - estimation sur la base des réservations 2019 et de l'évolution moyenne des autres principaux promoteurs.

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

Activité du pôle Promotion

Icade Promotion poursuit sa croissance en 2022 avec une **très forte progression de son chiffre d'affaires de 17 %**, une **amélioration de sa rentabilité de plus de 1 point** et une **évolution de son potentiel de chiffre d'affaires de + 14 %** par rapport au 31 décembre 2021.

L'année 2022 est marquée par de belles réussites commerciales pour le Résidentiel et le Tertiaire.

Résidentiel

Les réservations sont **en croissance de 10 % en valeur** par rapport à fin 2021 et relativement stables en volume pour atteindre 6 014 lots à fin 2022. Cette croissance est portée par le dynamisme de la commercialisation auprès des clients particuliers constatée jusqu'à la fin du troisième trimestre et la bonne performance des réservations réalisées auprès des investisseurs institutionnels sur le dernier trimestre de l'année. Globalement le prix moyen par lot est en hausse en raison de la part des commercialisations d'opérations réalisées en Île-de-France à des prix plus élevés. Cette performance est à souligner malgré un ralentissement de l'activité commerciale constaté sur le quatrième trimestre.

La très bonne transformation du *backlog* de réservations en ventes notariées démontre la solvabilité et la volonté d'acquisition des clients d'Icade Promotion, et permet d'afficher **une croissance de ventes notariées de 16 % en volume** pour atteindre 5 848 lots et **31 % en valeur** par rapport à l'année précédente. Cette croissance a notamment été portée par une accélération des signatures de ventes notariées sur la fin de l'année liée à la baisse des avantages du dispositif d'investissement locatif Pinel à partir de 2023 et à la hausse anticipée des taux de financement des acquéreurs à venir.

Dans le contexte de hausse des coûts travaux, et avec l'objectif de maintenir les marges des opérations, les délais de négociation avec les entreprises se sont allongés sans pour autant remettre en cause la croissance avec **une hausse desancements de travaux de 14 % en volume** pour atteindre 6 280 lots et de **27 % en valeur** par rapport au 31 décembre 2021.

La poursuite de la dynamique de développement permet d'afficher des indicateurs avancés de chiffre d'affaires qui sont tous en hausse et qui permettront de soutenir la croissance attendue dans la feuille de route des années à venir :

- croissance du portefeuille foncier Résidentiel de + 21,1 % en valeur ;
- croissance du *backlog* Résidentiel de + 11,6 % en valeur.

Tertiaire

Sur l'année 2022, Icade Promotion a signé :

- une VEFA avec Goldman Sachs pour la première tranche de l'ensemble immobilier « Envergure » à Romainville (93) sur 33 078 m², en co-promotion avec le groupe SEMIIC, au premier trimestre 2022, qui sera livrée à l'été 2024. Dans la continuité de cette première tranche, une seconde tranche de plus de 15 000 m² de bureaux, comprenant près de 4 600 m² de logements, a été vendue en fin d'année 2022, pour une livraison prévue au premier trimestre 2025 ;
- une VEFA avec INEA portant sur un ensemble immobilier de près de 11 000 m² aux portes de Lyon dans le quartier d'affaires du Carré de Soie ;
- une VEFA avec Union Invest, un investisseur de premier rang, pour la réalisation d'une opération, « Odessa », de restructuration et d'extension d'un actif existant au cœur du secteur de la Part-Dieu à Lyon pour plus de 13 220 m², en co-promotion avec Sogeprom. L'opération sera livrée au premier trimestre 2025 ;
- un CPI pour la réalisation d'un collège de 500 élèves dans la ville de Saint-Pierre à La Réunion avec une livraison prévue fin 2024. Cette opération représente un chiffre d'affaires de 9,5 millions d'euros ;
- une VEFA de plus de 9 000 m² pour une opération de bureau à Nantes, « Aerosky », pour le compte d'Allianz, pour près de 23 millions d'euros.

Croissance externe

Icade Promotion a signé le 29 avril 2022, l'acquisition d'une participation de 50,1 % dans le groupe M&A (Maisons et Appartements), devenant ainsi l'actionnaire majoritaire de ce promoteur implanté à Montpellier depuis 2004. Après l'acquisition d'Ad Vitam fin 2020, Icade Promotion renforce encore davantage sa présence en Occitanie.

Icade Promotion augmentera sa participation au capital de la société à hauteur de 65 % en 2023 et aura l'opportunité d'acquérir la totalité de l'entreprise au plus tard en 2025.

Sur le quatrième trimestre, Icade Promotion a racheté les parts de La Poste Immobilier dans Arkadea pour détenir la totalité du capital de la société.

Ces deux acquisitions représentent un potentiel de chiffre d'affaires de plus de 230 millions d'euros.

COMPTE DE RÉSULTAT SIMPLIFIÉ PÔLE PROMOTION EN VISION ÉCONOMIQUE

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021	Variation	Variation (en %)
Chiffre d'affaires	1 256,7	1 074,4	182,3	17,0 %
Dont chiffre d'affaires à l'avancement Promotion	1 244,1	1 059,5	184,7	17,4 %
Coût des ventes et autres charges	(1 035,8)	(900,0)	(135,8)	15,1 %
MARGE IMMOBILIÈRE NETTE PROMOTION	208,3	159,5	48,8	30,6 %
Taux de marge immobilière (marge immobilière nette/CA à l'avancement)	16,7 %	15,1 %	1,7 pt	
Dont autres chiffres d'affaires	12,6	14,9	(2,3)	(15,5) %
Coût de fonctionnement et autres coûts	(148,3)	(125,4)	(22,9)	18,2 %
Résultats sur cessions	-	-	-	
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	0,4	0,9	(0,4)	(49,4) %
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL ÉCONOMIQUE COURANT^(a)	78,3	53,2	25,1	47,1 %
Taux de marge économique courant (ROEC/CA)^(a)	6,2 %	5,0 %	1,3 pt	
Coût de l'endettement net	(9,6)	(4,5)	(5,1)	112,7 %
Autres produits et charges financiers	(6,4)	(7,0)	0,6	(8,6) %
Impôt sur les sociétés	(12,6)	(9,1)	(3,6)	39,1 %
CASH-FLOW NET COURANT	44,4	29,3	15,1	51,7 %
Cash-flow net courant – participations ne donnant pas le contrôle	(7,4)	(5,0)	(2,3)	46,8 %
CASH-FLOW NET COURANT – PART DU GROUPE	37,0	24,2	12,8	52,7 %
Éléments non courants ^(b)	(10,8)	(13,4)	2,7	(19,8) %
RÉSULTAT NET – PART DU GROUPE	26,3	10,8	15,4	142,5 %

(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)	31/12/2022	31/12/2021
Chiffre d'affaires consolidé	1 077,1	944,2
Chiffre d'affaires en quote-part Groupe des coentreprises	179,6	130,2
CHIFFRE D'AFFAIRES ÉCONOMIQUE	1 256,7	1 074,4

En forte croissance de plus de 17 % par rapport à fin 2021, le chiffre d'affaires économique au 31 décembre 2022 s'élève à 1 257 millions d'euros. Ce taux est supérieur à l'objectif annuel et conforme à la trajectoire de croissance à horizon 2025 (1,4 milliard d'euros).

- **Le chiffre d'affaires du Résidentiel est en croissance de 14 %** pour atteindre 1 040 millions d'euros. Cette évolution résulte de l'avancement des projets entrés en *backlog* au cours des trimestres précédents et de la bonne performance commerciale avec un niveau de ventes notaires en forte augmentation (+ 31 % en valeur vs fin 2021), ainsi qu'une hausse des lancements (+ 27 % en valeur vs. fin 2021).
- Le chiffre d'affaires du Tertiaire est en forte hausse de 28 % pour atteindre 206 millions d'euros à fin 2022, composé notamment de la vente de l'ensemble immobilier « Envergure » à Romainville et de celle d'Odessa à Lyon Part Dieu.

L'accroissement du volume, le maintien des marges des opérations et la maîtrise des coûts de fonctionnement permet d'améliorer le taux de

rentabilité sur l'année 2022 avec un résultat opérationnel économique courant (ROEC) à 78 millions d'euros au 31 décembre 2022 contre 53 millions d'euros au 31 décembre 2021 et **une progression de la rentabilité avec un taux de résultat opérationnel économique courant/chiffres d'affaires à 6,2 %** au 31 décembre 2022 contre 5,0 % au 31 décembre 2021.

Le cash-flow net courant (CFNC) est également en forte hausse, atteignant 37 millions d'euros au 31 décembre 2022 contre 24 millions d'euros au 31 décembre 2021.

Le groupe Icade présente depuis 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 5 « *Éléments financiers complémentaires* ».

PERFORMANCE DES ACTIVITÉS DU GROUPE
Métier Promotion

COMPTE DE RÉSULTAT SIMPLIFIÉ PÔLE PROMOTION EN PART DU GROUPE

(en millions d'euros et en part du Groupe)	31/12/2022	31/12/2021	Variation	Variation (en %)
Chiffre d'affaires	1 148,4	985,1	163,3	16,6 %
Dont chiffre d'affaires à l'avancement Promotion	1 135,7	970,2	165,6	17,1 %
Coût des ventes et autres charges	(937,3)	(813,9)	(123,3)	15,1 %
MARGE IMMOBILIÈRE NETTE PROMOTION	198,5	156,3	42,2	27,0 %
Taux de marge immobilière (marge immobilière nette/CA à l'avancement)	17,5 %	16,1 %	1,4 pt	
Dont autres chiffres d'affaires	12,6	14,9	(2,3)	(15,5) %
Coût de fonctionnement et autres coûts	(147,6)	(127,6)	(20,0)	15,7 %
Résultats sur cessions	-	-	-	
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	0,4	0,9	(0,4)	(49,4) %
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT^(a)	69,2	47,8	21,4	44,8 %
Taux de marge courant (ROC/CA)^(a)	6,0 %	4,9 %	1,2 pt	
Coût de l'endettement net	(8,0)	(4,1)	(3,9)	95,2 %
Autres produits et charges financiers	(6,1)	(6,9)	0,7	(10,9) %
Impôt sur les sociétés	(12,8)	(9,2)	(3,6)	39,0 %
CASH-FLOW NET COURANT	37,0	24,2	12,8	52,7 %
Éléments non courants ^(b)	(10,8)	(13,4)	2,7	(19,8) %
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE	26,3	10,8	15,4	142,5 %

(a) Retraitement des coûts de holding.

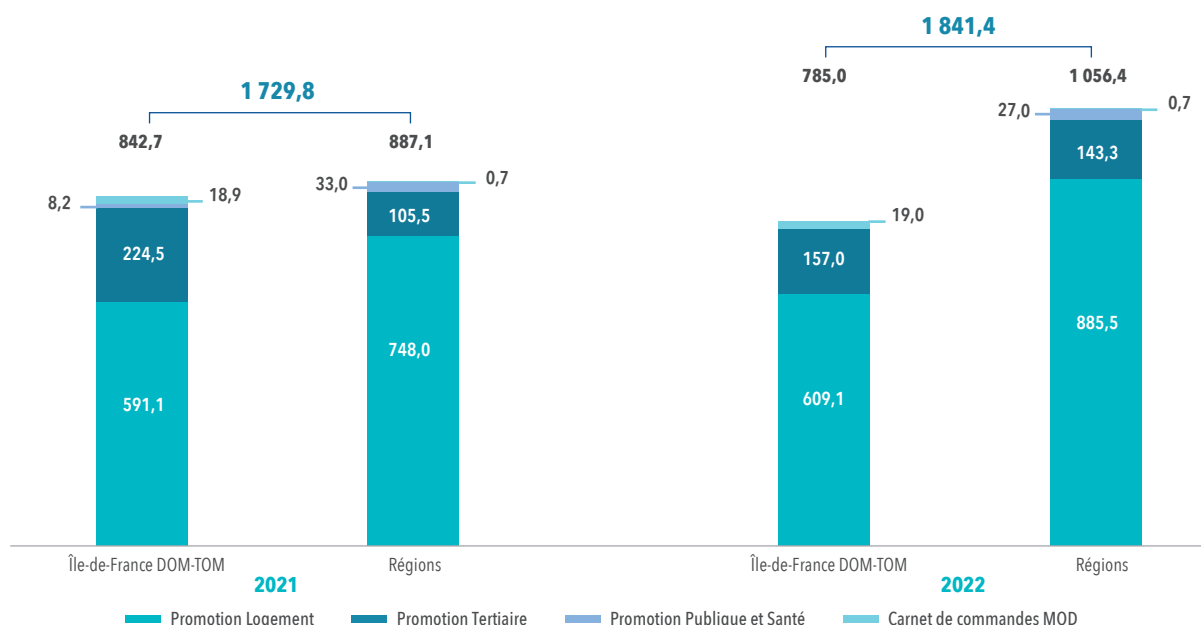
(b) Les « éléments non courants » regroupent les dotations aux amortissements et d'autres éléments non courants.

3.2.1. 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 1 841,4 millions d'euros au 31 décembre 2022 contre 1 729,8 millions d'euros au 31 décembre 2021, en augmentation de 6,5 %.

Cette évolution s'analyse comme suit :

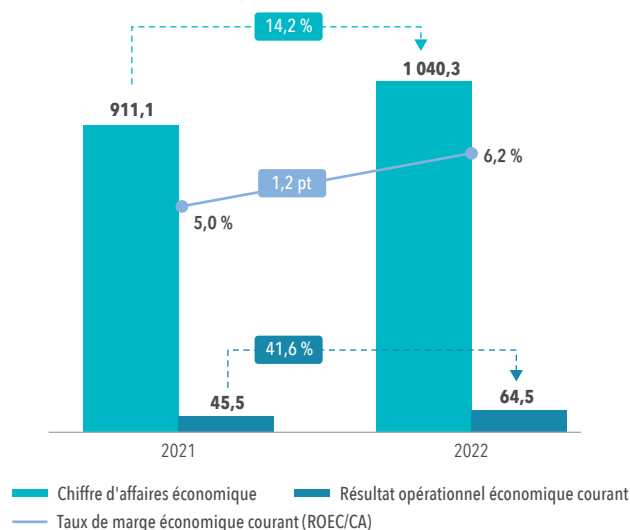
- une augmentation de 11,6 % du backlog Promotion Logement en lien avec un niveau élevé de réservations réalisées sur l'année (+ 10 % en valeur) et également l'acquisition de M&A (50 millions

d'euros de backlog) et des 50 % d'Arkadea détenus par le partenaire (65 millions d'euros de backlog) ;

- une baisse de 11,2 % du backlog Promotion Tertiaire et Promotion Publique et Santé, conséquence de la prise en compte du chiffre d'affaires liée à l'avancée des principaux chantiers et d'un renouvellement en signature moins élevé.

3.3. Promotion Logement

(en millions d'euros)



Le chiffre d'affaires au 31 décembre 2022 pour le Résidentiel s'élève à 1 040 millions d'euros, en hausse de 14 % par rapport au 31 décembre 2021. Il inclut l'acquisition du groupe M&A réalisée fin avril 2022 avec un impact sur le chiffre d'affaires fin 2022 de 26 millions d'euros (huit mois d'activité). Hors cette acquisition, le chiffre d'affaires Promotion Résidentiel est en croissance de + 11 % (1 015 millions d'euros au 31 décembre 2022 vs 911 millions d'euros au 31 décembre 2021). Cette évolution est portée par la hausse de 31 % des ventes en valeur (1 493 millions d'euros au 31 décembre 2022 vs 1 142 millions d'euros au 31 décembre 2021).

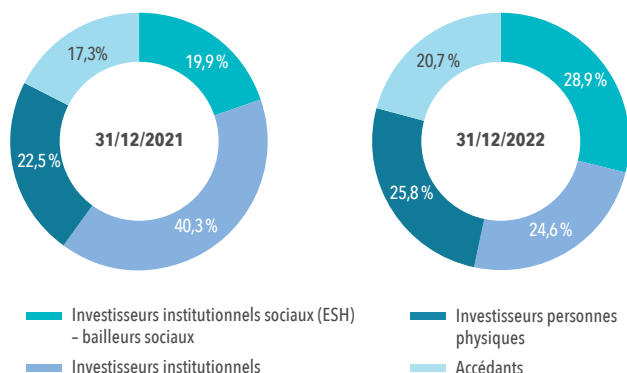
En lien direct avec la hausse du chiffre d'affaires, le résultat opérationnel économique courant du Résidentiel ressort à 64,5 millions d'euros au 31 décembre 2022, en amélioration par rapport au 31 décembre 2021. L'augmentation du volume permet une meilleure absorption des coûts de structure et génère une amélioration de la rentabilité avec un taux de résultat opérationnel économique courant/chiffre d'affaires en amélioration à 6,2 % contre 5,0 % au 31 décembre 2021. La marge des opérations se maintient par une gestion dynamique des grilles de prix de vente venant compenser les hausses de coûts travaux et des frais financiers constatés depuis le printemps 2022.

PRINCIPAUX INDICATEURS PHYSIQUES AU 31 DÉCEMBRE 2022

	31/12/2022	31/12/2021	Variation
MISE EN COMMERCIALISATION			
Île-de-France DOM-TOM	2 278	2 903	(21,5) %
Régions	4 495	3 383	32,9 %
TOTAL LOTS (en unités)^(a)	6 773	6 286	7,7 %
Île-de-France DOM TOM	864,3	717,0	20,5 %
Régions	1 062,3	712,5	49,1 %
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES (potentiel en M€)	1 926,6	1 429,5	34,8 %
LANCEMENT D'OPÉRATIONS			
Île-de-France DOM-TOM	2 758	1 744	58,1 %
Régions	3 522	3 788	(7,0) %
TOTAL LOTS (en unités)	6 280	5 532	13,5 %
Île-de-France DOM TOM	962,2	464,7	107,1 %
Régions	741,6	877,8	(15,5) %
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES (potentiel en M€)	1 703,8	1 342,5	26,9 %
RÉSERVATIONS NETTES			
Réservations de logements (en unités)	6 014	6 004	0,2 %
Réservations de logements (en M€ TTC)	1 439,3	1 308,0	10,0 %
Taux de désistement logements (en %)	17 %	16 %	1,4 pts
PRIX MOYEN DE VENTE ET SURFACE MOYENNE SUR LA BASE DES RÉSERVATIONS			
Prix moyen TTC au m ² habitable (en €/m ²)	4 439	4 408	0,7 %
Budget moyen TTC par logement (en k€)	240,8	218,5	10,2 %
Surface moyenne par logement (en m ²)	54,3	49,6	9,5 %

(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 calculée à partir de la référence du 31 décembre de l'année précédente.

RÉPARTITION DES RÉSERVATIONS PAR TYPOLOGIE DE CLIENT



Dans un contexte de marché marqué par de l'inflation et une hausse des taux d'intérêt, l'cade Promotion constate une bonne tenue de ses indicateurs de commercialisation auprès des particuliers :

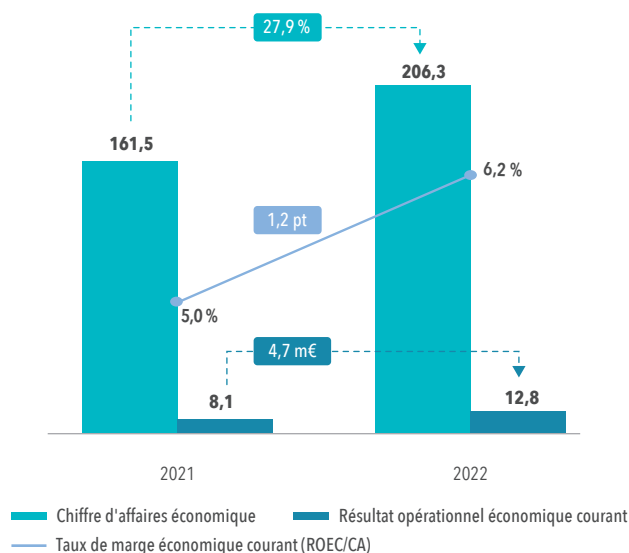
- hausse des réservations diffus de + 2 % en volume et + 6 % en valeur par rapport au 31 décembre 2021 ;
- hausse des ventes notaires diffus de + 33 % en volume et + 43 % en valeur par rapport au 31 décembre 2021.

Après plusieurs mois de négociation sur les prix de vente, le quatrième trimestre 2022 a été marqué par un niveau élevé de réservations réalisées auprès des investisseurs institutionnels permettant de maintenir un niveau stable de réservations avec un total de 6 014 lots fin 2022 contre 6 004 lots fin 2021.

La part des réservations réalisées avec les investisseurs institutionnels sur la période représente 53 % du total vs 60 % au 31 décembre 2021.

3.4. Promotion Tertiaire

(en millions d'euros)



Globalement, les réservations sont en croissance en valeur avec + 10 % par rapport au 31 décembre 2021.

La distorsion entre l'évolution du volume et de la valeur s'explique par :

- le poids significatif de réservations réalisées en Île-de-France et sur la côte d'Azur avec des prix au m² au-dessus de la moyenne nationale ;
- la hausse des prix des logements commercialisés ;
- la part de réservations auprès des particuliers plus importante que celles réalisées auprès d'investisseurs institutionnels.

En conséquence, le prix moyen TTC par logement augmente de 10 % (240,8 milliers d'euros TTC par lot à fin 2022 vs 218,5 milliers d'euros TTC par lot à fin 2021).

Dans un contexte de hausse des coûts travaux et avec l'objectif de maintenir les marges des opérations, les négociations avec les entreprises de construction nécessitent un délai plus long. Après trois trimestres de ralentissement, la performance constatée sur le quatrième trimestre permet d'afficher une croissance desancements de travaux au 31 décembre 2022 de 27 % en valeur et 14 % en volume en comparaison du 31 décembre 2021.

Le niveau de stock dur est en baisse et représente 53 lots pour un montant de 15 millions d'euros à fin 2022 contre 81 lots et 22 millions d'euros à fin 2021.

Portefeuille foncier

Le portefeuille foncier Résidentiel s'élève à 14 684 lots en quote-part pour un chiffre d'affaires potentiel de 3,3 milliards d'euros HT en quote-part, en hausse de 21 % en valeur par rapport au 31 décembre 2021 (12 455 lots pour 2,7 milliards d'euros). Il démontre la bonne performance de développement d'lcade Promotion et son accélération sur le deuxième semestre de l'année.

Le chiffre d'affaires du 31 décembre 2022 pour l'activité de Promotion Tertiaire et Promotion Publique et Santé est en hausse de 28 % (206 millions d'euros à fin 2022 contre 161 millions d'euros à fin 2021). Les ventes de l'ensemble immobilier « Envergure » à Romainville et de l'opération « Odessa » à Lyon contribuent fortement à cette croissance.

En lien direct avec la hausse du chiffre d'affaires et à une maîtrise des coûts, le résultat opérationnel économique courant du Tertiaire et Publique et Santé ressort à 12,8 millions d'euros au 31 décembre 2022, en amélioration par rapport au 31 décembre 2021, avec un taux de rentabilité en nette progression à 6,2 % à fin 2022 vs 5,0 % à fin 2021.

Promotion Publique et Santé

Au 31 décembre 2022, le portefeuille de projets dans le domaine de la Promotion Publique et Santé correspond à 35 223 m² de projets (78 858 m² au 31 décembre 2021), dont 9 401 m² en cours de travaux (37 131 m² au 31 décembre 2021). Le portefeuille de projets pour cette activité est essentiellement situé en régions et dans les DOM-TOM. Les livraisons de l'année 2022 représentent 29 468 m².

Promotion Bureaux, Hôtels et Commerces

Au 31 décembre 2022, le pôle Promotion dispose d'un portefeuille de projets dans le domaine de la Promotion Bureaux, Hôtels et Commerces d'environ 478 846 m² (contre 553 145 m² au 31 décembre 2021), dont 187 625 m² de projets en cours de réalisation (108 865 m² au 31 décembre 2021). Sur l'année 2022, les livraisons représentent 11 022 m².

3.5. Pipeline et potentiel de croissance

Le chiffre d'affaires potentiel total d'Icade Promotion pour les années à venir s'élève à 8,7 milliards d'euros HT en quote-part, en progression de 14 % par rapport au 31 décembre 2021 (7,6 milliards d'euros). Il représente plus de 24 000 lots pour l'activité Résidentiel et plus de 260 000 m² pour l'activité Tertiaire. Les acquisitions de M&A et des 50 % de parts d'Arkadea contribuent à la hausse de ce potentiel de chiffre d'affaires de plus de 230 millions d'euros.

Principaux projets gagnés sur 2022 :

■ Acquisition de sites auprès d'Engie pour reconversion :

Icade Promotion, Brownfields et Aire Nouvelle, filiale d'aménagement et de promotion immobilière bas carbone d'Equans France, ont acquis le 24 juin 2022, en partenariat auprès d'Engie, 70 sites représentant 45 hectares de terrains en France métropolitaine.

Une partie de ces terrains sont destinés à être reconvertis en logements, bureaux, activités et commerces après réhabilitation. Les trois partenaires, intervenant à parts égales, souhaitent dépolluer, développer de nouveaux quartiers, tout en régénérant la biodiversité.

Ils prévoient ainsi de proposer sur ces sites des programmations immobilières mixtes qui comprendront des logements, des résidences services (résidences seniors, coliving...), des bureaux mais aussi des commerces et locaux d'activités.

Ce sont ainsi plus de 200 000 m² de surface de plancher, dont plus de 100 000 m² de logements qui seront ainsi réalisés d'ici 2027, représentant un chiffre d'affaires potentiel total de plus de 500 millions d'euros, soit près de 160 millions d'euros en quote-part Groupe.

■ Marseille « La Plateforme » :

Icade s'est vu confier la mission de piloter le chantier de construction du « campus 2.0 » que Cyril Zimmerman compte créer à l'horizon 2026 sur l'emprise d'une friche industrielle de 1,2 hectare, chemin de la Madrague Ville (15^e), au cœur de l'extension d'Euroméditerranée.

Le projet, conçu par l'agence Encore Heureux (Paris), en partenariat avec les architectes Kristell Filotico et Régis Roudil, se développera sur près de 25 000 m² répartis en plusieurs bâtiments neufs et restructurés regroupant locaux d'enseignement (14 657 m²), espaces pour des activités culturelles (3 113 m²), bureaux (2 600 m²), commerces et autres espaces partagés (1 363 m²). Ce projet intègre également des logements étudiants (3 267 m²) qui seront réalisés et gérés par un bailleur social.

■ Rungis « Estérel » :

Icade va requalifier et revaloriser le secteur de l'Estérel Nord au sein du Parc Icade à Rungis en une opération de promotion immobilière comprenant la réalisation sur une surface de 20 450 m² de logements, coliving et commerces.

Les dépôts de permis de construire devraient intervenir au premier trimestre 2023, le lancement des travaux au premier trimestre 2024 pour une livraison en 2026.

■ Aix en Provence « Gambetta » :

Icade va développer sur la commune d'Aix-en-Provence, un projet immobilier de 4 220 m² de surface de plancher comprenant 45 logements en accession libre, 8 logements locatifs sociaux, 7 logements en démembrement et 101 places de stationnement en sous-sol et extérieur.

■ Ferney Voltaire :

Dans le cadre de la consultation lancée sur la ZAC de Ferney-Genève Innovation, Icade Promotion Pays de Savoie et Urbain des Bois, sa filiale spécialisée dans la construction bas carbone, ont été retenues par la SPL Terrinnov pour développer le lot B12 qui comprendra à terme environ 130 logements sur près de 7 200 m², une réalisation composée à près de 75 % de bois.

■ Roquebrune-Cap-Martin :

Icade et Emerige ont été choisis dans le cadre d'une consultation pour réaliser un projet mixte d'envergure au sein de la ZAC Cœur de Carnolès à Roquebrune-Cap-Martin, entre Monaco et Menton. Ce projet représente notamment un total de 405 logements, 1 450 m² de bureaux et 3 100 m² de commerces. Les premiers logements seront livrés au quatrième trimestre 2025 et l'opération représente un chiffre d'affaires à 100 % de près de 200 millions d'euros HT.

■ Paris 12^e « Les Messageries » :

Icade Promotion a été retenu par Espaces Ferroviaires dans le cadre d'une consultation d'opérateurs lancée en 2021 sur les lots L3/L4 de la phase 1 du projet urbain « Les Messageries », dont Espaces Ferroviaires est le maître d'ouvrage aménageur. Icade Promotion réalisera un programme de logements libres et de commerces de 8 147 m² au sein du quartier des Messageries, dans le 12^e arrondissement de Paris. Dans le détail, les lots L3 et L4 représentent une programmation de près de 7 650 m² de logements libres ainsi que 500 m² de commerces et services en rez-de-chaussée. Ils participent à l'ambition globale d'Espaces Ferroviaires de réduction de 30 % de CO₂ à l'échelle du quartier.

3.6. Besoin en fonds de roulement et endettement

(en millions d'euros, en vision économique)	31/12/2022 ^(a)	31/12/2021 ^(a)	Variation
Promotion Logement	(265,5)	(176,1)	(89,4)
Promotion Tertiaire	27,6	(5,1)	32,7
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT NET - PROMOTION^(b)	(237,9)	(181,3)	(56,7)
ENDETTEMENT NET - PROMOTION^(b)	78,1	2,2	75,9

(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 réalisées en fin d'année 2022, le taux de BFR net Promotion est maîtrisé à hauteur de 19,1 % à fin 2022 contre 16,9 % fin 2021.

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 2022

(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)	387,9	211,0	599,0	1 148,4	(11,3)	1 736,0
dont chiffre d'affaires : revenus locatifs Foncières	(b)	354,8	210,5	565,3			565,3
dont chiffre d'affaires à l'avancement Promotion	(c)				1 135,7		1 135,7
dont autres chiffres d'affaires	(d)	33,2	0,5	33,7	12,6	(11,3)	35,0
Charges locatives non récupérées et autres charges	(e)	(23,4)	(5,8)	(29,3)		1,7	(27,5)
LOYERS NETS FONCIÈRES	(F) = (B) + (E)	331,3	204,7	536,0		1,7	537,8
Taux de marge Foncières (loyers nets/revenus locatifs)	(f)/(b)	93,4 %	97,2 %	94,8 %			
Coût des ventes et autres charges	(g)				(937,3)	1,7	(935,6)
MARGE IMMOBILIÈRE NETTE PROMOTION	(H) = (C) + (G)				198,5	1,7	200,2
Taux de marge immobilière (marge immobilière nette/CA à l'avancement)	(h)/(c)				17,5 %		
Coût de fonctionnement et autres coûts	(i)	(72,2)	(17,4)	(89,6)	(147,6)	(7,1)	(244,3)
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence					0,4		0,4
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	(M) = (D) + (F) + (H) + (I)	292,3	187,7	480,1	63,9	(15,0)	529,0
Coût de l'endettement net	(n)	(51,4)	(22,9)	(74,2)	(8,0)	-	(82,2)
Autres produits et charges financiers	(o)	(5,4)	(2,0)	(7,4)	(6,1)	0,1	(13,5)
RÉSULTAT FINANCIER COURANT	(P) = (N) + (O)	(56,8)	(24,8)	(81,6)	(14,1)	0,1	(95,6)
Charge d'impôt	(q)	(1,5)	(2,3)	(3,8)	(12,8)		(16,6)
CASH-FLOW NET COURANT	(R) = (M) + (P) + (Q)	234,1	160,6	394,7	37,0	(14,9)	416,8
Amortissements et pertes de valeur des biens d'exploitation	(u)	(13,0)		(13,0)			
FONCIÈRES : RÉSULTAT NET RÉCURRENT	(V) = (R) + (U)	221,1	160,6	381,8			
ÉLÉMENTS NON COURANTS :							
Variation de juste valeur des IP charges d'amort. et pertes de valeurs		(394,6)	69,7	(324,8)	(8,3)	2,2	(330,9)
Résultats sur cessions		(1,0)	3,5	2,6	-		2,5
Résultat financier non courant		(14,4)	(0,8)	(15,3)	(0,1)	-	(15,3)
Impôts sur les sociétés non courant		(13,9)	(0,3)	(14,2)	3,5		(10,7)
Autres charges non courantes, résultat sur acquisitions, activités abandonnées		(4,1)	-	(4,2)	(5,8)	1,7	(8,3)
TOTAL DES ÉLÉMENTS NON COURANTS	(AB)	(428,0)	72,1	(355,9)	(10,8)	3,9	(362,8)
RÉSULTAT NET	(AC) = (R) + (AB)	(193,9)	232,7	38,8	26,3	(11,0)	54,1

PERFORMANCE DES ACTIVITÉS DU GROUPE
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 chiffres 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	(F) = (B) + (E)	337,7	185,3	523,0		1,0	524,0
Taux de marge Foncières (loyers nets/revenus locatifs)	(f)/(b)	93,1 %	98,3 %	94,9 %			
Coût des ventes et autres charges	(g)				(813,9)	(1,7)	(815,6)
MARGE IMMOBILIÈRE NETTE PROMOTION	(H) = (C) + (G)				156,3	(1,7)	154,5
Taux de marge immobilière (marge immobilière nette/CA à l'avancement)	(h)/(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					0,9		0,9
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	(M) = (D) + (F) + (H) + (I)	288,0	174,0	461,9	44,4	(8,3)	498,0
Coût de l'endettement net	(n)	(56,8)	(20,8)	(77,6)	(4,1)	-	(81,7)
Autres produits et charges financiers	(o)	(7,0)	(1,0)	(8,0)	(6,9)	0,1	(14,8)
RÉSULTAT FINANCIER COURANT	(P) = (N) + (O)	(63,8)	(21,8)	(85,7)	(11,0)	0,1	(96,5)
Charge d'impôt	(q)	(1,3)	(1,4)	(2,6)	(9,2)		(11,8)
CASH-FLOW NET COURANT	(R) = (M) + (P) + (Q)	222,9	150,7	373,6	24,2	(8,2)	389,7
Amortissements et pertes de valeur des biens d'exploitation	(u)	(12,6)		(12,6)			
FONCIÈRES : RÉSULTAT NET RÉCURRENT	(V) = (R) + (U)	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	(AB)	(138,3)	156,5	18,2	(13,4)	5,6	10,4
RÉSULTAT NET	(AC) = (R) + (AB)	84,6	307,2	391,8	10,8	(2,5)	400,1

5. Éléments financiers complémentaires

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

COMPTE DE RÉSULTAT

(en millions d'euros)	2022			2021		
	Part du Groupe	Retraitements ^(a)	Consolidation statutaire	Part du Groupe	Retraitements ^(a)	Consolidation statutaire
Chiffre d'affaires	1 736,0	79,7	1 815,6	1 557,6	103,2	1 660,9
Autres produits liés à l'activité	133,9	11,9	145,8	2,0	(1,3)	0,7
Produits financiers nets liés à l'activité	-	-	-	-	-	-
Produits des activités opérationnelles	1 869,8	91,6	1 961,4	1 559,6	101,9	1 661,6
Achats consommés	(920,7)	59,6	(861,1)	(789,0)	35,7	(753,2)
Services extérieurs	(241,0)	(18,9)	(259,9)	(106,3)	(1,6)	(107,9)
Impôts, taxes et versements assimilés	(5,8)	(0,6)	(6,3)	(3,5)	1,2	(2,3)
Charges de personnel, intéressement et participation	(152,9)	(2,4)	(155,3)	(143,9)	0,8	(143,1)
Autres charges liées à l'activité	(28,3)	(0,1)	(28,5)	(29,5)	(0,1)	(29,6)
Charges des activités opérationnelles	(1 348,7)	37,6	(1 311,1)	(1 072,2)	36,1	(1 036,1)
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL	521,1	129,2	650,3	487,4	138,0	625,5
Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement	(22,1)	0,3	(21,8)	(20,9)	0,5	(20,5)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	(311,9)	44,7	(267,1)	29,6	133,7	163,4
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants	3,0	0,0	3,0	0,5	0,0	0,5
Résultat sur acquisitions	(0,8)	(0,0)	(0,8)	(0,8)	(0,5)	(1,2)
Résultat sur cessions	2,5	2,5	5,0	45,7	0,1	45,8
Pertes de valeur sur <i>goodwills</i> et immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	-
Quote-part dans les résultats nets des sociétés mises en équivalence	0,4	13,5	14,0	0,9	(13,7)	(12,9)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	192,3	190,2	382,5	542,5	258,2	800,6
Coût de l'endettement brut	(89,9)	(16,7)	(106,6)	(89,2)	(15,7)	(104,9)
Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés	7,7	(4,6)	3,1	7,0	(3,6)	3,4
Coût de l'endettement financier net	(82,2)	(21,3)	(103,5)	(82,2)	(19,3)	(101,5)
Autres produits et charges financiers	(28,8)	(1,9)	(30,7)	(53,1)	(1,3)	(54,4)
RÉSULTAT FINANCIER	(110,9)	(23,2)	(134,1)	(135,3)	(20,6)	(155,9)
Charge d'impôt	(27,3)	0,7	(26,5)	(7,7)	(0,6)	(8,4)
Résultat des activités abandonnées	-	-	-	0,7	-	0,7
RÉSULTAT NET	54,1	167,8	221,9	400,1	236,9	637,0
Participations ne donnant pas le contrôle	0,0	167,8	167,8	-	236,9	236,9
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	54,1	(0,0)	54,1	400,1	0,0	400,1
Éléments non courants – part du Groupe ^(b)	(362,8)	(0,0)	(362,8)	10,4	0,0	10,4
CASH-FLOW NET COURANT – PART DU GROUPE	416,8	-	416,8	389,7	-	389,7

(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.

PERFORMANCE DES ACTIVITÉS DU GROUPE
Éléments financiers complémentaires

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

(en millions d'euros)	31/12/2022			31/12/2021		
	Part du Groupe	Retraitements ^(a)	Consolidation statutaire	Part du Groupe	Retraitements ^(a)	Consolidation statutaire
Immeubles de placement	11 586,0	3 248,4	14 834,4	12 002,5	3 181,0	15 183,6
Autres actifs	3 476,3	(92,6)	3 383,7	2 611,6	(186,2)	2 425,3
TOTAL DES ACTIFS	15 062,3	3 155,8	18 218,1	14 614,1	2 994,8	17 608,9
Capitaux propres, part du Groupe	6 587,9	(0,0)	6 587,9	6 721,9	(0,0)	6 721,8
Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	(0,0)	2 096,6	2 096,6	(0,0)	1 917,5	1 917,5
Dettes financières	6 881,3	1 078,7	7 960,0	6 575,5	1 051,8	7 627,2
Autres passifs	1 593,2	(19,5)	1 573,7	1 316,8	25,6	1 342,3
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	15 062,3	3 155,8	18 218,2	14 614,1	2 994,8	17 608,9

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

DETTE FINANCIÈRE NETTE

(en millions d'euros)	31/12/2022		
	Part du Groupe	Retraitements ^(a)	Consolidation statutaire
Dettes financières brutes	6 881,3	1 078,7	7 960,0
Instruments dérivés	(122,5)	(31,8)	(154,3)
DETTES FINANCIÈRES BRUTES APRÈS PRISE EN COMPTE DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS	6 758,8	1 046,9	7 805,7
Actifs financiers hors dépôts de garantie	(330,2)	182,9	(147,4)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(1 070,6)	(14,0)	(1 084,6)
Dettes financières nettes	5 358,0	1 215,7	6 573,7

(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)	31/12/2022			31/12/2021		
	Part du Groupe	Retraitements ^(a)	Consolidation statutaire	Part du Groupe	Retraitements ^(a)	Consolidation statutaire
Revenus locatifs	565,3	158,6	723,9	551,2	151,5	702,6
LOYERS NETS	536,0	156,4	692,4	523,0	152,5	675,5
Taux de marge (loyers nets/revenus locatif)	94,8 %	0,8 %	95,6 %	94,9 %	1,2 %	96,1 %
Coûts de fonctionnement nets	(55,9)	(12,5)	(68,4)	(61,1)	(8,5)	(69,6)
Amortissements des biens d'exploitation	(13,0)	0,2	(12,7)	(12,6)	0,3	(12,3)
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-	2,0	2,0	-	2,9	2,9
Coût de l'endettement net	(74,2)	(20,7)	(94,9)	(78,1)	(19,8)	(97,9)
Autres produits et charges financiers	(7,4)	(1,7)	(9,1)	(7,6)	(1,0)	(8,5)
Charge d'impôt	(3,8)	(1,8)	(5,5)	(2,6)	(0,8)	(3,4)
Résultat net récurrent - Part des participations ne donnant pas le contrôle	-	122,1	122,1	-	125,5	125,5
RÉSULTAT NET RÉCURRENT - PART DU GROUPE	381,8	-	381,8	361,1	(0,0)	361,1
Éléments récurrents non courants ^(b)	13,0	-	13,0	12,6	-	12,6
CASH-FLOW NET COURANT - PART DU GROUPE	394,7	-	394,7	373,6	-	373,6
Éléments non récurrents et non courants ^(c)	(355,9)	-	(355,9)	18,2	-	18,2
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE IFRS	38,8	-	38,8	391,8	-	391,8

(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)	31/12/2022			31/12/2021		
	Part du Groupe	Retraitements ^(a)	Consolidation statutaire	Part du Groupe	Retraitements ^(a)	Consolidation statutaire
Revenus locatifs	354,8	9,2	364,0	362,8	17,4	380,2
LOYERS NETS	331,3	11,1	342,4	337,7	20,6	358,4
Taux de marge (loyers nets/revenus locatif)	93,4 %	0,7 %	94,1 %	93,1 %	1,2 %	94,3 %
Coûts de fonctionnement nets	(39,0)	(0,4)	(39,4)	(49,8)	(0,5)	(50,3)
Amortissements des biens d'exploitation	(13,0)	0,2	(12,7)	(12,6)	0,3	(12,3)
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-	2,0	2,0	-	2,9	2,9
Coût de l'endettement net	(51,4)	(4,1)	(55,5)	(57,3)	(4,6)	(61,9)
Autres produits et charges financiers	(5,4)	(0,3)	(5,8)	(6,6)	(0,3)	(6,8)
Charge d'impôt	(1,5)	(0,1)	(1,5)	(1,3)	(0,1)	(1,3)
Résultat net récurrent - Part des participations ne donnant pas le contrôle	-	8,4	8,4	-	18,2	18,2
RÉSULTAT NET RÉCURRENT - PART DU GROUPE	221,1	-	221,1	210,3	-	210,3
Éléments récurrents non courants ^(b)	13,0	-	13,0	12,6	-	12,6
CASH-FLOW NET COURANT - PART DU GROUPE	234,1	-	234,1	222,9	-	222,9
Éléments non récurrents et non courants ^(c)	(428,0)	-	(428,0)	(138,3)	-	(138,3)
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE IFRS	(193,9)	-	(193,9)	84,6	-	84,6

(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.

PERFORMANCE DES ACTIVITÉS DU GROUPE
Éléments financiers complémentaires

COMPTE DE RÉSULTAT EPRA SIMPLIFIÉ PÔLE FONCIÈRE SANTÉ

(en millions d'euros)	31/12/2022			31/12/2021		
	Part du Groupe	Retraitements ^(a)	Consolidation statutaire	Part du Groupe	Retraitements ^(a)	Consolidation statutaire
Revenus locatifs	210,5	149,4	360,0	188,4	134,1	322,5
LOYERS NETS	204,7	145,4	350,1	185,3	131,8	317,1
Taux de marge (loyers nets/revenus locatif)	97,2 %	0,0 %	97,2 %	98,3 %	0,0 %	98,3 %
Coûts de fonctionnement nets	(17,0)	(12,0)	(29,0)	(11,3)	(8,0)	(19,3)
Amortissements des biens d'exploitation	-	-	-	-	-	-
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-	-	-	-	-	-
Coût de l'endettement net	(22,9)	(16,5)	(39,4)	(20,8)	(15,2)	(36,0)
Autres produits et charges financiers	(2,0)	(1,3)	(3,3)	(1,0)	(0,7)	(1,7)
Charge d'impôt	(2,3)	(1,7)	(4,0)	(1,4)	(0,7)	(2,1)
Résultat net récurrent – Part des participations ne donnant pas le contrôle	-	113,7	113,7	-	107,2	107,2
RÉSULTAT NET RÉCURRENT – PART DU GROUPE	160,6	-	160,6	150,7	(0,0)	150,7
Éléments récurrents non courants ^(b)	-	-	-	-	-	0,0
CASH-FLOW NET COURANT – PART DU GROUPE	160,6	-	160,6	150,7	-	150,7
Éléments non récurrents et non courants ^(c)	72,1	-	72,1	156,5	-	156,5
RÉSULTAT NET – PART DU GROUPE IFRS	232,7	-	232,7	307,2	-	307,2

(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 SIMPLIFIÉ PÔLE PROMOTION

(en millions d'euros)	31/12/2022			31/12/2021		
	Part du Groupe	Retraitements ^(a)	Consolidation statutaire	Part du Groupe	Retraitements ^(a)	Consolidation statutaire
Chiffre d'affaires	1 148,4	(71,3)	1 077,1	985,1	(40,9)	944,2
Dont chiffre d'affaires à l'avancement Promotion	1 135,7	(71,1)	1 064,6	970,2	(40,8)	929,3
Coût des ventes et autres charges	(937,3)	56,6	(880,7)	(813,9)	32,3	(781,6)
MARGE IMMOBILIÈRE NETTE PROMOTION	198,5	14,5	184,0	156,3	(8,5)	147,8
Taux de marge immobilière (marge immobilière nette/CA à l'avancement)	17,5 %	-	17,3 %	16,1 %	-	15,9 %
Dont autres chiffre d'affaires	12,6	(0,1)	12,5	14,9	(0,1)	14,8
Coût de fonctionnement et autres coûts	(147,6)	6,1	(141,5)	(127,6)	4,3	(123,3)
Résultats sur cessions	-	-	-	-	-	-
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	0,4	18,9	19,3	0,9	7,8	8,7
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT^(b)	69,2	5,0	74,3	47,8	3,5	51,4
Taux de marge courant (ROEC/CA)^(b)	6,0 %	-	6,9 %	4,9 %	-	5,4 %
Coût de l'endettement net	(8,0)	(0,6)	(8,6)	(4,1)	0,5	(3,6)
Autres produits et charges financiers	(6,1)	0,7	(5,5)	(6,9)	0,7	(6,2)
Impôt sur les sociétés	(12,8)	2,3	(10,5)	(9,2)	0,3	(8,9)
CASH FLOW NET COURANT	37,0	7,4	44,4	24,2	5,0	29,3
Cash flow net courant – participations ne donnant pas le contrôle	-	(7,4)	(7,4)	-	(5,0)	(5,0)
CASH-FLOW NET COURANT – PART DU GROUPE	37,0	-	37,0	24,2	-	24,2
Éléments non courants ^(c)	(10,8)	-	(10,8)	(13,4)	-	(13,4)
RÉSULTAT NET – PART DU GROUPE	26,3	-	26,3	10,8	-	10,8

(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)	31/12/2022			31/12/2021		
	Vision économique	Retraitements ^(a)	Consolidation statutaire	Vision économique	Retraitements ^(a)	Consolidation statutaire
Chiffre d'affaires	1 256,7	(179,6)	1 077,1	1 074,4	(130,2)	944,2
Dont chiffre d'affaires à l'avancement Promotion	1 244,1	(179,5)	1 064,6	1 059,5	(130,1)	929,3
Coût des ventes et autres charges	(1 035,8)	155,2	(880,7)	(900,0)	118,4	(781,6)
MARGE IMMOBILIÈRE NETTE PROMOTION	208,3	(24,3)	184,0	159,5	(11,7)	147,8
Taux de marge immobilière (marge immobilière nette/CA à l'avancement)	16,7 %		17,3 %	15,1 %		15,9 %
Dont autres chiffre d'affaires	12,6	(0,1)	12,5	14,9	(0,1)	14,8
Coût de fonctionnement et autres coûts	(148,3)	6,8	(141,5)	(125,4)	2,1	(123,3)
Résultats sur cessions	-	-	-	-	-	-
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	0,4	18,9	19,3	0,9	7,8	8,7
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT^(b)	78,3	(4,0)	74,3	53,2	(1,9)	51,4
Taux de marge courant (ROEC/CA)^(b)	6,2 %		6,9 %	5,0 %		5,4 %
Coût de l'endettement net	(9,6)	1,0	(8,6)	(4,5)	0,9	(3,6)
Autres produits et charges financiers	(6,4)	0,9	(5,5)	(7,0)	0,7	(6,2)
Impôt sur les sociétés	(12,6)	2,1	(10,5)	(9,1)	0,2	(8,9)
CASH FLOW NET COURANT	44,4	(0,0)	44,4	29,3	0,0	29,3
Cash flow net courant – participations ne donnant pas le contrôle	(7,4)	-	(7,4)	5,0	-	5,0
CASH-FLOW NET COURANT – PART DU GROUPE	37,0		37,0	24,2		24,2
Éléments non courants ^(c)	(10,8)		(10,8)	(13,4)		(13,4)
RÉSULTAT NET – PART DU GROUPE	26,3		26,3	10,8		10,8

(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.

6. Autres informations

6.1. Résultats des cinq derniers exercices

Icade - Nature des indications	2022	2021	2020	2019	2018
1 - Situation financière en fin d'exercice					
A Capital social	116 203 259	116 203 259	113 613 795	113 613 795	113 613 795
B Nombre d'actions émises	76 234 545	76 234 545	74 535 741	74 535 741	74 535 741
C Nombre d'obligations convertibles en actions					
2 - Résultat global des opérations effectives					
A Chiffre d'affaires hors taxes	271 219 069	274 312 561	264 658 245	262 960 284	298 355 038
B Résultat avant impôts, participation, amortissements et provisions	404 818 658	466 171 018	276 894 500	398 506 247	303 224 826
C Impôts sur les bénéfices	(148 646)	(112 946)	0	351 587	4 335 435
D Résultat après impôts, amortissements et provisions	200 870 378	238 996 310	82 806 371	360 193 009	185 833 282
E Montant des bénéfices distribués	330 095 580 ^(a)	317 848 452	296 716 818	296 466 927	342 864 409
3 - Résultat des opérations réduit à une seule action					
A Résultat après impôts et participation, mais avant amortissements et provisions	5,312	6,116	3,715	5,342	4,010
B Résultat après impôts, participation, amortissements et provisions	2,635	3,135	1,111	4,832	2,493
C Dividende versé à chaque action	4,330 ^(a)	4,200	4,010	4,010	4,600
4 - Personnel					
A Nombre de salariés à la fin de l'exercice	10	10	11	10	21
B Montant de la masse salariale	4 611 134	4 535 523	4 123 165	7 805 820	6 565 844
C Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	2 030 719	1 982 404	1 800 875	2 708 194	2 627 514

(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 2022 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
	2022	2022	2022	2022	2022
Nombre de factures concernées	(5)	50	6	250	301
Montant total des factures concernées TTC	(0,16)	0,51	0,03	1,12	1,50
Montant total des factures concernées HT	(0,14)	0,43	0,02	0,93	1,24
POURCENTAGE DU MONTANT TOTAL DES ACHATS DE L'EXERCICE	(0,04) %	0,12 %	0,01 %	0,26 %	0,35 %

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

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

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 2022 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		17	58	511	587
Montant total des factures concernées TTC ^(b)	-	1,00	1,30	13,80	18,80
Montant total des factures concernées HT	-	0,90	1,10	11,50	15,60
POURCENTAGE DU MONTANT TOTAL DU CHIFFRE D'AFFAIRES DE L'EXERCICE	0,00 %	0,31 %	0,40 %	4,24 %	5,77 %

(a) Dont clients douteux 14,8 millions d'euros TTC.

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

Hors factures non parvenues, factures intercompagnies, hors retenue de garantie et factures non échues.

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. § 1.3 « 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 2022.

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 2022.

(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

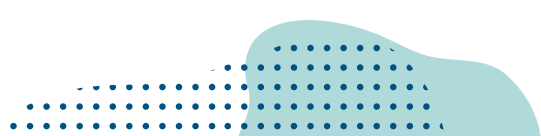
Les dispositions de l'article L. 225-39 alinéa 2 du Code de commerce, telles que modifiées par la loi n° 2019-486 du 22 mai 2019 relative à la croissance et à la transformation des entreprises (dite loi « Pacte »), imposent au conseil d'administration des sociétés dont les actions sont admises aux négociations 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.





Parc de Rungis

RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE

1. POLITIQUE ET ORGANISATION RSE	106	5. ENGAGEMENTS RSE ET PROGRÈS RÉALISÉS EN 2022	148
1.1. Priorisation des enjeux RSE d'Icade	106	6. TABLEAUX DE SYNTHÈSE ET INDICATEURS RSE	152
1.2. Gouvernance et management de la RSE et de l'innovation	109	6.1. Empreinte carbone d'Icade	152
1.3. Une démarche à l'écoute des parties prenantes	111	6.2. Tableaux des indicateurs environnement du pôle Foncière Tertiaire – format EPRA	153
1.4. Évaluations externes de la performance extra-financière d'Icade	112	6.3. Tableaux des indicateurs environnement du périmètre Corporate – format EPRA	157
1.5. Reporting taxonomie européenne et finance durable	113	6.4. Tableaux des indicateurs environnement du pôle Foncière Santé – format EPRA	159
2. TRANSITION BAS CARBONE ET PRÉSERVATION DES RESSOURCES	114	6.5. Installations classées pour la protection de l'environnement	160
2.1. Une trajectoire carbone alignée 1,5°C	114	6.6. Tableau des indicateurs RH	161
2.2. Préserver la biodiversité et favoriser la nature en ville	122	7. RISQUES ET OPPORTUNITÉS RSE ET INDICATEURS DE PERFORMANCE ASSOCIÉS	164
2.3. Intégrer les principes de l'économie circulaire dans l'offre	124	8. SYNTHÈSE DE LA MÉTHODOLOGIE ET PÉRIMÈTRE DE REPORTING	168
2.4. Intégrer les meilleurs standards de certification et labellisation	126	9. NOTE MÉTHODOLOGIQUE DU REPORTING TAXONOMIE EUROPÉENNE	176
2.5. Développer des solutions pour la mobilité durable	129	10. TABLES DE CORRESPONDANCE DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE, GLOBAL REPORTING INITIATIVE ET EPRA	185
3. BIEN-ÊTRE DES OCCUPANTS, ACCOMPAGNEMENT AUX NOUVEAUX USAGES ET ANCRAGE TERRITORIAL	131	11. RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDÉPENDANT SUR LA VÉRIFICATION DE LA DÉCLARATION CONSOLIDÉE DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION	191
3.1. Contribuer à la cohésion des territoires et à l'inclusion	131		
3.2. Améliorer le bien-être des occupants et renforcer la relation clients	133		
3.3. Accompagner la démarche RSE des clients	137		
3.4. Renforcer la politique d'achats responsables et le dialogue avec les fournisseurs	138		
3.5. Garantir l'éthique des affaires	139		
4. DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES, BIEN-ÊTRE AU TRAVAIL ET DIVERSITÉ	142		
4.1. Développer les compétences, l'agilité et l'engagement des salariés	142		
4.2. Améliorer la qualité de vie au travail et favoriser le bien-être des collaborateurs	144		
4.3. Promouvoir la diversité dans toutes ses dimensions	146		

1. Politique et organisation RSE

1.1. Priorisation des enjeux RSE d'Icade

1.1.1. Des ambitions RSE en cohérence avec la Raison d'être

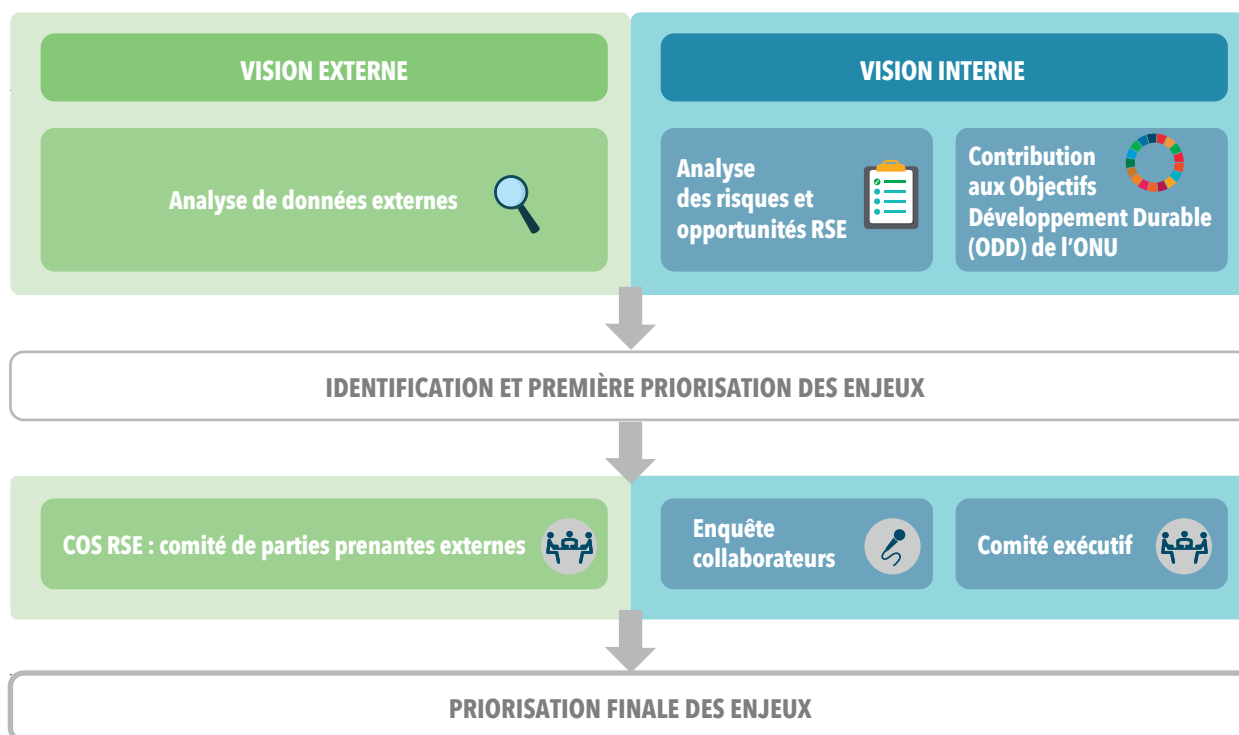
Les engagements RSE 2019-2022 d'Icade, qui s'inscrivent dans sa Raison d'être, sont articulés autour de trois axes :

- 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 ;
- préservation de la biodiversité ;
- raréfaction des ressources et économie circulaire ;
- 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.



1.1.2. 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 2022, 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. *Ces risques, ainsi que 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.

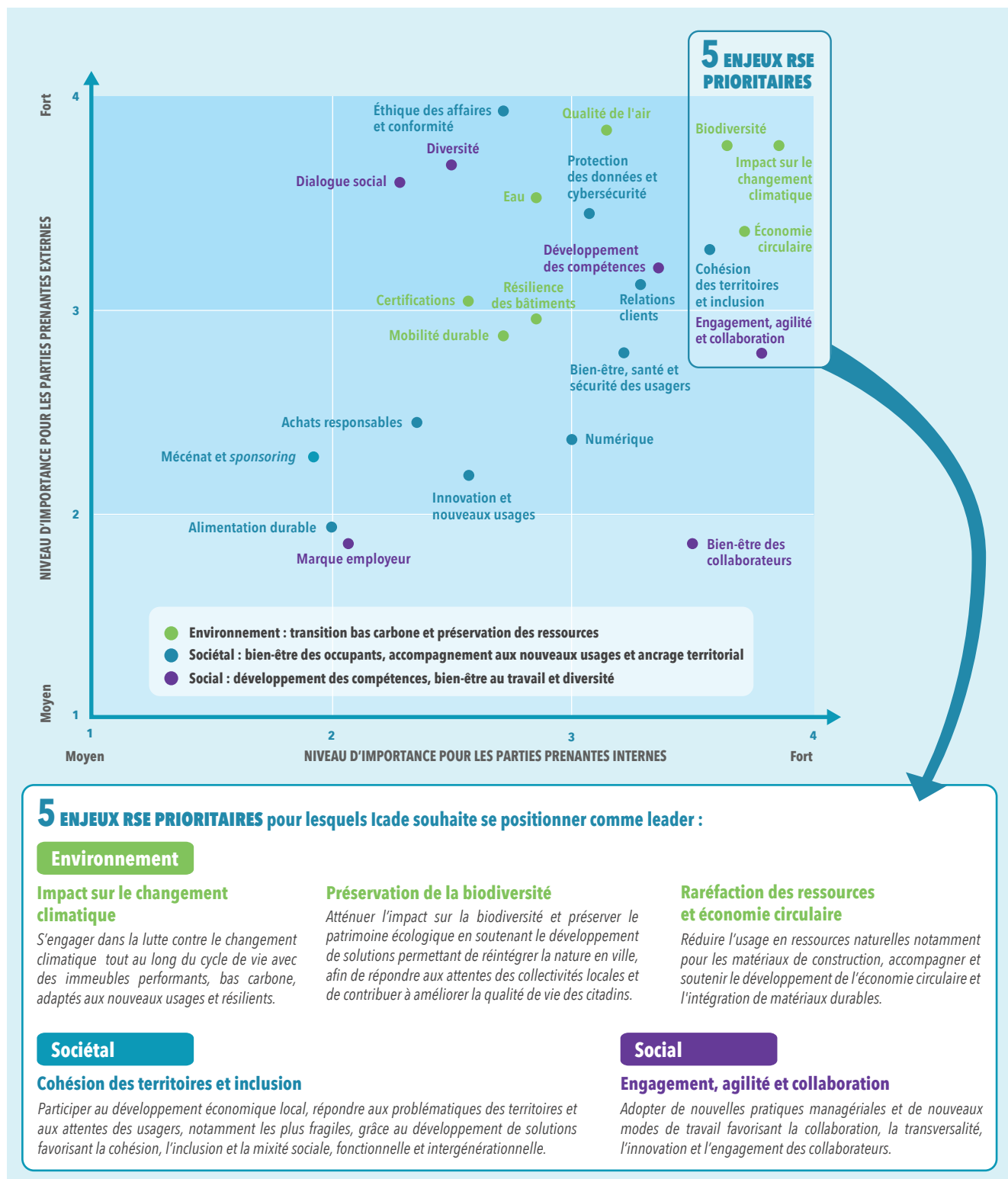
1.1.3. Priorisation finale par les parties prenantes d'Icade

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>.

1.1.4. Matrice de matérialité des enjeux RSE d'Icade



L'ensemble des enjeux de la matrice est couvert par les engagements RSE 2019-2022 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 et de l'innovation

1.2.1. Gouvernance de la RSE et de l'innovation

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 quatre instances et une direction dédiée :

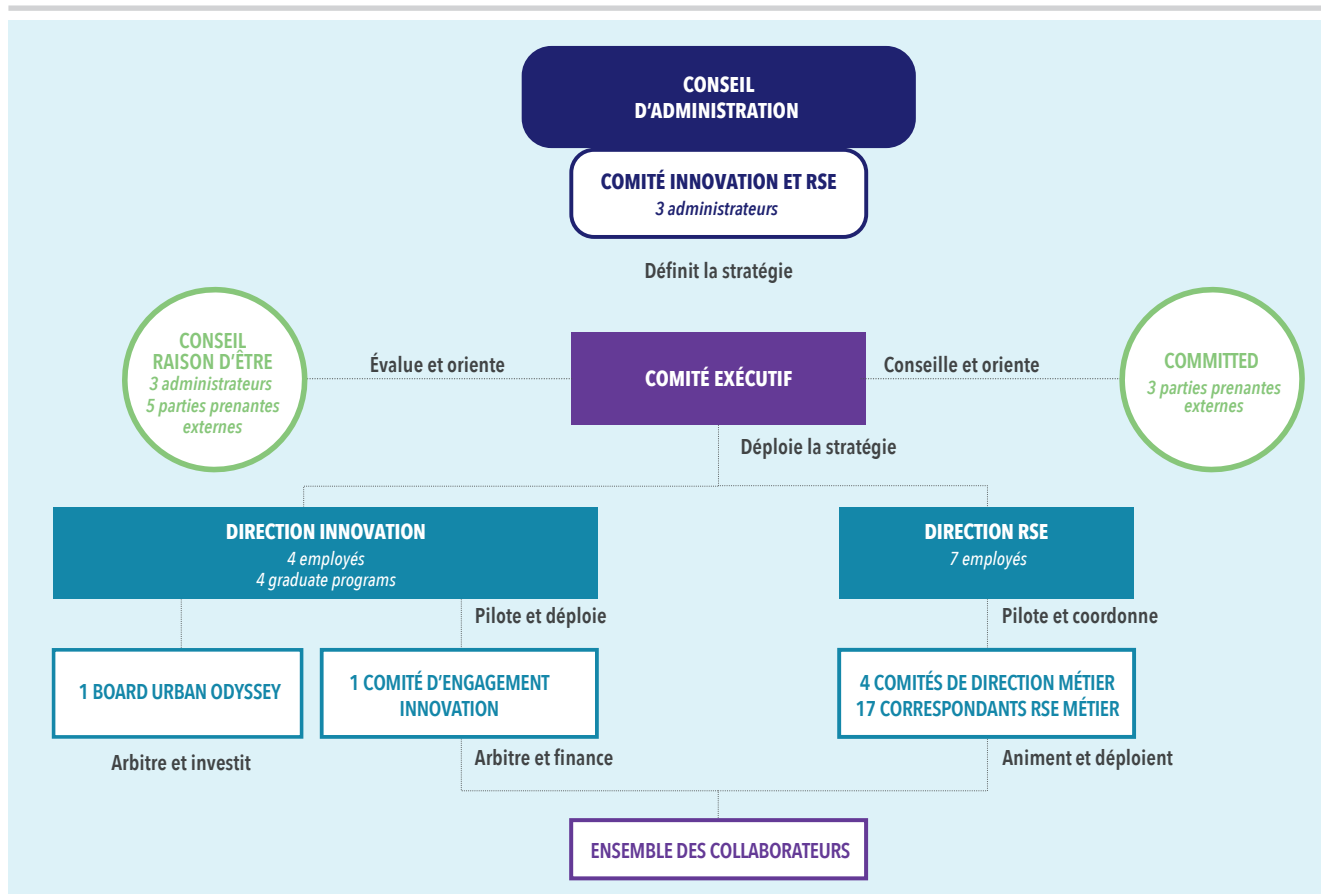
- ❑ **le comité innovation et RSE** : composé de trois administrateurs⁽¹⁾ dont deux indépendants, ce comité du conseil d'administration a pour mission de prioriser les domaines d'actions en matière d'innovation et de RSE en cohérence avec la stratégie de développement d'Icade. Ce comité s'est réuni cinq fois en 2022 sur les sujets de stratégie bas carbone, d'indicateurs de performance RSE et d'actions en matière d'innovation ;
- ❑ **le conseil Raison d'être** : nouvelle instance créée en 2022, il est composé des membres du comité innovation et RSE et de cinq personnalités externes, dont certaines issues du « Committed » (voir ci-dessous) : Brice Teinturier, directeur général délégué d'Ipsos et expert en transition sociétale, Gilles Bœuf, biologiste et professeur à Sorbonne Université, Jean Jouzel, climatologue, Marylène Vicari, fondatrice du Liberté Living-Lab, et Anne Lalou, présidente de l'Innovation Factory & directrice de la Web School Factory. Ce conseil a pour mission d'évaluer l'efficacité des actions, d'examiner la pertinence des indicateurs de performance définis dans la feuille

de route pour la mise en œuvre de la Raison d'être au regard des impacts pour les différentes parties prenantes et de proposer des recommandations d'axes de progrès. Ce conseil s'est réuni une fois en 2022 pour une première présentation des enjeux et des indicateurs de performance ;

- ❑ **le « Committed », comité de parties prenantes externes** : cette instance réunit 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, la biodiversité avec Gilles Bœuf et les transitions sociétales avec Brice Teinturier. Ce lieu d'échange permet 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 dix membres⁽¹⁾, dont la directrice RSE et innovation, il met en œuvre la stratégie RSE et innovation et réalise un suivi hebdomadaire des actions menées.

La direction RSE pilote les engagements et coordonne les plans d'action pour mettre en œuvre la stratégie RSE d'Icade, dont la priorité est la transition bas carbone. Elle collabore en étroite relation avec les comités de direction métier et les correspondants RSE métier, qui déploient les actions auprès de l'ensemble des collaborateurs.

ORGANISATION RSE ET INNOVATION D'ICADE



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 2022, 61 % 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.

(1) En date du 31 décembre 2022.

1.2.2. Une démarche innovation collaborative pour imaginer la ville de demain

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 2 millions d'euros par an et accueille chaque année plusieurs jeunes diplômés au sein de l'*Innovation Graduate Program* qui viennent compléter l'équipe. 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. Cette démarche est coordonnée par le comité d'engagement innovation qui sélectionne et finance les projets d'innovation internes ;
- 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. Cette démarche est pilotée par le *board* Urban Odyssey qui sélectionne et investit dans des projets de start-up de façon minoritaire.

Sur l'ensemble des projets accompagnés, 16 d'entre eux ont été déclinés de manière opérationnelle dans les métiers en 2022, ce qui témoigne de leur intérêt et de la crédibilité de ces solutions.

Innovation Corporate

Pour faire évoluer ses processus et enrichir ses offres, Icade a créé un écosystème composé de collaborateurs d'Icade, 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 : veille, sensibilisation, mise en place d'expérimentations ;
- initier et accompagner l'émergence de projets innovants en associant les collaborateurs et les métiers : depuis 2017, plus d'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, de

l'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, editrice de solutions urbaines de revalorisation des eaux pluviales et lauréate de l'appel à manifestation d'intérêt 2022 lancé par l'association Transition Forum ;

- *open innovation* territoriale et académique : Icade anime un écosystème de partenaires pour enrichir sa vision de la ville de demain, comme par exemple avec le Centre européen d'excellence en biomimétisme de Senlis (Ceebios) et la chaire Entrepreneuriat Territoire Innovation de l'université Paris Panthéon Sorbonne. Icade a renforcé en 2022 son partenariat de longue date avec HEC par la création de la « Corporate Initiative Icade For Better Urban Living » qui porte sur trois axes : la création de l'Icade Académie « Innovating for sustainable urban living » pour les étudiants de HEC Paris et les partenariats avec le certificat « Innovation for Good » et avec l'« Accélérateur économie sociale et solidaire » de la Région Île-de-France. Au niveau local, Icade mobilise ses parcs d'affaires et son expertise d'aménageur pour conduire des expérimentations *in situ*.

« New Business » avec Urban Odyssey, le start-up studio d'Icade

Créé en 2019 par Icade, le start-up studio Urban Odyssey⁽¹⁾ est dédié aux enjeux de l'immobilier et de la ville. Il a pour vocation d'initier puis d'industrialiser des offres innovantes en créant des entreprises autonomes, dont Icade est actionnaire. 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 l'expertise entrepreneuriale (coaching, ressources, partenaires...). À fin 2022, il compte un portefeuille de 14 projets de start-up et *spin-off* qui proposent des solutions :

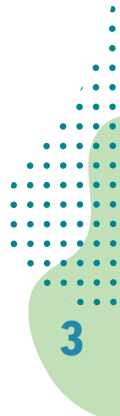
- d'efficacité carbone sur l'ensemble de la chaîne de valeur : conception, préfabrication et industrialisation de constructions bas carbone, récupération d'énergie sur les eaux grises, réutilisation des terres de chantiers, réemploi et neutralité carbone des territoires ;
- répondant aux enjeux sociaux : coliving senior ou jeunes actifs.

(1) <https://urbanodyssey.com/>.

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 2022 ».*






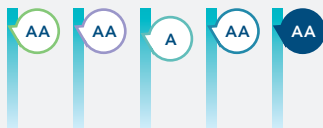



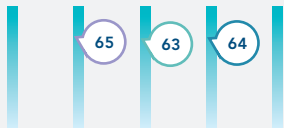




Parties prenantes clés d'Icade	Modes de dialogue
Clients	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Service clients, enquêtes de satisfaction, comités bail vert et clubs bail vert... ❑ Sites web dédiés : plateforme digitale « Work in Motion » de la Foncière Tertiaire dédiée au bureau de demain www.ikade-immobilier.com/ ❑ Réseaux sociaux : LinkedIn, Youtube, Twitter, Instagram, Facebook, TikTok
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"> ❑ Signataire de <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 », Pacte Paris action climat et biodiversité, Pacte bois-biosourcés Île-de-France et Grand Est, adhésion aux dispositifs Ecowatt et Ecogaz en faveur de la sobriété énergétique, 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 « Bycycle 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.) ❑ 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>, d'OBC (<i>Organisation for Biodiversity Certificates</i>), du Club B4B+ (Club des entreprises et institutions financières pour une biodiversité positive) ❑ 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), FEI (Fédération des entreprises immobilières), OID (Observatoire de l'immobilier durable), IFPEB - Hub des prescripteurs bas carbone, Club Circul'R et Airparif ❑ Membre fondateur de BBCE (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 : « 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 (l'ensemble immobilier Natural Parc à Reignier-Esery (74), l'immeuble Terra à La Clairière à Bron (69)...), lancement de la « Pause Nature » sur le Parc d'Orly-Rungis, intervention au Transition Forum à Nice organisé par <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 HEC pour la création de la « Corporate Initiative Icade For Better Urban Living » ❑ 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
 G R E S B	 <p>Note sur 100</p>	Le GRESB conforte la position de « Sector Leader » d'Icade dans la catégorie des entreprises cotées d'Europe de l'Ouest ayant un patrimoine diversifié avec une note de 83/100, stable par rapport à 2021, et classe Icade troisième parmi les promoteurs résidentiels cotés en Europe avec une note de 86/100. Le GRESB (<i>Global Real Estate Sustainability Benchmark</i>) est l'organisation internationale de référence d'évaluation des politiques RSE du secteur immobilier.
 CDP DISCLOSURE INSIGHT ACTION	 <p>Note de performance de E à A</p>	Avec la note A- décernée à nouveau en 2022 par le <i>Climate Disclosure Project</i> (CDP), 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 21 % d'entreprises les mieux notées par le CDP dans son secteur.
 MSCI ESG RATINGS	 <p>Note de CCC à AAA</p>	MSCI maintient la note « AA » de la politique et de la performance RSE d'Icade dans son évaluation « MSCI ESG Ratings » de novembre 2022. MSCI est une agence de recherche américaine qui propose des indices et analyses ESG.
 SUSTAINALYTICS a Morningstar company	 <p>Note sur 100 (échelle inversée : 0 risque négligeable, 100 risque sévère)</p>	En juillet 2022, Sustainalytics a mis à jour son évaluation de l'exposition aux risques ESG d'Icade. Celle-ci est maintenue au niveau le plus faible depuis trois ans (risques négligeables). Icade se classe cette année troisième parmi les 438 sociétés d'investissement immobilier cotées évaluées et avec la note de 7,3/100 elle se situe parmi les 1 % des sociétés d'investissement immobilier cotées les mieux notées (monde).
 V.E	 <p>Note sur 100</p>	Avec un score de 64/100 attribué en septembre 2021 par V.E (vs. 63/100 en 2020), Icade conserve son niveau « Advanced » et son classement de quatrième sur 90 entreprises européennes du secteur Real Estate.
 ISS ESG	 <p>Note de D- à A+</p>	En novembre 2022, ISS – agence de notation internationale spécialiste de l'évaluation RSE – a confirmé le statut « Prime » d'Icade et sa note B- décernée en novembre 2021. Icade se positionne ainsi parmi les 10 % d'entreprises les mieux notées du secteur de l'immobilier dans le monde.
 EPRA EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION	 <p>Note de « No Award » à « Gold »</p>	Pour la 8 ^e année consécutive, l'EPRA a décerné un Gold Sustainability Award à Icade pour la qualité de son reporting RSE. Sur 167 membres évalués, Icade fait ainsi partie des 77 sociétés à obtenir cette distinction en 2022. 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.

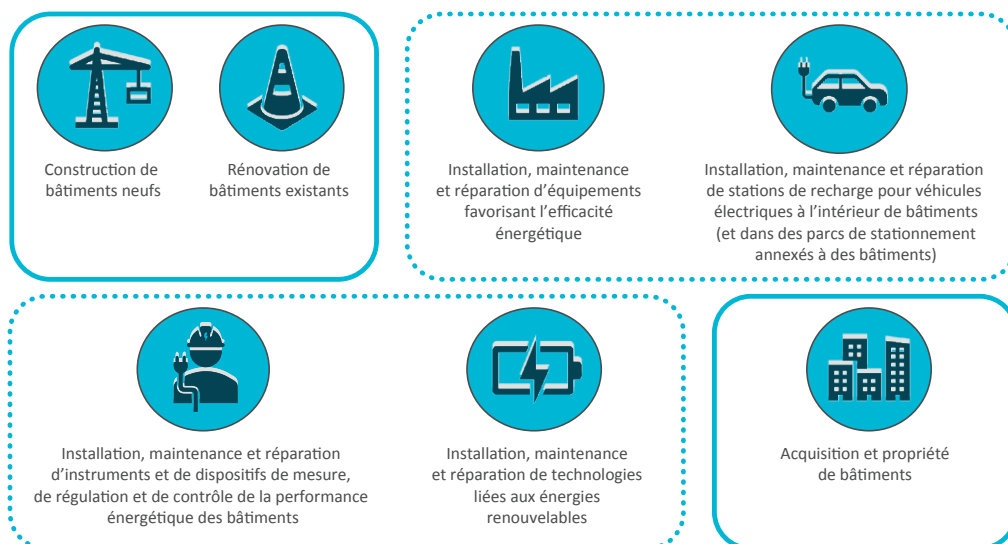
○ 2018 ○ 2019 ○ 2020 ○ 2021 ● 2022

1.5. Reporting taxonomie européenne et finance durable

1.5.1. Reporting taxonomie européenne

Issu du plan d'action pour la finance durable lancé en 2018 par la Commission européenne, le [Règlement européen 2020/852](#) de juin 2020 appelé « taxonomie verte européenne » vise à promouvoir l'investissement durable en définissant des critères homogènes par secteur pour le suivi de la réalisation de six objectifs environnementaux de l'UE.

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. Acteur du secteur de l'immobilier en France et en Europe, le groupe Icade est concerné par sept activités définies par la taxonomie au travers de ses trois métiers, dont principalement trois (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.

Une activité est qualifiée d'alignée à la taxonomie si elle respecte :

- ❑ les critères de contribution substantielle sur l'un des piliers couverts par les textes publiés (atténuation du changement climatique et adaptation au changement climatique) ;
- ❑ les critères visant à assurer l'absence de préjudice important ;
- ❑ les garanties minimales.

Les résultats du premier reporting du groupe Icade sur l'alignement à la taxonomie européenne sont présentés de façon synthétique ci-après. Les tableaux de reporting réglementaires détaillés et une note méthodologique précisant les principales hypothèses sur lesquelles repose ce reporting sont présentés au § 9.

	Flux éligibles	Total IFRS au 31/12/2022 (en milliards d'euros)	Activités éligibles (en %)	Activités alignées (en %)
Chiffre d'affaires	Revenus locatifs des immeubles de placement et chiffre d'affaires à l'avancement des opérations réalisées en VEFA ou en CPI	1,8	98,2 %	38,9 % ^(a)
Dépenses d'investissement (Capex)	Coût d'acquisition des immeubles de placement et des travaux immobilisés sur la période	0,6	94,2 %	43,1 % ^(b)
Dépenses d'exploitation (Opex)	Achats consommés et services extérieurs	Montant d'Opex éligibles non matériel		

(a) Inclut les activités 7.1 : 30 %, 7.2 : 1,6 % et 7.7 : 7,3 %.

(b) Inclut l'activité 7.7 : 43,1 %

1.5.2. Finance durable

Afin de financer son plan d'action et ses investissements environnementaux et sociaux, Icade et ses filiales utilisent des outils de financements durables et innovants (*Green Bonds*, *Social Bond*, RCF⁽¹⁾ *Green* et *Solidaire*), présentés dans la partie 1.3.4 du chapitre 2 de son document d'enregistrement universel. **Au 31 décembre 2022, 43 % des financements du Groupe sont durables.**

(1) RCF : Revolving Credit Facility.

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. Une trajectoire carbone alignée 1,5 °C

Le secteur immobilier est responsable d'environ 25 % des émissions de gaz à effet de serre (GES) en France et a un rôle majeur à jouer dans la lutte contre le changement climatique. L'engagement d'Icade en matière de lutte contre le changement climatique remonte à 2010 et ses premiers objectifs en la matière. En inscrivant, en avril 2020, la réduction de son empreinte carbone au cœur de sa Raison d'être et des statuts de l'entreprise, Icade a décidé de renforcer ses ambitions et ses investissements dans la décarbonation des bâtiments qu'elle gère et qu'elle construit. Ses nouveaux objectifs alignés 1,5 °C ont été définis selon le standard *Net-Zero* de l'initiative *Science Based Targets* (SBTi) et validés par cet organisme en 2022.

Organisée en trois étapes clés : mesurer, réduire, contribuer aux puits carbone, la stratégie « Low carbon by Icade » se traduit par :

- des objectifs de réduction des émissions de GES à court terme en absolu de 55 % pour les scopes 1 et 2 et de 27,5 % pour le scope 3 entre 2019 et 2030 ;
- l'ambition d'être « Net-Zero » en 2050 qui se traduit par une réduction de 90 % des émissions de GES de scopes 1, 2 et 3 en valeur absolue entre 2019 et 2050 et par la compensation des émissions résiduelles ;

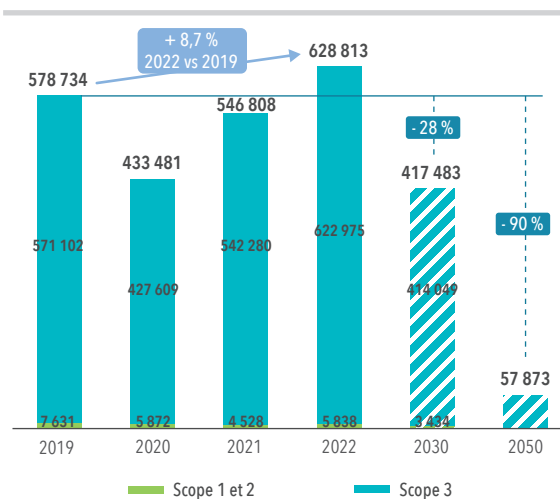
Les objectifs court terme de réduction des émissions de GES ont été déclinés pour les trois pôles d'activité d'Icade et le périmètre *Corporate* :

- **Promotion** : réduction de 41 % de l'intensité carbone entre 2019 et 2030 (en kg CO₂/m²),
- **Foncière Tertiaire** : réduction de 60 % de l'intensité carbone entre 2019 et 2030 (en kg CO₂/m²),
- **Foncière Santé**⁽¹⁾ : réduction de 35 % de l'intensité carbone en Europe entre 2019 et 2030 (en kg CO₂/m²),
- **Corporate** : réduction de 30 % des émissions de carbone entre 2019 et 2030 (en t CO₂) ;

- un plan d'investissement 2022-2026 de 180 millions d'euros ;
- une contribution aux puits carbone depuis 2019 pour le pôle Foncière Tertiaire et depuis 2022 pour le Corporate, qui sera progressivement élargie à l'ensemble des métiers. Il est à noter que les émissions dites « compensées » via la contribution aux puits carbone ne sont pas prises en compte dans la mesure de l'empreinte carbone et des objectifs d'Icade.

Cette stratégie a été approuvée à 99,3 % lors de la résolution « Say on Climate & Biodiversity » présentée pour la première fois à l'assemblée générale d'avril 2022, qui fera désormais l'objet d'un vote annuel des actionnaires.

TRAJECTOIRE DE RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE GES D'ICADE SUR LE PÉRIMÈTRE D'ENGAGEMENT SBTi (en t CO₂ éq/an)



Entre 2019 et 2022 les émissions de CO₂ d'Icade sont en baisse de 23 % sur les scopes 1 et 2 tandis que les émissions de scope 3 sont en hausse de 9 % sur la même période. Chacun des pôles d'activité a vu son intensité carbone baisser significativement entre 2019 et 2022, la hausse en absolu étant principalement liée à l'activité dynamique du pôle Promotion en 2022 (les surfaces construites ont augmenté de 18 % entre 2019 et 2022).

À noter que l'objectif 2030 de -28 % diffère légèrement de celui annoncé dans le rapport climat publié en mars 2022 (-29 %). En effet, le rapport climat ayant précédé la procédure de validation des engagements d'Icade par la SBTi, celle-ci a amené à revoir en légère baisse les objectifs en valeur absolue d'Icade de 411 555 t CO₂ – valeur initiale présentée dans le rapport climat d'Icade – à 417 483 t CO₂ – valeur validée par la SBTi.

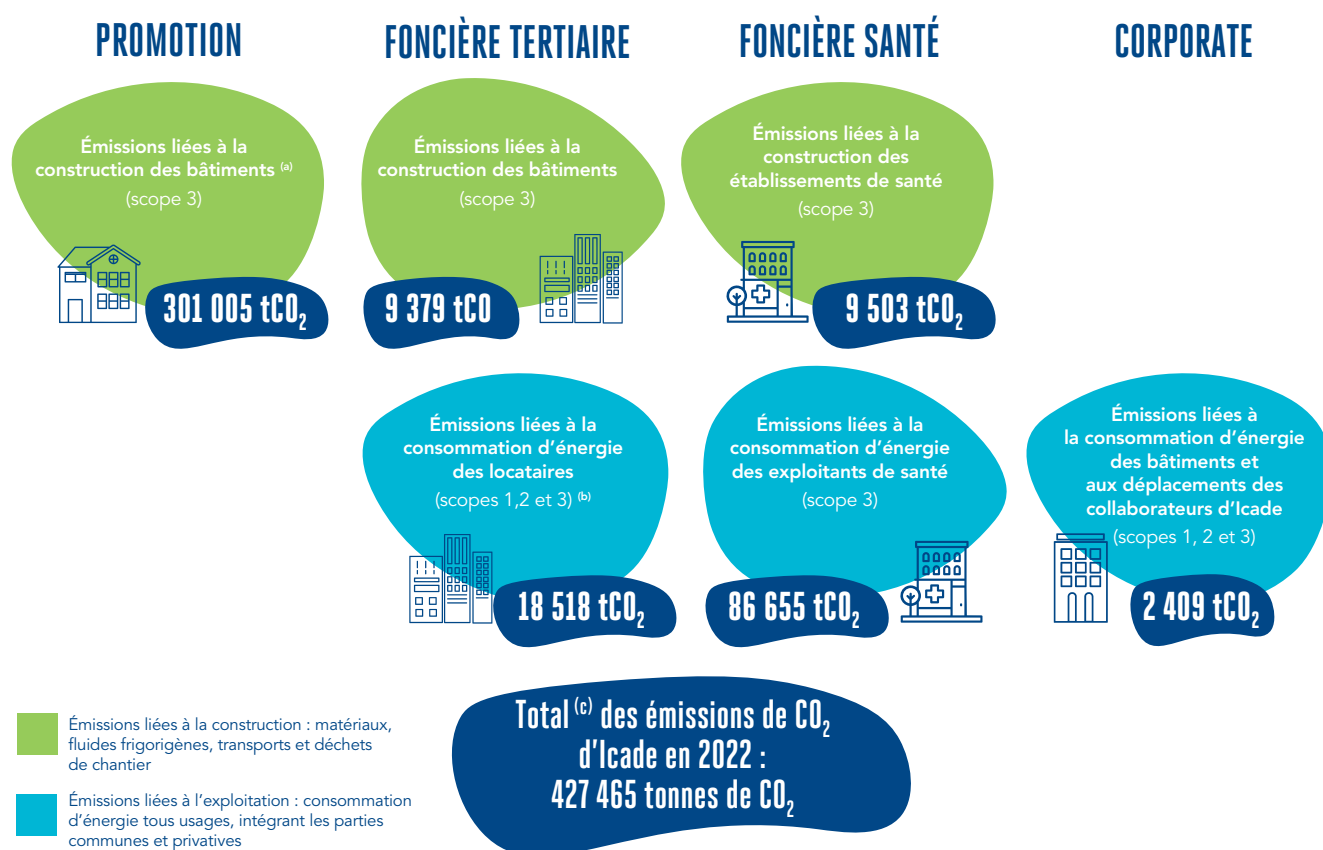
(1) À noter que seules les émissions de la Foncière Santé en France sont incluses dans le périmètre d'engagement SBTi (ne sont ainsi pas incluses 27 % des émissions 2022 de la Foncière Santé, soit 4 % des émissions de CO₂ de scope 3 d'Icade, conformément à la méthodologie SBTi qui autorise de ne pas inclure jusqu'à un tiers des émissions de scope 3). Cela s'explique par le fait que seul l'objectif France (-37 % d'intensité CO₂ entre 2019 et 2030) était défini au moment de la soumission du dossier SBTi début 2022, la Foncière Santé ayant défini son objectif à l'international hors France (-50 % d'intensité CO₂ entre 2019 et 2030) fin 2022.

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 annuelle d'Icade est réalisée sur les scopes 1, 2 et 3⁽¹⁾. Elle est présentée dans le graphique ci-dessous :

EMPREINTE CARBONE ANNUELLE D'ICADE



(a) Sur le périmètre carbone, hors constructions réalisées pour le compte des Foncières Icade.

(b) Les émissions scope 3 de la Foncière Tertiaire comprennent également des émissions liées au transport domicile-travail des locataires qui sont de 32 068 tonnes de CO₂ non comptabilisées dans le schéma.

(c) 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 (4 tonnes de CO₂).

Les différences entre l'empreinte carbone annuelle d'Icade et le périmètre d'engagement SBTi pris en compte dans la trajectoire de décarbonation d'Icade, validée par la SBTi et présentée en page précédente, sont les suivantes : la non-prise en compte des émissions de carbone liées à l'usage des produits vendus (usage des bâtiments vendus par Icade Promotion sur 50 ans, qui ne sont, par définition, pas

des émissions annuelles) et l'inclusion des émissions de la Foncière Santé à l'international (non incluses dans le périmètre d'engagement au moment de la soumission de la trajectoire auprès de la SBTi). Plus d'informations sur le périmètre de reporting SBTi sont présentées dans la note méthodologique (voir § 8) et le protocole de reporting RSE disponible sur le site internet d'Icade.

(1) Le scope 1 est relatif aux émissions de GES directes associées à la consommation d'énergie (gaz) et le scope 2 est relatif aux émissions indirectes de GES associées à la consommation d'énergie (électricité et réseaux de chaud et froid) des actifs contrôlés. Le scope 3 est relatif aux autres émissions de GES indirectes (amont et pertes en ligne, achats de matériaux, consommation d'énergie des bâtiments vendus ou non contrôlés, transport).

2.1.2. Agir sur la réduction de l’empreinte carbone

Pour atteindre ses objectifs de décarbonation, Icade s’engage notamment en faveur de l’efficacité énergétique et du recours aux énergies et matériaux peu carbonés avec un plan d’investissement ambitieux. Dans le contexte de la crise énergétique de 2022, Icade a également mis en place un plan d’accélération à court terme des mesures de sobriété et de flexibilité, avec un accompagnement dédié des clients.

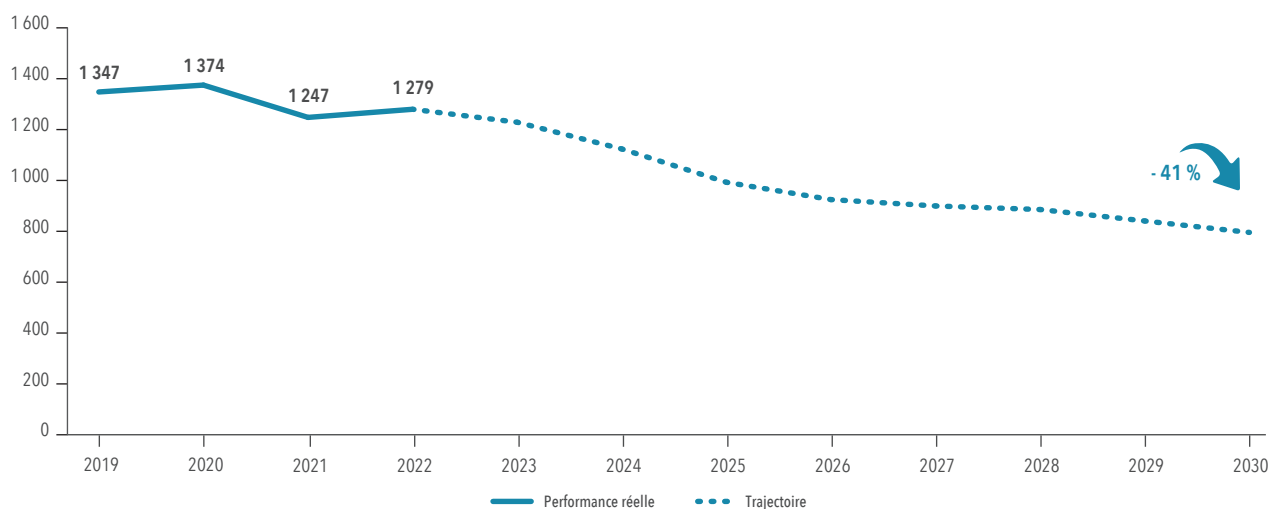
ENGAGEMENTS	RÉSULTATS	COMMENTAIRES
<p>PÔLE PROMOTION</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Réduire de 41 % l’intensité carbone entre 2019 et 2030 (en kg CO₂/m²). 		<p>PÔLE PROMOTION</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Le pôle Promotion a diminué de 5 % son intensité carbone entre 2019 et 2022.
<p>PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Réduire de 60 % l’intensité carbone entre 2019 et 2030 (en kg CO₂/m²). ● Atteindre 50 % d’énergie renouvelable dans le mix énergétique d’ici 2025. 	 	<p>PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Le pôle Foncière Tertiaire a réduit de 29 % son intensité carbone entre 2019 et 2022. ● La part d’énergie renouvelable a atteint 53 % du mix énergétique en 2022.
<p>PÔLE FONCIÈRE SANTÉ</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Réduire de 35 % l’intensité carbone en Europe entre 2019 et 2030 (en kg CO₂/m²). ● Obtenir le label E+C- pour des projets pilotes en France à partir de 2021. 	 	<p>PÔLE FONCIÈRE SANTÉ</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Le pôle Foncière Santé a réduit de 4,5 % son intensité carbone en Europe entre 2019 et 2022. ● En 2022, deux opérations sont engagées dans un processus de labellisation E+C-.

Objectif atteint
 Objectif partiellement atteint
 Objectif en cours de réalisation
 Objectif non atteint

Pôle Promotion

Icade Promotion représente 70 % de l’empreinte carbone annuelle d’Icade en 2022 et constitue donc le principal contributeur d’Icade en matière d’impact carbone. Pour réduire son impact, Icade Promotion a notamment créé une filiale dédiée à la construction bois, Urbain des Bois, et une offre consacrée à la transformation d’actifs tertiaires en logements, AfterWork.

INTENSITÉ CARBONE ET OBJECTIF DU PÔLE PROMOTION (en kg CO₂/m²/an – en analyse de cycle de vie sur 50 ans)



L'intensité des émissions de CO₂ des projets construits par le pôle Promotion est en baisse de 5 % entre 2019 et 2022, principalement grâce à l'amélioration des émissions de carbone liées à l'énergie. La hausse observée entre 2021 et 2022 s'explique notamment par une hausse de la part de projets raccordés au gaz pour l'énergie de chauffage en raison de la disposition géographique particulière des projets en 2022, ne permettant pas le raccordement aux réseaux de chaleur.

Afin d'intensifier la baisse de son intensité carbone, Icade Promotion prévoit de renforcer les actions mises en œuvre dans le cadre de son plan de décarbonation, supervisées par le directeur général adjoint du pôle Promotion en charge du pilotage des filiales, des directions des partenariats, des achats, technique & RSE et qualité :

- ❑ anticipation des seuils de la réglementation environnementale RE 2020 au niveau RE 2025 pour deux tiers des opérations dès 2023 (pour les logements, les seuils d'émissions carbone au niveau RE 2025 sont inférieurs de 25% aux seuils de niveau RE 2020) ;
- ❑ développement d'outils digitaux de mesure et de pilotage carbone : grâce au BIM, Icade est en mesure de piloter le bilan carbone de ses opérations de la conception à la livraison et de comparer les performances économique et carbone de différents modes constructifs ; Icade a en outre intégré ses enjeux environnementaux, sociétaux et d'usage à son guide de conception résidentielle ;
- ❑ structuration de la filière d'approvisionnement via la réalisation d'un plan à moyen terme d'achat de matériaux, l'intégration de prescriptions bas carbone dans les achats de matériaux et d'équipements et la création de partenariats avec ses fournisseurs. Icade a par exemple signé une lettre d'intention en vue d'un partenariat avec Saint-Gobain pour intégrer des innovations constructives, des matériaux comprenant une part recyclée importante, biosourcés ou issus du réemploi ;
- ❑ développement de solutions innovantes reproductibles, grâce à l'obtention d'ATEX⁽¹⁾ et aux start-up d'Urban Odyssey. Les ATEX financées cette année ont par exemple porté sur un système de douche à l'italienne sur plancher bois et sur un système de géothermie en étoile qui minimise l'empreinte au sol de cette solution de chauffage/climatisation. Concernant les start-up soutenues par Icade, après avoir investi dans Thermi-Up pour favoriser la récupération d'énergie sur eau grise, le Groupe s'est engagé auprès de l'entreprise Terrio qui propose une solution constructive à base de terre crue ;

- ❑ recours systématique à du bois labellisé FSC® ou PEFC et mise en place d'un suivi de la traçabilité grâce à la signature d'un partenariat entre Urbain des Bois et l'association « Bois de France » au travers duquel la filiale d'Icade s'engage à réaliser 100 % de ses opérations avec au moins 50 % de bois provenant de forêts françaises et transformé en France. En 2022, plus de 550 000 m² de projets bois ont été livrés ou sont en développement ;
- ❑ recours aux énergies renouvelables et à des équipements performants : 64 % des opérations ont eu recours à des énergies renouvelables en 2022.

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 :

- ❑ 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 concourante et des partenariats avec les filières de nouveaux matériaux bas carbone. 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. La filiale porte d'ores et déjà plusieurs projets et vise 100 millions d'euros de chiffre d'affaires à l'horizon 2026 ;
- ❑ 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. Le projet « 58 Victor Hugo » à Neuilly-sur-Seine (92) permettra par exemple de transformer un hôtel de plus de 16 000 m² pour 281 chambres en un immeuble résidentiel de 166 logements dont 50 logements sociaux. Ce projet vise un label BBC Effinergie rénovation sur la partie existante.

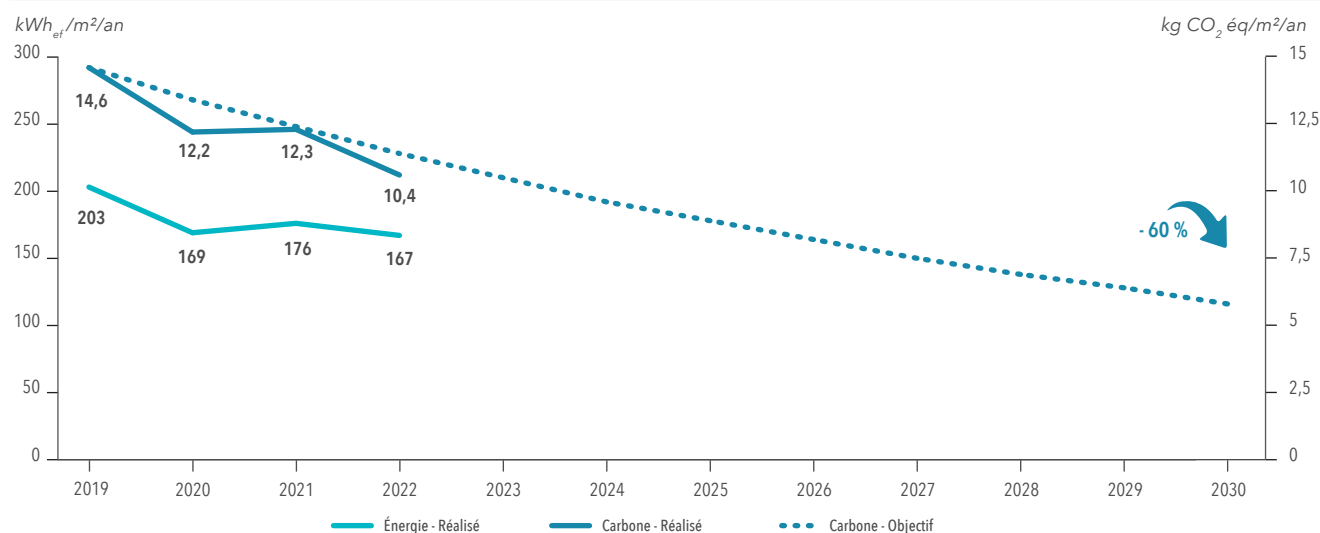
De plus, Icade s'implique pour faire progresser le secteur et la filière des matériaux biosourcés : elle est l'un des membres fondateurs de BBKA (Association pour le développement du bâtiment bas carbone), membre du Hub des prescripteurs bas carbone de l'IFPEB et a été pilote des labels Bâtiment biosourcé, BBKA et E+C-.

(1) L'appréciation technique d'expérimentation – ATEX – est une procédure d'évaluation technique formulée par un groupe d'experts sur tout produit ou procédé innovant, permettant d'autoriser la mise en œuvre dans les constructions.

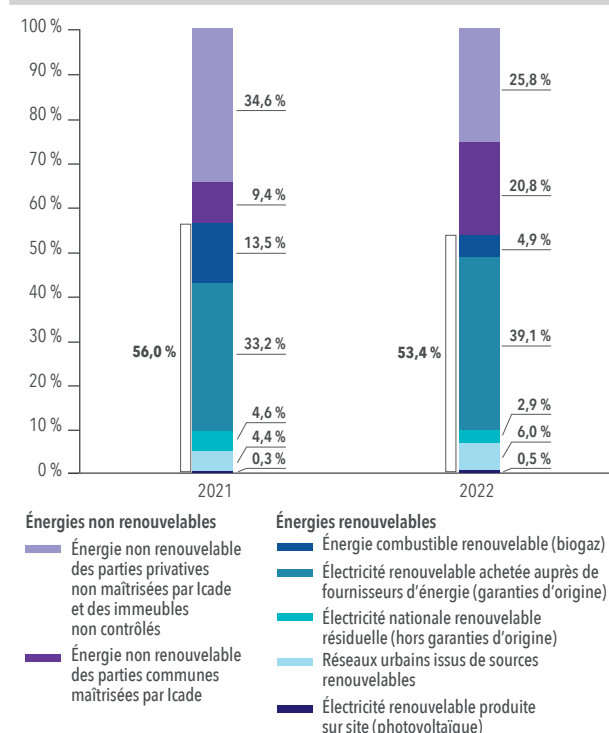
Pôle Foncière Tertiaire

La Foncière Tertiaire s'est fixé un objectif de réduction de 60 % de son intensité carbone entre 2019 et 2030. Cet engagement porte sur les émissions liées à toutes les consommations d'énergie des bâtiments, maîtrisées (parties communes) et non maîtrisées (parties privatives et immeubles monocataires) de l'ensemble du patrimoine de la Foncière Tertiaire.

INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE ET CARBONE DU PATRIMOINE TERtiaIRE (en kWh_{ef}/m²/an et kg CO₂/m²/an)



PART DE L'ÉNERGIE RENOUVELABLE DANS LE MIX ÉNERGÉTIQUE DE LA FONCIÈRE TERtiaIRE



En cohérence avec les pratiques de marché et pour encourager le développement des énergies renouvelables, Icade calcule désormais l'intensité carbone de sa Foncière Tertiaire selon la méthode dite *market-based*. Celle-ci est en baisse de 29 % entre 2019 et 2022, en raison notamment de la baisse de l'intensité énergétique de 18 % observée sur cette période liée à la mise en place de mesures d'efficacité énergétique et en raison des switchs énergétiques et du recours accru aux contrats d'électricité renouvelable.

Pour plus de détails sur les indicateurs environnementaux du pôle Foncière Santé, voir § 6.2 « Tableaux des indicateurs environnement du pôle Foncière Tertiaire – format EPRA ».

Pour atteindre son objectif de réduction carbone à 2030 et dans le cadre du dispositif éco-énergie tertiaire⁽¹⁾, le pôle Foncière Tertiaire prévoit un investissement de plus de 100 millions d'euros pour la période 2022-2026 qui fera l'objet de concertation avec les locataires, portant sur :

- un outil de remontée automatique des données énergétiques déployé sur 69 % du patrimoine et un système de management de l'énergie (SME) ;
- le recours à des sources d'énergie peu carbonées grâce à la poursuite du remplacement des chaudières à gaz par des pompes à chaleur électriques, ou par la connexion aux réseaux de chaleur urbains et via la hausse de la part des énergies renouvelables dans le mix énergétique (53 % en 2022⁽²⁾) ;
- 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, financés en partie grâce aux montants issus des certificats d'économies d'énergie ;

(1) Réglementation française, applicable aux bâtiments tertiaires existants de plus de 1 000 m², contraignant bailleurs et preneurs à s'engager conjointement dans une trajectoire de sobriété énergétique 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.

(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). 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 (10 063 MWh soit 32 % de la consommation d'énergie des réseaux) et de la production d'énergie renouvelable autoconsommée (photovoltaïque) (813 MWh soit moins de 1 % de l'électricité consommée) et de la part d'énergie renouvelable du mix électrique français (28 424 MWh pour Icade). La part d'énergie renouvelable en location-based est de 24 % en 2022. La méthode market-based prend en compte en plus l'achat des garanties d'origine pour l'électricité (65 489 MWh, soit 52 % de la consommation d'électricité en 2022) et pour le gaz (8 154 MWh, soit 89 % de la consommation de gaz en 2022), 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 (4 886 MWh pour Icade).

- ❑ **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 environnementaux** : 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 § 3.3 pour plus de détails) ;
- ❑ **création d'un nouveau « bail engagé climat »** : créé en 2022 par Icade, ce nouveau bail permet de contractualiser avec les locataires des engagements pour contribuer à la neutralité carbone (voir § 3.3 pour plus de détails). Quatre baux ont été signés en 2022 ;

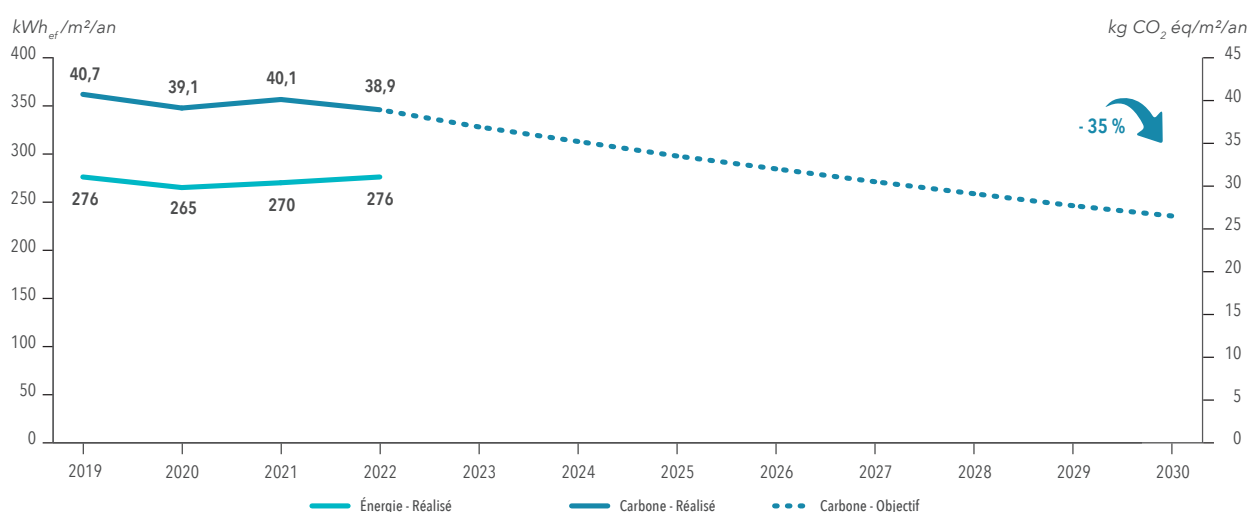
- ❑ **mutualisation des achats d'énergie et approvisionnement en énergies renouvelables responsables** : pour permettre à ses clients de maîtriser leurs coûts et réduire leur empreinte carbone, Icade partage avec eux les bonnes pratiques en termes d'achat d'énergie, en particulier sur la sélection d'offres d'énergies renouvelables responsables, locales et traçables.

En 2022, une cellule spéciale a été créée pour accompagner les locataires dans la mise en œuvre du décret tertiaire et en particulier dans la réalisation des déclarations réglementaires de leurs consommations d'énergie. Icade a également sensibilisé largement ses locataires sur les actions d'économies d'énergie renforcées à mettre en œuvre dans le cadre du plan de sobriété de la France. Des conseils sur mesure et un plan de communication dédié leur ont été adressés concernant la baisse des consignes de chauffage des bâtiments, la suppression des usages superflus (éclairage, écrans...), la limitation de l'usage de certains systèmes techniques et la mise en place de *nudges* pour encourager les bonnes pratiques des occupants.

Pôle Foncière Santé :

En 2022, le pôle Foncière Santé a complété la définition de sa trajectoire de décarbonation en définissant des objectifs sur son patrimoine international. Ainsi, l'objectif visé couvrant l'ensemble de son patrimoine ⁽¹⁾ est une baisse de 35 % de l'intensité carbone entre 2019 et 2030.

INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE ET CARBONE DU PATRIMOINE DU PÔLE FONCIÈRE SANTÉ EN EUROPE (en kWh_{eq}/m²/an et en kg CO₂/m²/an)



(1) Dans le cadre de la définition de sa trajectoire 2019-2030 réalisée en 2022, la Foncière Santé a recalculé a posteriori les émissions des Ehpads en France et des actifs internationaux, non inclus dans le reporting 2019, afin d'élargir l'assiette du point de départ, qui ne les incluait pas. Les Ehpads 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. À l'international, les données utilisées pour estimer le point de départ 2019 correspondent aux émissions de CO₂ de 2021 du patrimoine international détenu, plus intensif en carbone. L'impact est une hausse de 36 kg CO₂ éq/m²/an à 40,7 kg CO₂ éq/m²/an en 2019.

L'intensité carbone du patrimoine européen de la Foncière Santé baisse de 4,5 % entre 2019 et 2022 en raison d'une baisse de consommation de gaz en faveur d'une hausse de la consommation d'électricité et de réseaux de chaleur, plus sobres en carbone en France, et des premiers effets des travaux de performance énergétique.

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 ».

Les leviers d'action mis en place par la Foncière Santé pour atteindre son objectif de réduction carbone sont :

- ❑ **les travaux de performance énergétique sur le clos-couvert :** avec un budget de 80 millions d'euros pour la période 2022-2026 permettant de financer des audits énergétiques et des travaux d'amélioration de l'enveloppe des bâtiments, notamment l'isolation des toitures et des murs extérieurs, le remplacement des menuiseries ou la mise en place de solutions bas carbone innovantes. Parmi ces dernières on notera en 2022 la mise en œuvre, avec Saint Gobain Glass, de la gamme de verre ayant la plus faible empreinte carbone du marché (7 kg CO₂ éq/m²). Ces vitres ont été installées sur la Polyclinique du Parc à Caen (Calvados), opérée par le groupe Elsan. Grâce aux montants issus des certificats d'économies d'énergie, la Foncière Santé finance également des solutions d'efficacité énergétique dites « passives » (stores, brise-soleil, toitures blanches) ;
- ❑ **la performance environnementale des projets de développement :** dans tous ses pays d'implantation, la Foncière Santé s'engage à systématiser les certifications environnementales avec un niveau minimum (HQE Très bon, BREEAM Very Good, LEED Silver, DGNB Silver) pour ses opérations de plus de 4 000 m². En France, la Foncière Santé met en place le label E+C- (énergie positive et réduction carbone) sur des opérations pilotes comme l'Ehpad de Bellerive-sur-Allier, qui vise le niveau E3C1 ;
- ❑ **la performance énergie carbone des actifs acquis :** depuis 2022, des analyses des consommations énergétiques des actifs ont été intégrées aux processus d'acquisition et les éventuels coûts de travaux d'amélioration pris en compte dans les offres formulées.

Sur la base des baux conclus par la Foncière Santé, la responsabilité en matière de réduction de l'empreinte carbone des établissements est partagée avec les exploitants, qui ont un rôle majeur à jouer dans la réduction des émissions carbone, via notamment la mise en place d'équipements moins énergivores et l'utilisation de sources d'énergie moins carbonées. C'est pourquoi, la Foncière Santé accompagne ses locataires par :

- ❑ **la mise à disposition de reporting sur la performance énergétique et carbone des établissements :** 90 % des actifs en surface du patrimoine européen de la Foncière Santé disposent d'un suivi annuel de leur performance ;

- ❑ **la mise à disposition des résultats des audits énergétiques et de recommandations associées :** en France, 27 % du patrimoine a été audité à fin 2022 et plus de 20 audits sont planifiés pour 2023 ;
- ❑ **l'organisation de comités RSE et innovation :** ces instances permettent à la Foncière Santé d'accompagner les exploitants sur la performance carbone et le suivi des réglementations, notamment le dispositif éco-énergie tertiaire en France et de co-construire des plans d'action.

2.1.3. Compenser les émissions résiduelles pour 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. Les projets de compensation sélectionnés par Icade sont adossés au label Bas Carbone français, et développés par des partenaires rigoureusement choisis. Les émissions compensées ne sont jamais déduites du bilan carbone d'Icade et ne sont pas prises en compte dans l'atteinte de ses objectifs carbone.

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, la Foncière Tertiaire 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 CO₂, 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. Ces projets locaux comportent également des bénéfices sociaux et environnementaux additionnels.

À partir de 2022, Icade a également compensé avec ces mêmes partenaires les émissions de carbone de son périmètre Corporate pour 2 409 t CO₂.

2.1.4. 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 AdaptaVille (le répertoire de solutions d'adaptation de l'Agence parisienne du climat) et le développement de l'outil R4RE de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID).

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 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 et les actions d'adaptation seront mises en place à partir de 2023. Les acquisitions réalisées en 2022 ont fait l'objet d'une analyse de vulnérabilité au changement climatique.
<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 SANTÉ</p> <ul style="list-style-type: none"> La Foncière Santé a mesuré la vulnérabilité de l'ensemble de ses actifs et acquisitions en France à partir de 2021 et de ses actifs à l'international à partir de 2022. Les travaux associés sont en cours d'identification.

 Objectif atteint

 Objectif partiellement atteint

 Objectif en cours de réalisation

 Objectif non atteint

Conformément aux recommandations de la TCFD⁽¹⁾ et comme attendu dans le cadre de la mise en œuvre du règlement taxonomie, Icade a mis à jour en 2022 son analyse de matérialité des risques physiques pouvant impacter son activité. Les aléas climatiques majeurs identifiés par Icade pour ses activités sont les vagues de chaleur, les sécheresses et le retrait-gonflement des argiles, les inondations et les submersions marines.

Pôle Promotion

Attachée à développer de nouveaux actifs résilients, Icade contribue notamment aux réflexions sur le volet résilience des référentiels NF et NF HQE. La quasi-totalité (96 %) de ses opérations de logements sont certifiées NF Habitat/Logement ou 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. Icade Promotion a également réalisé une analyse de l'exposition aux aléas climatiques de l'ensemble de ses projets en cours grâce à l'outil R4RE développé par l'OID.

Pôles Foncière Tertiaire et Foncière Santé

Dans le cadre de leur stratégie d'adaptation de leur patrimoine, les pôles Foncière Tertiaire et Foncière Santé ont réalisé une évaluation de la vulnérabilité de leurs actifs aux risques physiques du changement climatique en utilisant les outils de cartographie de l'OID qui répondent aux exigences du règlement taxonomie. Depuis 2022, l'évaluation des risques climatiques a été intégrée dans les processus de *due diligence* d'acquisition en France.

Pour affiner les résultats obtenus sur le patrimoine en exploitation, la Foncière Tertiaire a répertorié les actions déjà mises en œuvre pour en déduire le risque net de chaque actif. Un travail d'identification de solutions d'adaptation a été réalisé et un répertoire de solutions a été présenté aux responsables d'exploitation pour qu'ils puissent les inclure dans les programmes de travaux à partir de 2023. 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.

Pour les actifs identifiés qui seraient les plus exposés au risque d'inondation d'après les outils de l'OID, le pôle Foncière Santé complète l'évaluation par un ou plusieurs audits réalisés par un bureau d'étude. Ces audits permettent d'affiner l'analyse puis d'identifier et proposer des actions adaptatives.

(1) Task Force on Climate-Related Financial Disclosures.

2.2. Préserver la biodiversité et favoriser la nature en ville

Actrice du (re)développement urbain, Icade place la préservation de la biodiversité parmi ses enjeux RSE prioritaires. Membre du programme « Entreprises engagées pour la nature – Act4Nature France » et du Forum TNFD⁽¹⁾, elle a bâti son plan d'action autour de 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 et dès 2022 à l'international. <p>PÔLE PROMOTION</p> <ul style="list-style-type: none"> Atteindre 25 % des nouvelles constructions en biodiversité positive dès 2020. 	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>	<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 par la Foncière Santé et la Foncière Tertiaire dans le cadre du développement de nouvelles opérations en France et à l'international font l'objet de la restauration ou conservation d'une surface équivalente d'espace naturel en 2022. <p>PÔLE PROMOTION</p> <ul style="list-style-type: none"> L'objectif a été atteint avec 63 % de nouvelles constructions en biodiversité positive en 2022.
<p>✓ Objectif atteint</p> <p>⦿ Objectif partiellement atteint</p> <p>⚙️ Objectif en cours de réalisation</p> <p>⊘ Objectif non atteint</p>		

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 contribue par exemple aux travaux pilotés par le CSTB⁽²⁾ pour définir un indicateur de référence permettant d'évaluer l'impact sur la biodiversité des constructions, appelé CBSH⁽³⁾. Il se basera sur le calcul du coefficient de biotope par surface (CBS⁽⁴⁾), enrichi afin de rendre mieux compte du potentiel de biodiversité et des services écosystémiques des milieux. Cet indicateur sera utilisé dans les futures évaluations d'Icade relatives à son impact sur la biodiversité.

2.2.2. Promouvoir la biodiversité en ville

Pôle Foncière Tertiaire

Pour évaluer la biodiversité positive sur ses parcs d'affaires, Icade a signé avec CDC Biodiversité dès 2016 un contrat de performance biodiversité (CPB). 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 2022, 100 % des parcs d'affaires disposant d'espaces verts 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. La politique de gestion de ces espaces verts est également reconnue par l'attribution du label ÉcoJardin. En 2022, de nouveaux prestataires de gestion de espaces verts ont été sélectionnés sur la base de critères portant notamment sur leur gestion écologique, leur politique de formation et leur capacité à intégrer le programme de science participative d'Icade.

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 du premier habitat multi-espèces terrestre imprimé en 3D (le « Landboost ») sur le Parc d'Orly-Rungis ;

(1) 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) Le Centre scientifique et technique du bâtiment, CSTB, est une entreprise publique à caractère industriel et commercial (EPIC) qui évalue et certifie les performances des matériaux et modes constructifs innovants.

(3) CBSH : coefficient de biotope par surface harmonisé.

(4) Le CBS décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature sur la parcelle (surfaces éco-aménageables) et la surface totale de la parcelle.

- ❑ 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 ;
- ❑ sciences participatives : depuis 2022 et en collaboration avec le Muséum d'histoire naturelle, Sorbonne Université et CDC Biodiversité, Icade propose des « Pauses Nature⁽¹⁾ » aux usagers de ses parcs d'affaires. En réalisant des relevés de faune et de flore à proximité de leur bureau, ils observent la nature qui les entoure et contribuent à la recherche scientifique en faveur de la biodiversité.

Pôle Promotion

Pour évaluer la biodiversité positive d'une opération, le pôle Promotion analyse l'amélioration du CBS entre la phase d'avant et d'après projet grâce à son diagnostic biodiversité qui présente également un inventaire des espèces protégées locales. En 2022, 63 % des nouvelles constructions affichaient une biodiversité positive. Le pôle Promotion déploie également le label BiodiverCity sur une quinzaine d'opérations.

Dans le cadre de son offre immobilière résidentielle « Naturellement chez soi » qui intègre à la fois la notion de nature en ville et les enjeux de biodiversité urbaine, Icade s'engage à mettre la nature au centre de ses projets. Elle s'appuie pour cela sur deux 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.

Par ailleurs, dans le cadre de son start-up studio, Icade accompagne la start-up Terre Utile dans son développement. Cette entreprise propose de revaloriser les terres excavées peu polluées en terres végétales. Cette solution en circuit court, est une alternative au décapage des terres agricoles et permet de réduire l'artificialisation des sols.

Enfin, Icade développe de nouvelles expertises et contribue à l'atteinte de l'objectif de zéro artificialisation nette de la France⁽²⁾ 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 en logements. En 2022, Icade, Brownfields et Aire Nouvelle ont acquis auprès d'Engie 70 sites tertiaires et de friches industrielles représentant 45 hectares, destinés à être reconvertis en logements, bureaux, activités et commerces après dépollution des sols.

2.2.3. Protéger les espaces naturels les plus fragiles

Icade contribue de manière volontaire au financement de la restauration, de la conservation ou de l'entretien d'espaces naturels ayant une forte valeur écologique. 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 continuités écologiques et la promotion de la biodiversité en ville. Dès 2016, elle a mis en place un premier partenariat qui lui permet de financer, pour chaque mètre carré de foncier artificialisé par les nouvelles constructions des Foncières en France, la restauration, jusqu'en 2050, d'un mètre carré d'espace naturel. À partir de 2022, des partenariats similaires sont déployés à l'international pour la Foncière Santé. Par ailleurs, l'agence régionale de Marseille du pôle Promotion s'est également engagée sur l'ensemble de ses opérations pour la période 2019-2022. En 2022, 16 309 m² ont ainsi été restaurés et entretenus grâce à la contribution d'Icade.

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) <https://pause-nature.icable.fr/>.

(2) Défini dans la loi du 22 août 2021, dite « climat et résilience », l'objectif de « zéro artificialisation nette » de la France vise à diviser par deux le rythme d'artificialisation d'ici à 2031 et à atteindre zéro artificialisation nette d'ici à 2050.

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. Icade agit pour réduire l'impact de ses activités sur l'utilisation des ressources naturelles et sur la production de déchets.

ENGAGEMENTS	RÉSULTATS	COMMENTAIRES
<p>ICADE</p> <ul style="list-style-type: none"> Élaborer un catalogue de solutions en faveur du réemploi en 2021. 		<p>ICADE</p> <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 ».
<p>PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE</p> <ul style="list-style-type: none"> Recycler ou valoriser 100 % des déchets d'exploitation maîtrisés en 2020. Intégrer une démarche de réemploi pour les rénovations supérieures à 1 000 m² à partir de 2021. 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. 	 	<p>PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE</p> <ul style="list-style-type: none"> La part de déchets maîtrisés recyclés ou valorisés est de 96 % en 2022. Cet objectif a été atteint pour 2022. La consommation d'eau est en baisse de 43 % entre 2015 et 2022 et inférieure à 0,4 m³/m²/an depuis 2020.
<p>PÔLE FONCIÈRE SANTÉ</p> <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. 	<p>NA</p>	<p>PÔLE FONCIÈRE SANTÉ</p> <ul style="list-style-type: none"> La Foncière Santé n'a réalisé aucune restructuration supérieure à 2 000 m² en 2022.
<p>PÔLE PROMOTION</p> <ul style="list-style-type: none"> Intégrer une démarche de réemploi pour les démolitions supérieures à 5 000 m² à partir de 2020. 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. 	 	<p>PÔLE PROMOTION</p> <ul style="list-style-type: none"> 100 % des démolitions supérieures à 5 000 m² ont intégré une démarche de réemploi en 2022. Le catalogue de solutions d'amélioration de la gestion de l'eau a été élaboré en 2019 et des solutions ont été déployées sur 70 % des opérations de logements et de bureaux en 2022.
Objectif atteint Objectif partiellement atteint Objectif en cours de réalisation Objectif non atteint <p>NA : non applicable</p>		

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 2 844 transactions, correspondant à plus de 5 073 tonnes de déchets évitées (dont 63 tonnes issues de projets menés par Icade), 6 920 tonnes de CO₂ évitées (dont 160 tonnes sur des projets réalisés avec Icade).

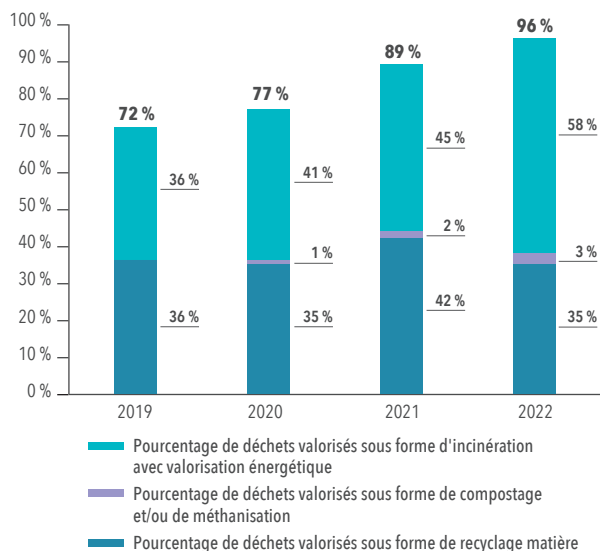
En 2020, Icade a rejoint le « Booster du Réemploi⁽¹⁾ » dont l'objectif est de créer une plateforme de centralisation et de standardisation de l'expression de la demande en matériaux de seconde vie. Icade a engagé quatre projets dans la démarche représentant au total plus de 160 000 m².

(1) <https://boosterdureemploi.immo/>

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)



La part de déchets maîtrisés recyclés ou valorisés a augmenté à 96 % en 2022, presque à l'objectif. Les déchets non valorisés concernent principalement des actifs diffus localisés dans des villes ou des intercommunalités où les capacités de valorisation des usines de traitement des déchets sont insuffisantes. Icade travaille en collaboration avec ses prestataires de gestion des déchets et implique ses locataires 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⁽¹⁾ » sur le Parc d'Orly-Rungis et prévoit de le faire sur le Parc des Portes de Paris en 2023. 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 2022, 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 pour ce pôle.

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 2022.

En 2022, Icade a développé un outil de dématérialisation des bordereaux de suivi des déchets de chantier. Il permet de suivre précisément la quantité, le type et le mode de traitement des déchets et de réaliser ses déclarations sur la plateforme gouvernementale Trackdéchets pour le suivi des déchets dangereux. En 2023, cet outil permettra le suivi des terres excavées et leur déclaration sur la plateforme gouvernementale RNDTS (Registre national des déchets, terres excavées et sédiments).

2.3.2. Réduire les consommations d'eau

Icade s'attache à mesurer et réduire ses consommations d'eau. 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 sont progressivement déployées sur le patrimoine et les nouvelles opérations.

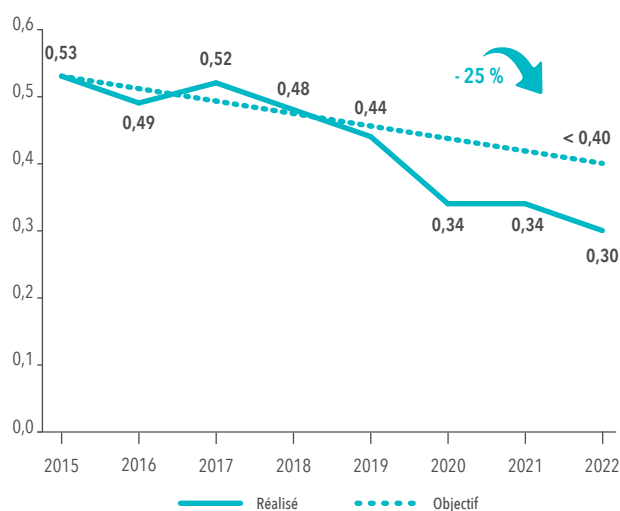
Pôle Foncière Tertiaire

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 bureaux. Un outil de suivi des consommations en temps réel et d'alerte, permettant d'identifier plus rapidement les fuites, est en cours de déploiement sur les parcs d'affaires d'Icade ;
- 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, créée en 2019 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.).

(1) « Éco-base » : zone logistique de regroupement, de tri et de compactage des déchets produits par les entreprises du parc d'affaires.

ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION D'EAU DES BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES (en m³/m²/an)



En 2022, on observe une baisse de la consommation d'eau de 43 % par rapport à 2015 (en m³/m²/an) et de 10 % entre 2021 et 2022. L'amélioration s'explique par l'entrée en patrimoine de développements dont la performance est meilleure que la moyenne des actifs et la cession de bâtiments plus consommateurs d'eau que la moyenne, ainsi que par 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 hausse modérée de 1,5 % entre 2020 et 2022 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 2022, 70 % 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 TERTIAIRE</p> <ul style="list-style-type: none"> Les surfaces de bureaux certifiés en exploitation ont augmenté de 15 % en 2022 vs 2021 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"> Certifier 100 % des projets neufs dont la surface est supérieure à 4 000 m² avec un niveau minimum HQE Très bon, BREEAM Very good, LEED Silver ou DGNB Silver. 		<p>PÔLE FONCIÈRE SANTÉ</p> <ul style="list-style-type: none"> En 2022, 100 % des projets de plus de 4 000 m² sont certifiés avec un niveau minimum HQE Très bon, BREEAM Very good, LEED Silver ou DGNB Silver.
<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>PÔLE PROMOTION</p> <ul style="list-style-type: none"> En 2022, 92 % des bureaux et 36 % des logements sont certifiés.
<p> Objectif atteint Objectif partiellement atteint Objectif en cours de réalisation 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,
 - **2015** : Icade fait partie des premiers promoteurs à déployer un système de management responsable certifié NF Habitat HQE au niveau maximal,
 - **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,
 - **2021** : Icade fait partie des premiers acteurs privés à s'engager dans la labellisation E+C- pour des établissements de santé,
 - **2022** : le Parc des Portes de Paris fait partie des projets pilotes du label BiodiverCity Life ;
- 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,
 - **2019** : Icade signe un partenariat avec l'entreprise Deyrolle pour la définition d'un label « Nature Art Éducation ».

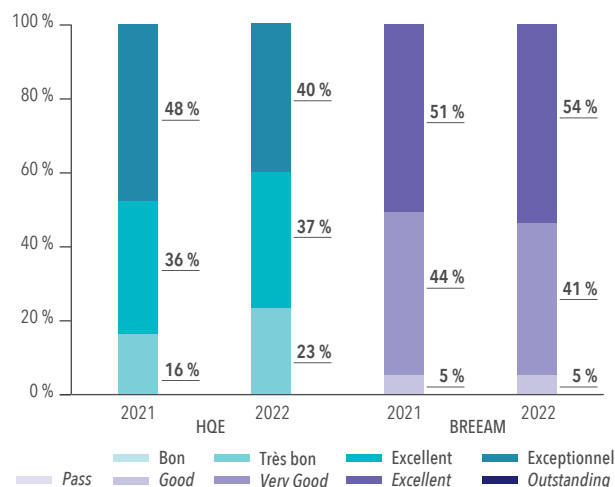
Enfin, Icade participe à la création de nouveaux labels et à l'évolution des référentiels de certifications. En 2022, elle a contribué aux réflexions sur la refonte du référentiel de certification HQE Bâtiment durable pour le secteur de la santé coordonnée par Certivéa, à la création de « profils » taxonomie pour les référentiels HQE Logement et Tertiaire et à la construction du « cadre commun de référence » piloté par le CSTB. L'expérimentation de ce dernier permettra d'accompagner l'évolution des certifications et labellisations en France en intégrant par exemple les initiatives internationales comme la taxonomie européenne ou le programme Level(s).

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 15 % entre 2021 et 2022 (à périmètre constant), dépassant l'objectif de + 5 % par an. En 2022, 850 931 m² soit 71 % des bureaux sont certifiés HQE et/ou BREEAM (construction et/ou exploitation), dont 50 % certifiés construction et 51 % 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.

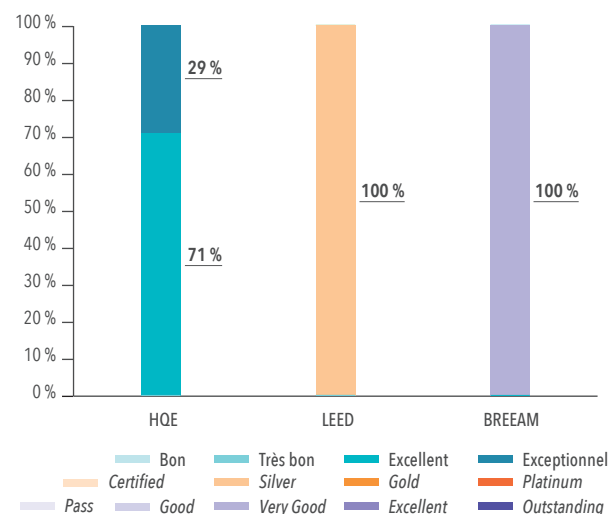
ÉVOLUTION DES SURFACES DE BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES CERTIFIÉS HQE/BREEAM EXPLOITATION PAR NIVEAU (en % des surfaces)



Pôle Foncière Santé

En 2022, l'ensemble des projets de construction de plus de 4 000 m² de la Foncière Santé ont été lancés avec l'engagement d'obtenir un niveau de certification environnementale minimal : HQE Très bon, BREEAM Very good, LEED Silver ou DGNB Silver. À titre d'exemple, la Foncière Santé a livré en 2022 une clinique de plus de 9 000 m² à Ciudalcampo (Espagne), certifiée BREEAM Very Good, notamment grâce à l'installation de panneaux solaires photovoltaïques et thermiques, d'équipements économes (LED...) et de bornes de charges pour véhicules électriques.

RÉPARTITION DES NIVEAUX DE CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE DES PROJETS (1) DU PÔLE FONCIÈRE SANTÉ EN EUROPE EN 2022 (en % des surfaces des projets certifiés)



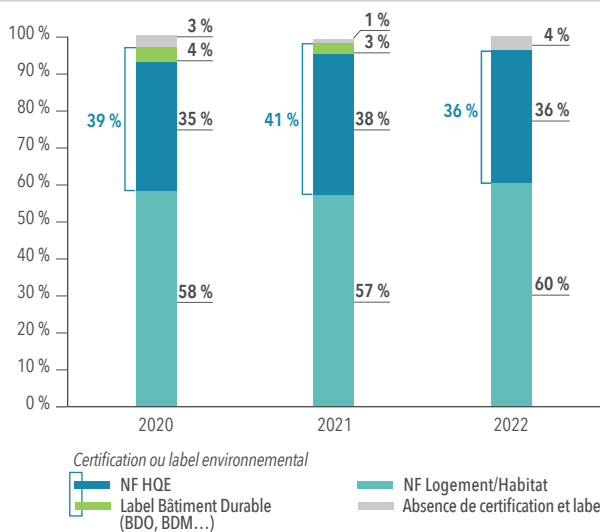
(1) Les projets de plus de 4 000 m² en construction ou livrés cette année représentent 78 601 m². Parmi eux, 6 ont été lancés avant la mise en place de cet engagement par le pôle Foncière Santé. Ils représentent 35 425 m² dont 30% certifiés BREEAM Very Good et 20% BREEAM Good.

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. Celui-ci couvre l'ensemble de ses implantations géographiques pour ses projet résidentiels. 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.

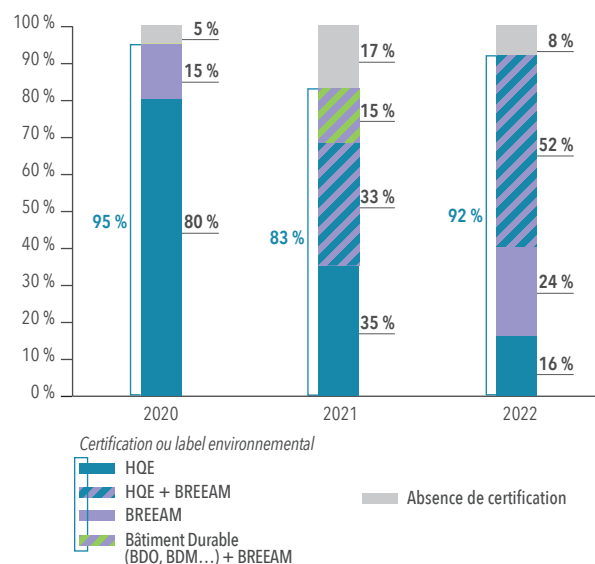
En 2022, 96 % des opérations de logements ont obtenu une certification qualité NF et 36 % ont obtenu une certification ou un label environnemental (NF HQE et/ou Bâtiment Durable).

ÉVOLUTION DES CERTIFICATIONS DES OPÉRATIONS DE LOGEMENT PAR TYPOLOGIE ET PAR NIVEAU












Concernant les opérations de bureaux mises en chantier en 2022, 92% 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 proposer à ses clients 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 ^(a) sont équipés à fin 2022. 98 % des parcs et bureaux ^(b) sont équipés d'au moins une solution d'éco-mobilité complémentaire aux bornes de charges pour véhicule électrique. <p>PÔLE FONCIÈRE SANTÉ</p> <ul style="list-style-type: none"> La réalisation des premiers audits a été initiée en 2022. <p>PÔLE PROMOTION</p> <ul style="list-style-type: none"> 96 % des opérations se situent à moins de cinq minutes à pied d'un moyen de transport en commun en 2022. 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 2022.
<ul style="list-style-type: none">  Objectif atteint  Objectif partiellement atteint  Objectif en cours de réalisation  Objectif non atteint 		

(a) Sur le périmètre des actifs contrôlés pour lesquels l'installation d'IRVE est possible soit 770 184 m² (43 % du périmètre RSE).

(b) Sur le périmètre des actifs contrôlés soit 1 100 861 m² (62 % du périmètre RSE).

Périmètre Corporate

La majeure partie des émissions de GES directement liés à l'activité des collaborateurs d'Icade sont dues à leurs déplacements professionnels et domicile-travail (97 %). Depuis 2022, le catalogue de la flotte des véhicules de fonction exclut les SUV et les véhicules émettant plus de 130 g de CO₂/km et inclut des voitures électriques dans chaque gamme. Des solutions pour favoriser la mobilité durable sont également proposées (incitation au train plutôt que l'avion, subvention à l'achat d'un vélo ou d'une trottinette, ateliers de mobilité durable...).

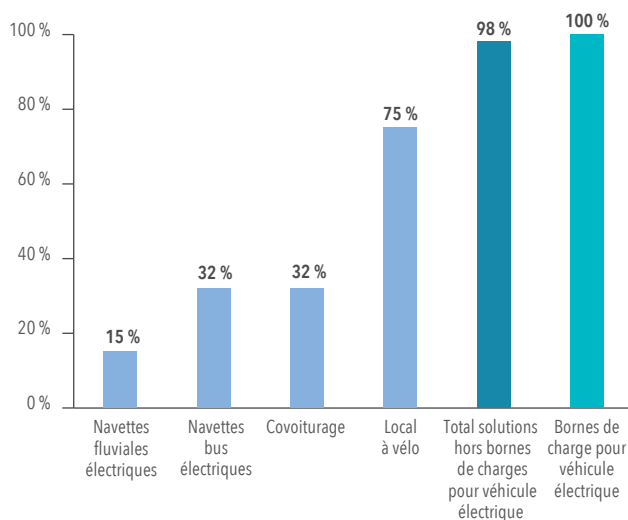
Pôle Foncière Tertiaire

Les actifs de la Foncière Tertiaire sont situés à proximité des transports en commun : 99 % de son patrimoine est ainsi placé à moins de 400 mètres des transports en commun (cinq minutes de marche). Elle 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 98 % des surfaces des bureaux et parcs d'affaires, en plus des bornes de charge pour véhicule électrique installées sur 100 % de son patrimoine contrôlé.

Fin 2021, Icade a lancé la « Bycycle initiative, le Booster du Vélo ! » ouverte à tous les acteurs de l'immobilier afin de favoriser le développement de l'usage du vélo pour les déplacements domicile-travail en améliorant l'accessibilité et la qualité des parkings vélos et des services. En 2022, 20 projets sont en cours de déploiement au sein du patrimoine d'Icade. Une étude a également été lancée pour améliorer la cyclabilité des Parcs d'Affaires.

SOLUTIONS D'ÉCO-MOBILITÉ DE LA FONCIÈRE TERTIAIRE



En 2022, les émissions de gaz à effet de serre liées aux transports utilisés par les usagers des parcs et bureaux s'élevaient à 32 068 tonnes de CO₂ (scope 3), en hausse de 15 % par rapport à 2021, en raison de l'augmentation des surfaces de bureaux.

Pôle Foncière Santé

L'accessibilité des établissements de santé est un enjeu tant sociétal qu'environnemental. En 2022, la Foncière Santé a initié la réalisation de premiers diagnostics mobilité sur des cliniques, en concertation avec les exploitants, afin d'identifier les leviers d'action possibles pour améliorer l'accessibilité des sites et encourager l'utilisation de modes de transport durables.

Pôle Promotion

Le pôle Promotion privilégie les implantations proches des transports en commun. En 2022, 96 % 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

Le développement économique, le renforcement du lien social et l'amélioration de la qualité de vie au sein des territoires font partie des priorités d'Icade, acteur engagé en faveur d'une transition juste conjuguant impact social et environnemental. C'est pourquoi Icade a inscrit dans sa Raison d'être la conception et la construction de lieux inclusifs, mixtes et connectés.

3.1. Contribuer à la cohésion des territoires et à l'inclusion

Icade développe de nouvelles offres qui répondent aux enjeux et aux besoins des publics vulnérables. Elle agit de concert avec les collectivités locales et les acteurs des territoires pour promouvoir l'économie sociale et solidaire et mène 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 2022 vs 25 en 2019.
<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 2022, les établissements de court séjour bénéficient à plus de 50 millions de personnes et les établissements de moyen et long séjour accueillent près de 30 000 patients et résidents en Europe. En 2022, la Foncière Santé a lancé un premier appel à projets dans le cadre de sa nouvelle politique de mécénat.
<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 2022, 77 % 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

L'accès à un logement abordable est l'un des principaux enjeux de la ville de demain. Fidèle à son histoire, Icade, continue d'innover pour favoriser l'accès à la propriété et encourager la mixité afin de renforcer la cohésion sociale.

Pôle Promotion

Le pôle Promotion développe des projets multi-usages qui favorisent la mixité sociale au sein des quartiers. Synergies Urbaines, filiale d'Icade Promotion, s'emploie à repenser l'usage de la ville pour la rendre plus inclusive et permettre l'émergence de valeur sociale, écologique et économique. Par exemple, le projet de l'îlot Notre-Dame à Agde (34) intègre des commerces, 49 logements classiques, 26 logements sociaux dont deux colocations seniors et une colocation de personnes en situation de handicap.

Pour favoriser l'accès à des logements abordables et de qualité, Icade Promotion propose plusieurs dispositifs. Depuis 2020, elle facilite l'accès à la propriété des salariés primo-accédants grâce à son partenariat avec Action Logement. En 2021, elle a engagé sa première opération

en bail réel solidaire⁽¹⁾ sur la commune de Reignier-Esery (74). Sur cette opération de 63 logements, 17 seront proposés à un prix de vente environ 45 % en dessous du prix du marché. Pour favoriser le développement de ce type de projets facilitant l'accès à la propriété, Icade Promotion a créé « Icade Pierre Pour Tous » son propre organisme foncier solidaire (OFS⁽²⁾), une première en France pour un promoteur. En 2022, cet OFS qui a reçu plusieurs agréments a été muté en une fondation d'entreprise. Icade Promotion ambitionne de commercialiser 10 % de sa production de logements neufs en bail réel solidaire d'ici à 2026, soit 600 à 700 logements par an.

3.1.2. Des infrastructures de santé et des offres résidentielles inclusives

Pôle Foncière Santé

Créée en 2007, la Foncière Santé d'Icade met en œuvre des partenariats de long terme avec les exploitants de santé pour les accompagner dans le développement de leurs activités et la modernisation de leurs établissements. Elle propose une réponse concrète aux besoins sur l'ensemble du territoire en matière d'accès à des services de santé de qualité.

(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 2022, les établissements de court séjour (cliniques de médecine, chirurgie et obstétrique) bénéficient à plus de 50 millions de personnes et les établissements de moyen et long séjour (soins de suite et de réadaptation, santé mentale, hébergement pour personnes âgées dépendantes et pour personnes handicapées) accueillent près de 30 000 patients et résidents en Europe. Poursuivant sa stratégie de développement, la Foncière 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 du pôle Foncière 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. En 2022, Icade Promotion a renforcé son offre en investissant dans Domani – start-up d'Urban Odyssey – un acteur pionnier de l'habitat partagé pour personnes âgées en perte d'autonomie. Solution alternative à l'Ehpad, ces habitats favorisent le lien social au sein d'un espace de vie à taille humaine, permettent de mutualiser l'aide à domicile et d'atteindre un reste à charge environ 20 % inférieur à celui des Ehpad. Une première résidence a ouvert à Pessac (33) et une seconde ouvrira à Mimizan (40) fin 2022, l'objectif étant d'ouvrir plus d'une cinquantaine d'habitats d'ici 2025.

En 2022, les logements abordables et inclusifs⁽¹⁾ ont représenté 38 % des réservations d'Icade Promotion.

3.1.3. Développement économique des territoires

Icade participe au développement économique et social des territoires en étant un acteur engagé de la ville. 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. Ce dernier 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'emploi local, le renforcement des solidarités, la création de liens école-entreprises, la contribution aux dynamiques économiques locales, l'ouverture sur le territoire et les actions en faveur de l'environnement.

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 ou d'aides à la recherche d'emploi ou d'alternances, comme « Entreprendre Val-de-Marne » et « La Miel » pour soutenir la création d'activité et d'emplois sur ses territoires d'implantation.

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). En parallèle, pour favoriser le retour à l'emploi, Imagin'Office, gérant des espaces de coworking d'Icade, met à disposition de Solid'Office⁽²⁾ six 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.

Inclusion d'acteurs de l'économie sociale et solidaire locaux au sein de ses projets

Pour contribuer au développement économique et social des territoires et œuvrer à une ville plus inclusive, Icade développe les partenariats avec les acteurs de l'économie sociale et solidaire (ESS) et se dote d'un programme d'actions spécifique à destination de ses collaborateurs. Celui-ci vise à :

- sensibiliser les collaborateurs. En 2022, une formation a été proposée à l'ensemble des salariés pour leur présenter les acteurs de ce secteur, leurs enjeux et leur intégration dans les programmes immobiliers ;
- identifier des partenaires ESS pertinents pour les projets menés par Icade. Icade a créé deux annuaires de l'ESS proposant à l'échelle locale des prestataires issus de l'ESS sélectionnés en fonction des besoins métiers. 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 ;
- susciter des coopérations. 30 actions locales et solidaires ont été organisées pour les locataires des parcs d'affaires, dont notamment des tournois sportifs en faveur de la lutte contre le cancer, des marchés éthiques et responsables, des visites découverte avec les écoles locales, etc. En 2022, Icade a poursuivi son partenariat avec Paris&Co au sein de l'Arc de l'innovation, dispositif de soutien aux innovateurs sociaux.

3.1.4. Les actions philanthropiques

En 2022, 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 1,9 million d'euros. Ainsi, Icade a notamment :

- collecté plus de 17 000 euros de dons auprès de ses salariés au profit de la Croix-Rouge pour venir en aide aux victimes du conflit en Ukraine. Ces dons ont été abondés par Icade pour atteindre une somme finale de plus de 26 000 euros ;
- 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.

Pôle Foncière Santé

En 2022, la Foncière Santé a initié sa propre politique de mécénat autour de la thématique « bien vivre dans les établissements de santé ». L'objectif principal est de soutenir des projets qui contribuent à améliorer le quotidien et la qualité de vie des patients et résidents. Pour mener à bien cette politique, le pôle Foncière Santé a constitué un comité composé de deux personnalités externes qualifiées et trois collaborateurs du pôle. Son rôle est de préciser les orientations de la politique de mécénat et sélectionner les projets bénéficiaires. Un premier appel à projet a été lancé en fin d'année 2022, dont les lauréats seront désignés début 2023.










(1) Les logements abordables sont notamment les logements sociaux, intermédiaires, en accession sociale et modérée ou en bail réel solidaire (BRS) ; les logements inclusifs sont notamment les habitats seniors ou adaptés aux personnes en situation de handicap.

(2) 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.

3.2. Améliorer le bien-être des occupants et renforcer la relation clients

3.2.1. Assurer le confort, la santé et la sécurité des occupants et des parties prenantes

Icade place le bien-être et la santé des habitants au cœur de ses préoccupations et de sa Raison d'être. En réponse à ces enjeux, des actions concrètes et des indicateurs robustes sont mis en place.

ENGAGEMENTS	RÉSULTATS	COMMENTAIRES
ICADE		ICADE
<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. 		<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.
PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE		PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE
<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. 		<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 2022.
<ul style="list-style-type: none"> Réaliser une cartographie de la qualité de l'air intérieur de 100 % du patrimoine contrôlé d'ici à 2022. 		<ul style="list-style-type: none"> Un travail de définition méthodologique a été entrepris en 2021 et la réalisation de la cartographie a commencé en 2022.
PÔLE FONCIÈRE SANTÉ		PÔLE FONCIÈRE SANTÉ
<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. 		<ul style="list-style-type: none"> En 2022, la Foncière Santé a atteint son objectif sur la qualité de l'air intérieur.
PÔLE PROMOTION		PÔLE PROMOTION
<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. 		<ul style="list-style-type: none"> La certification NF Habitat a permis de garantir la mise en œuvre des mesures d'amélioration de la qualité de l'air intérieur sur 96 % des opérations de logements d'Icade Promotion en 2022.
 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 (70 % des actifs en 2022), 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 neuf incidents relatifs à la santé et la sécurité. Ils ont concerné des incidents d'exploitation et des pollutions environnementales mineures. Des actions ont été mises en place immédiatement pour assurer la sécurité des personnes et préserver l'environnement. Ces incidents ont été sans impact majeur ni pour les locataires ni pour l'entreprise.

En 2022, en réponse au contexte de crise énergétique, la Foncière Tertiaire a créé une cellule de crise et élaboré un plan de sobriété et de flexibilité applicable à l'ensemble des locataires de son patrimoine. Elle a sensibilisé ces derniers aux potentiels risques de coupures et les a accompagnés dans le déploiement de mesures permettant de réduire leurs consommations énergétiques.

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 2022). En 2022, deux partenariats sont en cours avec Veolia pour améliorer la surveillance de la qualité de l'air et adapter le cahier des charges des *facility managers*.

Pôle Foncière Santé

La Foncière Santé porte une attention particulière à la qualité des matériaux mis en œuvre dans ses projets de développement et se fixe 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

Les enjeux de sécurité de l'activité de promotion portent principalement sur la phase chantier (voir § 3.4 pour plus de détails). Les bonnes pratiques de gestion des nuisances environnementales impactant les compagnons de chantier et les riverains sont quant à elles définies dans la Charte « chantier propre » applicable à toutes les opérations et font l'objet d'un contrôle pour celles qui sont certifiées HQE. Il s'agit du dialogue local avec les riverains, de la gestion de la circulation, 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 le bien-être et la sécurité des futurs occupants, la certification NF Habitat, systématisée sur toutes les opérations de logement, prévoit l'installation de systèmes de sécurisation des accès : éclairage efficace des abords du bâtiment et équipements anti-intrusions. Par ailleurs, elle prévoit de réduire les nuisances sonores grâce à l'utilisation d'équipements adaptés, d'une isolation renforcée et de matériaux absorbants. Icade s'impose un seuil maximal de nuisances sonores deux fois plus faible que les seuils réglementaires. Enfin, elle garantit la mise en œuvre de solutions d'amélioration de la qualité de l'air intérieur dans les logements. Ces mesures incluent notamment la vérification *in situ* de la bonne mise en œuvre et de l'efficacité des systèmes de ventilation.

3.2.2. 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 Net Promoter Score (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 2022. Le NPS de la Foncière Tertiaire est positif et en hausse de 14 % en 2022 par rapport à 2021. <p>PÔLE FONCIÈRE SANTÉ</p> <ul style="list-style-type: none"> La Foncière Santé poursuit en 2022 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. En 2022, le référentiel issu de la Charte a été adapté au contexte de chaque pays d'implantation de la Foncière Santé et utilisé pour 100 % des acquisitions en Europe. Une analyse du patrimoine existant acquis avant 2020 a également été lancée. <p>PÔLE PROMOTION</p> <ul style="list-style-type: none"> L'indicateur de NPS est positif en 2022.
<ul style="list-style-type: none"> Objectif atteint Objectif partiellement atteint Objectif en cours de réalisation Objectif non atteint 		

Pôle Foncière Tertiaire

Depuis 2018, 100 % des principaux parc d'affaires d'Icade sont labellisés « Parc d'excellence ». Établi et attribué par un certificateur externe, ce label porte sur la qualité de vie au travail et l'excellence RSE et comprend 60 exigences et près de 200 indicateurs de performance (espaces verts, connectivité, bien-être, etc.). De nombreuses prestations sont à la disposition des usagers des parcs d'affaires : activités ludiques sur le sport et le bien-être, offres de restauration variées, jardins partagés, etc. Par ailleurs, 100 % des parcs sont accessibles aux personnes à mobilité réduite et malvoyantes.

Pour accompagner l'essor du nomadisme et anticiper les nouveaux modes de travail, des offres complémentaires et flexibles sont proposées par Icade :

- « Imagin'Office », créé en 2020, offre des solutions adaptées aux indépendants, aux entreprises de croissance ou aux équipes projet grâce à des espaces de travail modulables et personnalisables. Une attention particulière est portée aux dimensions de confort,

de confidentialité, d'éco-responsabilité et une gamme complète de services est proposée. Deux sites ont ouvert leurs portes en 2022 pour un total de six sites en Île-de-France, un à Lyon et un à Bordeaux. Imagin'Office vise un déploiement de vingt sites en France à horizon 2025.

- Depuis 2022, Icade propose dans son offre tertiaire une nouvelle génération d'espaces de travail sur mesure à ses locataires. Axés sur l'ouverture aux territoires, ces lieux sont propices aux rencontres et au partage et stimulent l'innovation par l'intégration de nouvelles solutions urbaines et digitales.

En 2022, 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 de 57 %, cette enquête fait ressortir un NPS positif et en hausse par rapport à 2021**, en raison notamment de l'amélioration de la qualité de service et de l'accompagnement sur les enjeux environnementaux.

Pôle Foncière Santé

Les établissements de santé s'adaptent à l'évolution des pratiques médicales et des besoins en santé des territoires et des populations : raccourcissement des durées des séjours d'hospitalisation, augmentation du niveau de technicité des blocs opératoires ou encore développement des activités de médecine non chirurgicale. La Foncière Santé accompagne ses partenaires dans la restructuration ou le développement de leurs établissements en intégrant ces enjeux de flexibilité des locaux et des flux, pour améliorer le confort des patients et l'efficacité opérationnelle des opérateurs. Le pôle Foncière Santé s'attache à investir dans des établissements répondant aux meilleurs standards et à accompagner les exploitants dans l'amélioration de la qualité des parcours des soins et le bien-être des résidents :

- en 2019 elle a rédigé 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 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 dans ses audits d'acquisition en France depuis 2020 et à l'international depuis 2022, après avoir été adaptée au contexte de chaque pays. En 2022, la Foncière Santé a déployé ce référentiel pour analyser également son patrimoine existant, avec une quinzaine de visites déjà réalisées en France ;
- concernant les cliniques, la Foncière 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.

Enfin, la Foncière Santé entretient un dialogue stratégique régulier avec ses partenaires exploitants au travers des comités RSE & innovation. Ces rendez-vous bilatéraux sont également des lieux 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 2022, le taux de recommandation des acquéreurs résidentiels, mesuré par le NPS à la livraison, est à nouveau positif.** Icade Promotion pilote également trois indicateurs de performance de qualité complémentaires : le nombre de réserves par logement après livraison (parties communes comprises), le respect de la date prévisionnelle de livraison et le délai de levée des réserves clients.

□ Des lieux où il fait bon vivre :

Les habitants accordent de plus en plus d'importance à la qualité des espaces de vie au sein de leur logement, aux espaces partagés et au lien avec les espaces extérieurs. Avec l'établissement 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.

□ 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 § 3.5 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).

□ Un parcours client personnalisé...

Icade a conçu un parcours client complet et flexible, 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.

En amont de la réservation, le site icade-immobilier.com propose des vues 2D et/ou 3D et des visites virtuelles de la future résidence et du quartier. Depuis 2020, plus de 90 % des contrats de réservation sont signés en ligne.

Après la signature du contrat, l'espace client « 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 relation client qui seront leur contact privilégié jusqu'à la livraison. Les acquéreurs peuvent se rendre dans l'un des dix Icade Stores – lieu hybride hébergeant un espace de vente et d'information et une bibliothèque de matériaux, dont un à Paris et neuf en région – pour réaliser les choix de personnalisation de leur logement.

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, la démarche « Icade et Nous », née du programme d'innovation d'Icade, a été testée en 2021 avec les futurs copropriétaires d'une résidence. Ces derniers ont profité d'un parcours client au cours duquel des ateliers participatifs de définition de l'usage des futurs espaces communs ont été organisés. En 2022, ce service a été déployé sur deux autres programmes avec l'aide d'un assistant à la maîtrise d'usage.

(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).

3.2.3. 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. 		<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 mené pour intégrer de nouveaux enjeux. Dans l'attente de la nouvelle version de l'e-annexe, aucune nouvelle signature n'a eu lieu. <p>PÔLE FONCIÈRE SANTÉ</p> <ul style="list-style-type: none"> ● En 2022, 100 % des projets significatifs de la Foncière Santé en France ont été développés en BIM. <p>PÔLE PROMOTION</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 100 % des logements sont connectés ou communicants en 2022. ● 74 % des projets de bureaux et logements ont été développés en mode collaboratif BIM en 2022.
<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 PROMOTION</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Proposer 100 % de logements connectés ou communicants à partir de 2019. ● Développer 100 % de nouveaux projets de bureaux et logements en BIM en 2022. 	 	
<p> Objectif atteint</p> <p> Objectif partiellement atteint</p> <p> Objectif en cours de réalisation</p> <p> Objectif non atteint</p>		

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, 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 et fluidifier les échanges d'information entre acteurs. Depuis 2022, en partenariat avec Time to BEEM – une start-up Urban Odyssey – l'usage du BIM et le suivi carbone associés s'industrialisent. Cela permettra d'optimiser les ressources utilisées et de piloter le bilan carbone des opérations au même titre que leur bilan comptable. Plusieurs opérations des Foncières ont déjà mis en œuvre le BIM dont certaines l'utilisent en phase d'exploitation, et 74 % des opérations de construction neuve d'Icade Promotion ont été développées en BIM.

▣ **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 est également proposé.

Afin d'embarquer des infrastructures de communication performantes et sécurisées, assurant un haut niveau de services aux locataires de bureaux, le pôle Foncière Tertiaire 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. En 2022, le projet Origine à Nanterre (92) a été lauréat de la première édition des Trophées R2S décernés par Certivéa et la *Smart Building Alliance* récompensant les bâtiments exemplaires en matière d'infrastructures numériques intégrées.

▣ **Cybersécurité et gestion éthique des données :**





Au-delà du respect de la réglementation en vigueur (voir § 3.5 pour plus de détails), le déploiement de nouvelles infrastructures de télécommunication et de nouveaux services numériques implique des enjeux éthiques et de sécurité relatifs 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 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. En 2022, une campagne d'audits approfondis a été lancée sur un échantillon de sites.
- 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 mène dans le cadre des plateformes d'expérimentation 5G permises par l'Arcep⁽¹⁾, une expérimentation sur la 5G *indoor* sur deux sites. Des mesures d'exposition aux ondes et de consommations énergétiques ont été réalisées et plusieurs cas d'usage sont testés. Icade effectue un reporting annuel à l'Arcep des résultats de ces expérimentations et s'est engagée à transmettre toute information utile aux études d'impacts menées.

(1) Autorité de régulation des communications électroniques et des postes.

3.3. Accompagner la démarche RSE des clients

Plus de la moitié de l'impact carbone d'un bâtiment neuf est lié à son utilisation. Icade sensibilise et accompagne les futurs acquéreurs et les locataires dans l'usage quotidien des bâtiments qu'ils occupent.

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 TERTIAIRE</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 98 % des annexes environnementales étaient signées à fin 2022, les annexes non signées correspondant à des baux en cours de renouvellement. ● L'objectif de 100 % de comités bail vert a une nouvelle fois été atteint.
<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 FONCIÈRE SANTÉ</p> <ul style="list-style-type: none"> ● L'engagement a été atteint avec 95 % des exploitants de santé ayant bénéficié de comités RSE & innovation en 2022.
<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 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.

 Objectif atteint
  Objectif partiellement atteint
  Objectif en cours de réalisation
  Objectif non atteint

Pôle Foncière Tertiaire

Depuis 2010, l'accompagnement des locataires de bureaux ou de commerce de plus de 2000 m² (soit 45 % 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 2022, tous les nouveaux baux d'Icade incluait cette annexe et la majorité des locataires l'ont signée (98 % 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 et de mettre en place des actions en faveur de la consommation d'énergie, de la biodiversité, des mobilités douces ou du confort des occupants. Depuis leur création, plus de 1 000 actions ont été engagées avec les locataires. En 2022, l'accent a été mis sur l'application du dispositif éco-énergie tertiaire avec l'accompagnement des locataires dans la réalisation des déclarations et dans la définition de leur plan de sobriété énergétique (voir § 2.1 pour plus de détails) ;
- le « bail engagé climat » : afin de coordonner ses actions avec celles de ses clients dans la lutte contre le changement climatique, Icade a créé le « bail engagé climat ». Celui-ci intègre des objectifs climatiques alignés sur l'Accord de Paris. Il s'appuie sur le suivi d'un indicateur de « neutralité carbone » combinant l'évaluation de la performance et des actions mises en œuvre. Il prévoit également, après atteinte des objectifs de réduction des émissions de CO₂, la contribution au financement de puits carbone labellisés Bas Carbone. En 2022, quatre baux engagés climat ont été signés ;
- un accompagnement des clients dans leur approvisionnement en énergie renouvelable (voir § 2.1 pour plus de détails) ;
- des outils de gestion bâtiminaire comme Weazy, agrégateur d'applications qui permet désormais aux usagers d'interagir avec le bâtiment et les différents prestataires (pilotage de la climatisation et de la lumière...) depuis leur smartphone.

Pôle Foncière Santé

La Foncière Santé accompagne 95 % de ses partenaires exploitants au travers de l'organisation de comités RSE et innovation. L'objectif est de co-construire des plans d'actions sur des enjeux RSE tels que la performance énergétique, la qualité et la performance carbone des constructions, l'innovation, etc. Icade propose notamment un outil de suivi des performances environnementales qui est déployé sur 90 % des établissements de santé en Europe. En 2022, le pôle Foncière Santé a accompagné les exploitants dans la mise en œuvre du dispositif éco-énergie tertiaire en France avec l'organisation de comités spécifiques et la réalisation des premiers audits énergétiques. Elle a également poursuivi son travail d'identification de solutions de performance énergétique à mettre en œuvre pour chaque typologie d'actifs et propose aux exploitants le déploiement de nudges en vue de renforcer la sobriété énergétique des usages.









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, déployées sur 91 % 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 sur les éco-gestes, la qualité de l'air intérieur et la prévention des événements climatiques extrêmes. Cette démarche permet depuis 2019 de répondre en avance à la nouvelle réglementation sur le « Carnet Information du Logement ».

3.4. Renforcer la politique d'achats responsables et le dialogue avec les fournisseurs

Avec un montant annuel de près de 1 milliard d'euros d'achats, réalisés auprès d'un réseau d'environ 10 000 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 350 % 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 2022 pour les Foncières Tertiaire et Santé et la Charte achats responsable a été intégrée à 96 % des contrats de travaux du pôle Promotion. ● 100 % des consultations significatives de la direction achats ont intégré des critères RSE en 2022. ● Le recours au STPA a augmenté de 480 % entre 2018 et 2022 avec plus de 650 000 € d'achats en 2022. <p>PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE</p> <ul style="list-style-type: none"> ● L'objectif a de nouveau été atteint en 2022.
<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 § 3.5. 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 96 % 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.

En retour Icade s'engage vis-à-vis de ses fournisseurs à respecter des principes de conduite éthique des affaires, communiquer de manière transparente, assurer l'égalité de traitement entre fournisseurs et promeut des relations durables et équilibrées.

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 :

Entre 2018 et 2022, les achats qu'Icade a réalisés au sein du secteur protégé et adapté ont augmenté de 480 %. De plus, en 2022, 77 % des contrats de travaux de plus de 4 millions d'euros d'Icade Promotion intégraient des clauses d'insertion.

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, Icade a développé une plateforme interne d'évaluation des politiques RSE de ses fournisseurs. Chaque questionnaire est adapté au secteur d'activité du fournisseur grâce au guide développé avec l'OID. La direction des achats du pôle Foncière Tertiaire a réalisé une première campagne d'évaluation de ses principaux fournisseurs en 2021 et une deuxième en 2022. Des plans d'action ont été partagés avec ceux ayant obtenu une note inférieure à 50/100.

De son côté, la direction des achats du pôle Promotion a mené trois campagnes d'évaluation en 2022. La première, couvrant l'ensemble des fournisseurs d'Icade Promotion, portait sur leur taux de dépendance et

de solvabilité économique. Elle a permis de sensibiliser les opérationnels aux risques fournisseurs. La deuxième, couvrant 960 fournisseurs représentant 95 % du montant total des achats, portait sur des critères de qualité, de communication et de sécurité. La troisième, portant sur leur politique RSE, a été réalisée auprès des principaux fournisseurs suivis par la direction achat.

Former les équipes d'Icade

En 2022, suite à la mise à jour des gammes de logements d'Icade Promotion, les filières commerciale et technique ont été formées à la mise à jour des référencements fournisseurs, qui intègrent des critères RSE. En parallèle, les opérationnels étant amenés à réaliser des achats ont suivi une formation à la négociation qui comprenait un volet sur la RSE.

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 les incidents dans les registres des chantiers et dans l'outil de recensement des incidents du métier.

3.5. Garantir l'éthique des affaires

Icade a défini des règles strictes de bonne conduite des affaires à l'attention de ses parties prenantes internes et externes. La bonne compréhension et mise en œuvre des enjeux réglementaires et de responsabilité par l'ensemble des acteurs (salariés, clients, fournisseurs, investisseurs, élus, etc.) est primordiale pour maintenir la réputation d'Icade et la performance sur le long terme de l'entreprise.

ENGAGEMENTS	RÉSULTATS	COMMENTAIRES
ICADE		
<ul style="list-style-type: none"> Former 90 % des collaborateurs exposés à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LCB-FT), à la lutte anti-corruption et au risque de fraude en 2020, 2021 et 2022. 		<ul style="list-style-type: none"> 94 % des collaborateurs exposés ont été formés en 2022. Les formations ont démarré en 2019 et ont couvert 100 % des personnels les plus exposés identifiés en 2022.
<ul style="list-style-type: none"> Former 100 % des collaborateurs les plus exposés aux bonnes pratiques en matière de protection des données personnelles d'ici à fin 2022. 		
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 fiscale, la fraude et l'éthique des données personnelles. 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 huit personnes et des relais conformité dans les directions métiers. Il assure également la fonction de déontologue interne.

L'ensemble de ces actions est supervisé par le comité d'audit et des risques, instance du conseil d'administration. Les dispositifs conformité font l'objet d'un programme annuel de contrôles internes et d'audits externes. Les collaborateurs sont régulièrement formés : à fin 2022, 94 % des collaborateurs exposés aux risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme, fraude et corruption ont suivi une formation.

(1) Guide copiloté par Icade, Gecina et l'OID.

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 code de conduite anti-corruption axé sur des cas pratiques et d'une nouvelle charte pour les administrateurs des systèmes d'information en 2022. Ces trois 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 le cadre d'exécution de cette dernière consécutivement à une alerte identifiée comme pertinente.

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.

Dispositif de prévention et de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LCB-FT)

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 ;
- la mise en place de processus de due diligence en cas d'opération dans des pays à risque.

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 II)

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 ;
- des audits externes et des audits réalisés par la Caisse des dépôts.

En 2022, des sessions de formation en présentiel ont été réalisées pour le comité exécutif et l'ensemble des comités de direction des filiales du Groupe, de la direction financière, de la direction des systèmes d'information et de la direction juridique.

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).

(1) <https://www.icade.fr/content/download/2063/file/charte-ethique-icade.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.

Gestion éthique des données personnelles

Rattachés à la direction de l'audit, des risques, de la conformité et du contrôle interne, les deux délégués à la protection des données (DPO) d'Icade ont pour rôle d'informer et d'accompagner la mise en application de la réglementation sur la protection des données personnelles. Les actions mises en œuvre comprennent par exemple :

- le recensement des traitements de données personnelles ;
- l'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⁾ ;
- l'accompagnement des équipes métiers sur la protection des données personnelles tant sur les traitements existants que sur les nouveaux projets ;
- l'identification, la gestion et le suivi des incidents et des demandes d'exercice des droits d'accès et de suppression des données des personnes concernées ;
- la formation continue des collaborateurs. En 2022, l'ensemble des collaborateurs du Groupe ont été sensibilisés à la cybersécurité via des actions de communication dédiées et des tests aléatoires. De plus, Icade a déployé un module d'*e-learning* obligatoire contenant des cas pratiques sur la gestion des données personnelles adaptés au secteur de l'immobilier 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 2022, Icade fait état de 11 incidents dont 8 tentatives de fraudes externes sans impact sur l'activité de l'entreprise et aucune alerte relative à l'éthique des affaires.

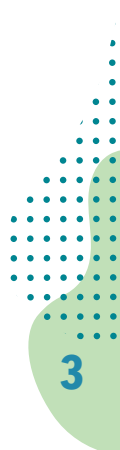
En outre, aucun manquement n'a été relevé à l'issue du contrôle sur les risques de non-conformité liés à l'éthique réalisé par le contrôle interne. Par ailleurs, aucune procédure judiciaire en matière de corruption ou de LCB-FT n'est en cours à l'encontre d'Icade et celle-ci n'a fait l'objet d'aucune 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

Par leur expertise, les collaborateurs d'Icade font du Groupe un acteur majeur de l'immobilier et sont fortement engagés dans le cadre de la transition écologique. Pour répondre aux enjeux à venir, Icade bâtit une stratégie RH ambitieuse pour recruter et fidéliser les meilleurs talents, basée sur le développement des compétences, avec un accent tout particulier porté sur la diversité et l'inclusion. Des parcours professionnels sont construits afin d'adapter les compétences des collaborateurs aux évolutions des métiers. Enfin, Icade propose un cadre de travail visant à favoriser la collaboration et le travail en équipe.

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"> Pouvoir 25 % de postes en interne chaque année dès 2019. 		<ul style="list-style-type: none"> 31 % des postes ont été pourvus en interne en 2022. 100 % des salariés ont reçu une formation en 2022. Décalé en raison de la situation sanitaire, le parcours a été déployé auprès de 74 % des managers en 2022, son déploiement se poursuivra en 2023. 100 % des commerciaux et des responsables relation client ont été formés en 2022. 100 % des collaborateurs ont eu la possibilité de participer à une action solidaire en 2022.
<ul style="list-style-type: none"> Former au moins 90 % de salariés chaque année dès 2019. 		
<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"> 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"> Proposer des actions solidaires à 100 % des collaborateurs dès 2019. 		

 Objectif atteint
  Objectif partiellement atteint
  Objectif en cours de réalisation
  Objectif non atteint

4.1.1. Attirer les talents

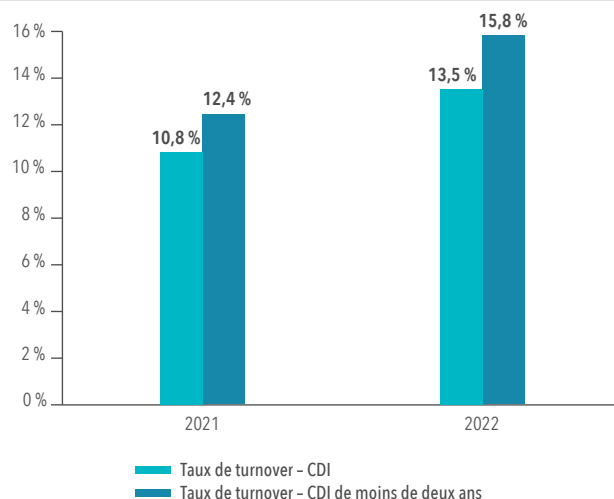
Les effectifs d'Icade sont composés pour plus de deux tiers de cadres et pour moins d'un tiers d'employés. L'entreprise évolue dans un secteur dynamique. Elle cherche donc à attirer les meilleurs talents en offrant les mêmes chances à tous, et s'attache à maintenir une pyramide des âges équilibrée pour 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. Icade est aussi présente dans les principales métropoles en régions et dans les Drom-Com (37 % des effectifs). Depuis 2020, Icade est présente à l'international avec le recrutement de trois 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, 31 % au sein de la Foncière Tertiaire et des fonctions transverses et 4 % 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 est présente sur les forums de recrutement, développe ses relations avec les écoles et sa marque employeur. Ainsi, Icade met en avant ses collaborateurs à travers des vidéos métiers pour incarner sa Raison d'être, faire connaître sa stratégie et développer une notion de fierté d'appartenance. Les salariés d'Icade 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. En 2022, deux journées d'intégration ont été organisées pour faciliter la prise de poste des 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 d'un marché de l'emploi dynamique. Les effectifs d'Icade sont stables avec une croissance inférieure à 1 %.

Taux de turnover CDI et taux de turnover CDI entrés depuis moins de deux ans en 2021 et 2022



4.1.2. Développer les compétences et l'agilité des collaborateurs

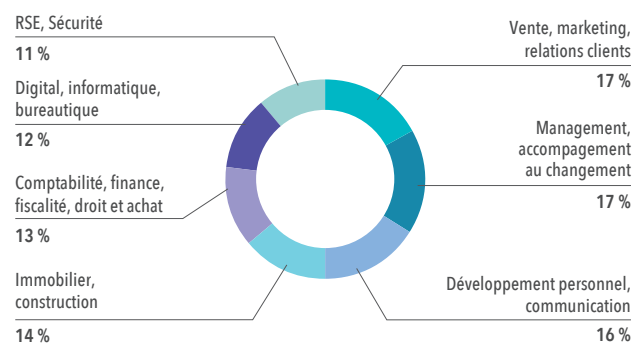
Icade fait du développement des compétences des collaborateurs un élément clé de sa réussite. En 2022, 100 % des collaborateurs ont suivi au moins une formation, d'une durée moyenne de 12 heures. Les dépenses de formation s'élèvent à 2,6 % de la masse salariale.

Le plan de développement des compétences et d'accompagnement des métiers est construit sur la base des besoins individuels identifiés lors des entretiens professionnels et des besoins collectifs identifiés collégialement par les membres du Comex en lien avec la DRH et/ou dans les accords d'entreprise. Ce plan est 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. Des modules complémentaires ont été proposés en 2022, notamment « Booster l'autonomie et développer les compétences de ses collaborateurs » et « Osez aborder les sujets qui fâchent », et une consultation des managers a été organisée pour compléter le parcours en 2023. Enfin, les évaluations annuelles des managers intègrent une dimension liée à leurs compétences managériales : communiquer, donner du sens, piloter la performance, accompagner le développement professionnel des salariés ;
- ❑ **anticiper l'évolution des compétences métiers** : en 2022, Icade Promotion a mis en place une « Académie du Développement » pour proposer des formations adaptées au métier de développeur foncier et à ses évolutions. Les responsables relation client et les commerciaux ont poursuivi leurs parcours spécifiques de formation ;
- ❑ **sensibiliser et engager les collaborateurs en matière de RSE et d'éthique des affaires** : 84 % des collaborateurs ont été sensibilisés à la Charte éthique. Des modules de sensibilisation obligatoires à la stratégie bas carbone, à la cybersécurité et à la protection des données sont suivis par tout nouvel arrivant ;
- ❑ **développer les compétences transverses et encourager le partage** : de nombreuses formations concernant les compétences de savoir-être ont été suivies dont les principales sont la « prise de parole en public » ainsi que la « gestion du temps et des priorités ». La communauté de formateurs internes, quant à elle, a animé 26 formations cette année pour un total de près de 757 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 2022



4.1.3. Favoriser la mobilité interne

Icade favorise autant que possible la mobilité interne : 31 % des recrutements ont été pourvus en interne en 2022. 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 pour encourager la mobilité :

- ❑ **les entretiens individuels** : en 2022, 100 % des collaborateurs ont été reçus par leur manager lors d'un entretien annuel et 69 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 ;
- ❑ **les comités de mobilité** : en complément de son propre comité de mobilité interne, Icade participe mensuellement au comité groupe Caisse des dépôts où sont présentés les postes à pourvoir au sein des filiales ainsi que les profils ouverts à une mobilité ;
- ❑ **les viviers « perspectives »** : à l'attention des jeunes collaborateurs de moins de 35 ans au sein d'Icade et des futurs cadres dirigeants au sein du groupe Caisse des dépôts, ces programmes permettent d'accompagner les collaborateurs dans leur évolution professionnelle grâce à des actions de *coaching*, de mentorat ou de formation.

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 61 % des salariés et 82 % des managers en 2022. 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, construction de bâtiments bas carbone, performance énergétique des bâtiments, biodiversité, économie sociale et solidaire, handicap, fresque du climat, sensibilisation à la nouvelle stratégie bas carbone et à la RE 2020, etc. ;
- ❑ **réduire l'empreinte carbone des collaborateurs** : en 2022, Icade a mis en œuvre son plan bas carbone et de sobriété interne centré sur la réduction de la consommation d'énergie des bâtiments et des déplacements de ses collaborateurs et sur des mesures de sobriété numérique ;
- ❑ **proposer des initiatives solidaires** : Icade offre la possibilité à ses collaborateurs de s'engager en faveur de territoires plus inclusifs auprès d'associations, selon deux axes :
 - mettre les compétences métier au service d'associations locales : mécénats de compétences « cœur de métier » (avec Aurore) et « ancrage territorial » (avec Probonolab),
 - engager les collaborateurs en faveur des publics vulnérables : défi solidaire, collectes de jouets et de livres au profit d'associations, journées solidaires... En 2022, 114 collaborateurs ont été mobilisés pour un cumul de 759 heures au profit de 9 associations dans toute la France dans le cadre de journées solidaires.

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 2022 à 59 675 euros bruts en moyenne pour les collaborateurs en CDI, soit une hausse du salaire moyen mensuel de 2,2 % par rapport à 2021, à effectif constant ;
- **une rémunération variable individuelle**, calculée selon les résultats de l'entreprise et l'atteinte des objectifs fixés au salarié. En 2022, 73 % des collaborateurs ont perçu une part variable représentant en moyenne 12,9 % de leur rémunération globale ;
- **de l'intéressement et de la participation**, qui ont représenté en moyenne 7,2 % de la rémunération globale en 2022. Ceux-ci sont encadrés par un avenant de l'accord conclu avec les partenaires sociaux en 2022 prolongeant les conditions avantageuses offertes aux salariés pour faire fructifier leur intéressement (plan d'épargne Groupe (PEG), plan d'épargne retraite collectif (Pereco), abondement).

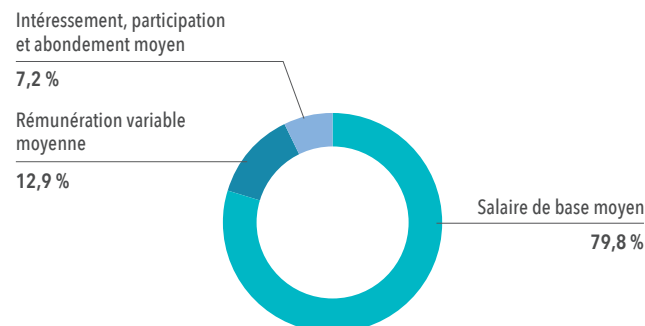
Intégration de critères RSE dans l'accord d'intéressement et le plan d'actions de performance

Désireuse d'aligner la rémunération de ses collaborateurs avec sa Raison d'être et ses engagements RSE, Icade a signé en 2022 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 réduction de l'empreinte carbone d'Icade.

Enfin, deux plans d'attribution d'actions ont été décidés en 2022. Un plan d'attribution d'actions gratuites en faveur de l'ensemble des salariés en CDI et un plan d'actions de performance en faveur des dirigeants

et managers qui intègre notamment un critère de performance RSE lié aux engagements bas carbone d'Icade.

RÉPARTITION DE LA RÉMUNÉRATION MOYENNE GLOBALE EN 2022



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 du document d'enregistrement universel.

Des compléments de rémunération exceptionnels

Afin de tenir compte du contexte exceptionnel et en vue de renforcer la cohésion sociale, Icade a décidé de verser à nouveau en 2022 un complément de salaire au travers d'une prime de partage de la valeur à 660 collaborateurs (54 % de l'effectif) pour un montant total d'environ 1 million d'euros en application d'une disposition du Gouvernement portant sur des mesures d'urgence économiques et sociales.

4.2. Améliorer la qualité de vie au travail et favoriser le bien-être des collaborateurs

Icade 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 à partir de 2019. 		<ul style="list-style-type: none"> ● Chaque équipe ayant identifié des points d'amélioration a mis en place des plans d'action. 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. La nouvelle enquête prévue en 2022 a été décalée en 2023 et l'objectif est donc partiellement atteint.
<p> Objectif atteint Objectif partiellement atteint Objectif en cours de réalisation Objectif non atteint </p>		

4.2.1. Santé et sécurité au travail

Le comité social et économique de l'entreprise (CSE⁽¹⁾) et la commission santé sécurité et conditions de travail (CSSCT) sont étroitement associés à la politique d'Icade en matière de santé et sécurité au travail.

Cette année, le CSE s'est réuni à 13 reprises et la CSSCT à 6 reprises. Le CSE a notamment été consulté sur la qualité des nouveaux espaces de travail dans le cadre des réaménagements et des déménagements et sur l'adaptation des horaires d'ouverture des locaux dans le cadre du plan de sobriété énergétique. En 2022, le taux d'absentéisme des collaborateurs est en légère hausse et s'établit à 4,2 %, tandis que le taux de fréquence et le taux de gravité sont restés à des niveaux maîtrisés (respectivement 0,51 et 0,23). Pour plus de détails, voir § 6.6 « Tableau des indicateurs RH ».

Des actions de long terme en faveur de la santé et de la sécurité au travail

En 2022, Icade a poursuivi ses actions en faveur de la santé au travail. Dans le cadre de son accord sur la prévention des risques psychosociaux, les différents processus d'alerte à disposition des salariés ont été définis. 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, Icade s'engage à préserver l'anonymat des collaborateurs et à ce qu'ils ne subissent pas de discrimination ou de représailles. De plus, l'e-learning « prévenir les risques psychosociaux » est obligatoire pour l'ensemble des managers et accessible à tous les collaborateurs. Les collaborateurs peuvent échanger avec des psychologues du travail sur des problématiques tant professionnelles (harcèlement, propos sexistes, etc.) que personnelles via une ligne disponible 24 heures sur 24, anonyme et confidentielle. Enfin, 4 comités de prévention des RPS sont organisés avec les représentants du personnel par an.

4.2.2. Bien-être et qualité de vie au travail

Des mesures en faveur du bien-être au travail

Le projet de transformation du cadre et des 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. La démarche a été mise en place dans une grande majorité des locaux et sera déployée sur les agences restantes en 2023. Au siège, des ateliers « charte de vie » sont régulièrement organisés pour accompagner les salariés dans l'usage de ces espaces de travail ouverts et partagés.

Pour favoriser l'équilibre entre vie privée et professionnelle, Icade propose à ses salariés le travail à distance depuis la signature d'un accord sur ce sujet en 2017. Ils peuvent également utiliser l'un des huit espaces de coworking d'Icade, situés à Paris, Bordeaux et à Lyon. Enfin, Icade a mis en place une Charte sur le droit à la déconnexion en 2018 et a mis à jour son accord de télétravail fin 2022 pour intégrer le retour d'expérience des cinq dernières années.

En 2022, Icade a mis en place des activités pour améliorer le quotidien des collaborateurs au bureau : des activités bien-être (yoga, cours de sport, ostéopathie, etc.), des communautés créées autour d'activités communes (jardinage, course à pied, vélo, etc.) et un partenariat avec une entreprise adaptée de conciergerie proposant différents services. Dans le cadre de la semaine de la Qualité de Vie au Travail, Icade a organisé ateliers, quiz et webinaires sur les thèmes de la respiration, de l'alimentation et des mobilités douces.

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'action par équipe subséquents à l'analyse et la présentation des résultats ont été établis en 2021 pour l'ensemble des équipes ayant identifié 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 » était positif. La prochaine enquête sera réalisée au premier semestre 2023.

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 2022, le label est confirmé avec une meilleure notation sur les trois sites d'Icade en Île-de-France.

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 (crédits d'heures renforcés, budgets, formation, 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.

En vue des élections de renouvellement des membres du CSE et de la désignation des délégués syndicaux et des représentants de proximité, trois accords structurant le dialogue social au sein du Groupe pour la période 2023-2027 ont été signés le 18 novembre 2022 :

- accord constitutif de l'unité économique et sociale (UES) Icade ;
- accord relatif à la représentation syndicale de l'UES Icade ;
- accord relatif au fonctionnement du comité économique et social (représentation élue) et des représentants de proximité au sein de l'UES Icade.

(1) Instance de représentation du personnel composée de l'employeur et d'une délégation élue du personnel.

Ils ont été complétés par un accord sur l'adoption du vote électronique, signé le 13 décembre 2022. Enfin, une négociation sur le protocole d'accord préélectoral a été conduite entre novembre et décembre 2022 et un projet a été soumis à la signature des organisations syndicales.

Le dialogue social est resté soutenu durant l'année 2022, comme en témoigne la signature ou la prorogation de plusieurs accords :

- accord sur le télétravail du 21 septembre 2022 qui permet de préciser les règles et les conditions de mise en œuvre du télétravail et renforcer l'accompagnement des salariés. Icade propose deux modes d'organisation possibles : le télétravail fixe et régulier de un à deux jours par semaine ou le télétravail variable à raison de quatre jours flottants par mois ;
- avenant du 30 juin 2022 à l'accord d'intéressement pour l'exercice 2021-2023 qui comprend deux indicateurs RSE ;
- accord de mise en place de la prime de partage de la valeur en 2022 du 15 novembre 2022 et accord portant sur le déblocage exceptionnel des sommes issues de la participation et de l'intéressement du 7 octobre 2022 ;

- avenant de prorogation jusqu'au 31 décembre 2023 de 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 ;
- avenant du 13 décembre 2022 de prorogation de l'accord sur la gestion des emplois et des parcours professionnels de 2019 et de l'accord intergénérationnel de 2017, prorogés jusqu'à fin 2023 ;
- accord de négociation annuelle obligatoire de décembre 2022.

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 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

La politique diversité mise en œuvre par Icade vise à mettre en place un environnement de travail inclusif dans lequel les décisions se basent sur des critères professionnels exempts de discrimination. Elle est pilotée par la directrice des ressources humaines et une chargée de mission dédiée.

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 2022, au-dessus de l'objectif fixé. ● L'objectif est atteint en 2022 avec 18 %. ● Les alternants ont représenté 7 % de l'effectif en 2022. ● 16 % de l'effectif est composé de seniors de plus de 55 ans en 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"> ● Atteindre 5 % d'alternants dans l'effectif à partir de 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. 		

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 2023, 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 d'assurer la transmission des savoirs et des compétences.

Attraction des jeunes talents

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. Tous les ans, en moyenne 10 % des alternants intègrent les équipes d'Icade en CDI. Le pourcentage d'alternants et apprentis dans l'effectif est de 7 % en 2022, au-delà de l'objectif fixé. Pour faciliter l'intégration des alternants, Icade propose une formation dédiée à leurs tuteurs ;
- 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 diplômés issus de grandes écoles d'intégrer Icade en CDI et de participer pendant 18 mois à la mise en place d'un ou plusieurs projets innovants à impact positif puis de poursuivre leur carrière chez Icade ;

- le « *vivier perspectives Icade* » : ce programme permet à une quinzaine de jeunes collaborateurs clés d'acquérir une vision transversale et stratégique des activités du Groupe et de définir leur plan de carrière à moyen terme.

Maintien des seniors dans l'emploi

Icade s'implique pour le maintien dans l'emploi des seniors qui représentent 16 % des effectifs et les accompagne dans leur transition vers la retraite au travers d'une série de mesures : entretiens individuels de retraite, stage de préparation à la retraite.

L'accord signé en 2019 et prorogé jusqu'à fin 2023 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 : un module « sexiste ou pas » est proposé dans le cadre d'un e-learning sur l'égalité professionnelle accessible à tous les collaborateurs d'Icade, afin que chacun sache identifier les situations inadéquates ;
- ❑ la politique de rémunération : en 2022, l'étude annuelle basée sur les filières métiers et les indices conventionnels indique que trois catégories d'employés sur neuf représentaient un écart de salaire moyen entre les femmes et les hommes supérieur à 5 %, dont deux en faveur des hommes et une en faveur des femmes. Une nouvelle enveloppe budgétaire a été mise en place pour réduire les écarts salariaux constatés. De plus, Icade assure le maintien du salaire pendant les congés de parentalité ;
- ❑ l'équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle : qu'ils soient parents ou aidants, Icade porte une attention à la vie de famille de ses collaborateurs. Grâce à son partenariat avec Babilou, Icade propose un large éventail de solutions pratiques : places en crèches, aides aux personnes âgées, coaching parents/enfants, etc. ;
- ❑ la féminisation du management : en 2022, le taux de femmes managers est en hausse à 36 % contre 31 % en 2019, grâce au plan d'accompagnement des collaboratrices susceptibles de prendre des responsabilités managériales. De plus, cinq collaboratrices ont bénéficié d'un accompagnement de neuf mois dans le cadre du programme de mentorat de la Caisse des dépôts.

Une évaluation annuelle des actions menées est présentée à la commission égalité professionnelle du CSE. Par ailleurs, cette année encore, l'engagement d'Icade en matière d'égalité professionnelle a été reconnu par l'obtention de la note de 96/100 à l'index égalité femmes-hommes du ministère du Travail, de l'Emploi et de l'Insertion. Enfin, Icade a signé en 2021 pour une durée de quatre ans la Charte parité du Cercle des femmes de l'immobilier. Les objectifs associés qui portent sur les recrutements, les salaires, les promotions et la formation ont été définis en 2022.

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. Prorogé jusqu'à fin 2023, il 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 cinq axes :

- ❑ accueillir les collaborateurs en situation de handicap ;
- ❑ offrir des opportunités aux travailleurs en situation de handicap : en 2022, 52 collaborateurs bénéficient d'une reconnaissance de la qualité de travailleur handicapé, soit 4,2 % de l'effectif ;
- ❑ prendre en compte le handicap dans le quotidien : 30 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 SEEPPH⁽¹⁾, au Duoday⁽²⁾ et communique régulièrement dans sa newsletter hebdomadaire interne. En 2022, les équipes Icade ont participé au challenge StreetCo en contribuant bénévolement à ce GPS piéton qui permet de signaler des obstacles et d'améliorer l'accessibilité des territoires ;
- ❑ promouvoir le secteur du travail protégé et adapté (STPA) : intégré en 2020 aux critères RSE de l'accord d'intéressement, le montant des achats auprès du STPA s'est élevé à 650 690 euros en 2022, en hausse de 52 % vs 2021. Cette année, le réseau interne des « ambassadeurs STPA » a lancé un partenariat avec l'entreprise adaptée TRIETHIC pour recycler les casques de chantier en fin de vie ou abîmés.

4.3.4. Favoriser l'inclusion

Les collaborateurs d'Icade participent à l'inclusion des jeunes issus de quartiers prioritaires de la ville (QPV⁽³⁾) en les accompagnant dans leur orientation professionnelle et leur recherche d'emploi au travers de plusieurs partenariats avec plusieurs associations : Tous en Stage, 100 000 entrepreneurs et Rev'elles. Ce dernier partenariat a été initié en 2022 pour accompagner des jeunes filles issues de QPV. Six collaboratrices volontaires ont ainsi été nommées mentors auprès de ces jeunes filles. Plusieurs actions ont été menées dont l'accueil de 2 groupes de jeunes filles sur le Parc du Millénaire et sur le chantier du Village des Athlètes.

En 2022, 18 % des CDI, 18 % des stagiaires et 23 % des alternants recrutés sont issus des QPV, 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 2022

Engagements	Périmètre	Indicateurs	Année de référence	Résultats				Objectifs	Échéance	Avancement	Commentaires
				2019	2020	2021	2022				
TRANSITION BAS CARBONE ET PRÉSERVATION DES RESSOURCES											
1. UNE TRAJECTOIRE CARBONE ALIGNÉE 1,5 °C	Foncière Tertiaire	Réduction de l'intensité carbone entre 2019 et 2030 (en kg CO ₂ /m ² /an)	2019	NA	(16) %	(16) %	(29) %	(60) %	2030		L'intensité carbone de la Foncière Tertiaire est en baisse de 29 % entre 2019 et 2022, en ligne avec la trajectoire fixée. La diminution observée entre 2021 et 2022 est en grande partie due à la mise en place de mesures d'efficacité énergétique, du changement des sources d'énergie utilisées (notamment le remplacement de chaudières à gaz par des raccordements aux réseaux de chaleur urbains) et par le recours accru aux contrats d'électricité renouvelable.
		Part d'énergie renouvelable dans le mix énergétique		29 %	41 %	56 %	53 %	50 %	2025		La part d'énergie renouvelable a atteint 53 % du mix énergétique en 2022, au-dessus de l'objectif fixé à 2025.
	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	Atteint	2022		Une analyse des risques physiques liés au changement climatique a été menée sur l'ensemble du patrimoine et les actions d'adaptation seront mises en place à partir de 2023. Les acquisitions réalisées en 2022 ont fait l'objet d'une analyse de vulnérabilité au changement climatique.
	Promotion	Réduction de l'intensité carbone entre 2019 et 2030 (en kg CO ₂ /m ² /an)	2019	NA	(4) %	(1) %	(4,5) %	(35) %	2030		L'intensité carbone de la Foncière Santé est en baisse de 4,5 % entre 2019 et 2022, en ligne avec la trajectoire fixée. La diminution observée entre 2021 et 2022 est due à la baisse de consommation du gaz en faveur d'une hausse de la consommation d'électricité et de réseaux de chaleur, plus sobres en carbone en France, et des premiers effets des travaux de performance énergétique.
2. PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ ET FAVORISER LA NATURE EN VILLE	Foncière Tertiaire	Part des parcs d'affaires en biodiversité positive		100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	2020 à 2022		100 % des parcs d'affaires d'ici 2022 sont en biodiversité positive depuis 2019.
		Part des parcs couverts par le label EcoJardin		100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	2019 à 2022		100 % des parcs disposant d'espaces verts sont couverts par le label EcoJardin depuis 2017.
	Foncière Tertiaire et Santé	Part des surfaces artificialisées dans le cadre du développement de nouvelles opérations par les Foncières faisant l'objet, pour une surface équivalente, du financement de la restauration d'espaces naturels (en France à partir de 2019 et à l'international à partir de 2022)		100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	2019 à 2022		100 % des surfaces artificialisées par la Foncière Santé et la Foncière Tertiaire dans le cadre du développement de nouvelles opérations en France et à l'international font l'objet de la restauration ou conservation d'une surface équivalente d'espace naturel en 2022.
	Promotion	Part des nouvelles constructions en biodiversité positive		36 %	33 %	46 %	63 %	25 %	2020 à 2022		L'objectif a été atteint avec 63 % de nouvelles constructions en biodiversité positive en 2022.
3. INTÉGRER LES PRINCIPES DE L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE DANS L'OFFRE	Foncière Tertiaire	Part de déchets d'exploitation maîtrisés recyclés ou valorisés		72 %	77 %	89 %	96 %	100 %	2020 à 2022		En 2022, les déchets d'exploitation maîtrisés ont été recyclés ou valorisés à hauteur de 96 %, dont 35 % sous forme de recyclage matière, 58 % sous forme de valorisation énergétique et 3 % par compostage/méthanisation.
		Part des rénovations supérieures à 1 000 m ² couvertes par une démarche de réemploi		NA	NA	100 %	100 %	100 %	100 %	2021 à 2022	
	Foncière Santé	Taux de réduction de la consommation d'eau des immeubles (en m ³ /m ² /an)	2015	(17) %	(36) %	(36) %	(43) %	(25) %	2022		La consommation d'eau est en baisse de 43 % entre 2015 et 2022 et inférieure à 0,4 m ³ /m ² /an depuis 2020.
	Promotion	Part des démolitions supérieures à 5 000 m ² intégrant une démarche de réemploi		67 %	NA	100 %	100 %	100 %	2020 à 2022		En 2022, 100 % des démolitions de plus de 5 000 m ² ont engagé une démarche de réemploi.
4. INTÉGRER LES MEILLEURS STANDARDS DE CERTIFICATION ET LABELLISATION	Foncière Tertiaire	Taux d'augmentation annuelle des surfaces de bureaux certifiés en exploitation		+ 20 %	+ 6 %	+ 6 %	+ 15 %	+ 5 %	2019 à 2022		Les surfaces de bureaux certifiés en exploitation ont augmenté de 15 % en 2022 vs 2021 à périmètre constant.
		Part des parcs certifiés ISO 14001		100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	2019 à 2022		100 % des parcs sont certifiés ISO 14001 depuis 2016.
	Foncière Santé	Part des nouveaux projets supérieurs à 4 000 m ² avec un niveau minimum de certification environnementale (HOE Très bon/BREAM Very Good/LEED Silver/DGNB Silver)		NA	100 %	100 %	100 %	100 %	2021 à 2025		En 2022, 100 % des projets de plus de 4 000 m ² sont certifiés avec un niveau minimum HOE Très bon, BREAM Very good, LEED Silver ou DGNB Silver.
	Promotion	Part des nouveaux bureaux disposant d'une certification environnementale		83 %	80 %	83 %	92 %	100 %	2019 à 2022		En 2022, 92 % des bureaux et 36 % des logements ont une certification environnementale.
5. DÉVELOPPER DES SOLUTIONS POUR LA MOBILITÉ DURABLE	Foncière Tertiaire	Part des parcs et bureaux comportant des bornes de charge pour véhicule électrique		90 %	97 %	100 %	100 %	100 %	2019 à 2022		100 % des parcs et des bureaux contrôlés sont équipés à fin 2022.
		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 %	98 %	100 %	2021 à 2022		98 % des parcs et des bureaux contrôlés sont équipés d'au moins une solution d'éco-mobilité complémentaire aux bornes de charges pour véhicules électriques : covoiturage, navettes bus et fluviales électriques, auto-partage, vélos partagés, ...
	Foncière Santé	Réaliser des audits de mobilité sur des cliniques en France		NA	NA	NA	Atteint	Atteint	2022 à 2025		La réalisation des premiers audits a été initiée en 2022.
	Promotion	Part des nouvelles opérations situées à moins de cinq minutes à pied d'un transport en commun		79 %	75 %	93 %	96 %	75 %	2019 à 2022		96 % des opérations se situent à moins de cinq minutes à pied d'un moyen de transport en commun en 2022.
BIEN-ÊTRE DES OCCUPANTS, ACCOMPAGNEMENT AUX NOUVEAUX USAGES ET ANCRAGE TERRITORIAL											
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	30	Hausse	2022		En 2022, les happiness managers des parcs d'affaires ont multiplié les actions locales et solidaires proposées aux locataires (bournois sportifs en faveur de la lutte contre le cancer, marchés éthiques et responsables, visites découverte avec les écoles locales...)
	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	Atteint	2022 à 2025		La Foncière Santé a lancé un premier appel à projets dans le cadre de la nouvelle politique de mécénat mise en œuvre en 2022.
	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 %	77 %	60 %	2021 à 2022		L'objectif est atteint en 2022.

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	2022				
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	Atteint	Atteint	Atteint	2019 à 2022	✔	Le catalogue de solutions a été élaboré en 2019 et les équipes opérationnelles ont été formées à son utilisation.
		Part des principaux parcs d'affaires labellisés avec le label privé « Parc d'excellence »		100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	2019 à 2022	✔	100 % des principaux parcs sont labellisés en 2022.
	Foncière Tertiaire	Taux de recommandation des locataires - Net Promoter Score (NPS)		NA	NA	NA	+ 14 %	Hausse	2022	✔	Le NPS de la Foncière Tertiaire est positif et en hausse de 14 % en 2022 par rapport à 2021.
		Part des baux des nouveaux immeubles sur lesquels est déployée l'e-annexe »		NA	23 %	NA	Partiellement atteint	90 %	2020 à 2022	⚡	Après la signature d'une première e-annexe en 2020, un travail de refonte du document a été mené pour intégrer de nouveaux enjeux. Dans l'attente de la nouvelle version de l'e-annexe, aucune nouvelle signature n'a eu lieu.
		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 %	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 2022.
		Part du patrimoine contrôlé couvert par une cartographie de la qualité de l'air		NA	NA	En cours	Partiellement atteint	100 %	2022	⚡	Un travail de définition méthodologique a été entrepris en 2021 et la réalisation de la cartographie a commencé 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	Atteint	2019 à 2022	✔	La Foncière Santé poursuit en 2022 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.
		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 à partir de 2020, en France et en Europe à partir de 2022)		NA	100 %	100 %	100 %	100 %	2020 à 2022	✔	En 2022, le référentiel issu de la Charte a été adapté au contexte de chaque pays d'implantation de la Foncière Santé et utilisé pour 100 % des acquisitions en Europe. Une analyse du patrimoine existant acquis avant 2020 a également été lancée.
		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 %	100 %	2021 à 2025	✔	En 2022, la Foncière Santé a atteint son objectif sur la qualité de l'air intérieur.
	Promotion	Part des nouveaux projets majeurs (supérieurs à 4 000 m ²) développés en BIM en France		NA	NA	73 %	100 %	70 %	2022 à 2025	✔	En 2022, 100 % des projets significatifs de la Foncière Santé en France ont été développés en BIM.
		Taux de recommandation des acquéreurs - Net Promoter Score (NPS) - à la livraison		NA	> 0	> 0	> 0	> 0	2020 à 2022	✔	L'objectif de NPS > 0 a été atteint en 2022.
		Part de nouveaux logements connectés et/ou communicants		100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	2019 à 2022	✔	100 % des logements sont connectés ou communicants en 2022.
Part des nouveaux projets de bureaux et logements développés en BIM			34 %	56 %	45 %	74 %	100 %	2022	⚡	74 % des projets de bureaux et logements ont été développés en BIM en 2022.	
3. ACCOMPAGNER LA DÉMARCHE RSE DES CLIENTS	Foncière Tertiaire	Part des surfaces réglementaires couvertes par une annexe environnementale		96 %	98 %	91 %	98 %	100 %	2019 à 2022	✔	98 % des annexes environnementales étaient signées à fin 2022, les annexes non signées correspondant à des baux en cours de renouvellement.
		Part des surfaces couvertes par des comités bail vert		100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	2019 à 2022	✔	L'objectif de 100 % de comités bail vert a une nouvelle fois été atteint en 2022.
	Foncière Santé	Part des exploitants de cliniques et d'Ehpad couverts par des comités RSE & innovation		NA	92 %	94 %	95 %	70 %	À partir de 2021	✔	L'engagement a été atteint avec 95 % des exploitants de santé ayant bénéficié de comités RSE & innovation en 2022.
	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 %	100 %	2020 à 2022	✔	Icade propose une série de quatre tutoriels ludiques sur les éco-gestes à l'ensemble de ses clients acquéreurs résidentiels.
	Icade	Taux d'augmentation du recours aux achats auprès du secteur du travail protégé et adapté	2018	(3) %	+ 70 %	+ 282 %	+ 480 %	+ 350 %	2022	✔	Le recours aux achats auprès du secteur du travail protégé et adapté (STPA) a augmenté de 480 % entre 2018 et 2022 avec plus de 650 000 € d'achats en 2022.
		Intégrer des critères RSE dans les achats		Atteint	Atteint	Atteint	Atteint	Atteint	2019 à 2022	✔	100 % des consultations significatives de la direction achats ont intégré des critères RSE en 2022.
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 et 100 % des chantiers des immeubles neufs (hors co-promotion) du pôle Promotion		Partiellement atteint	Atteint	Atteint	Partiellement atteint	Atteint	2019 à 2022	⚡	L'objectif est atteint en 2022 pour les Foncières Tertiaire et Santé et la Charte achats responsables a été intégrée à 96 % des contrats de travaux du pôle Promotion.	
	Part des principaux fournisseurs de prestations de services évalués sur des critères RSE		100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	2019 à 2022	✔	L'ensemble des principaux fournisseurs ont été évalués en 2022 et ces évaluations ont donné lieu à des plans d'action pour ceux dont la note est inférieure 50/100.	
5. GARANTIR L'ÉTHIQUE DES AFFAIRES	Icade	Part des collaborateurs exposés formés à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LCB-FI), à la lutte anti-corruption et au risque de fraude		89 %	97 %	93 %	94 %	90 %	2020 à 2022	✔	94 % des collaborateurs exposés ont été formés en 2022.
		Part des collaborateurs les plus exposés formés aux bonnes pratiques en matière de protection des données personnelles		94 %	97 %	100 %	100 %	100 %	2022	✔	Les formations ont démarré en 2019 et ont couvert 100 % des personnels les plus exposés identifiés en 2022.
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 %	100 %	90 %	2019 à 2022	✔	L'objectif a été atteint avec 100 % des salariés ayant reçu une formation en 2022.
		Part de postes pourvus en interne		25 %	36 %	21 %	31 %	25 %	2019 à 2022	✔	31 % des postes ont été pourvus en interne en 2022.
		Part de salariés concernés par un parcours de formation métier spécifique ayant été formés		53 %	100 %	100 %	100 %	90 %	2019 à 2022	✔	100 % des commerciaux et des responsables relation client ont été formés en 2022.
		Part de managers formés au parcours manager à énergie positive (MEPOS)		NA	NA	48 %	74 %	90 %	2020	⚡	Le parcours de formation Mepos, décalé en raison de la situation sanitaire, a été déployé auprès de 74 % des managers en 2022, le déploiement se poursuivra en 2023.
		Part des collaborateurs couverts par des propositions d'actions solidaires		100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	2019 à 2022	✔	100 % des collaborateurs ont eu la possibilité de participer à une action solidaire en 2022.
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 Wityfit d'évaluation de bien-être au travail		En cours	En cours	Atteint	Partiellement atteint	Atteint	2019 à 2022	⚡	Chaque équipe ayant identifié des points d'amélioration a mis en place des plans d'action. L'enquête de 2021 a vu le maintien d'un bon niveau de satisfaction et un niveau de sentiment de stress qui continue de baisser en moyenne pour l'ensemble des collaborateurs. La nouvelle enquête prévue en 2022 a été décalée en 2023 et l'objectif est donc partiellement atteint.
3. PROMOUVOIR LA DIVERSITÉ DANS TOUTES SES DIMENSIONS	Icade	Part de femmes managers		31 %	34 %	36 %	36 %	34 %	2022	✔	Le taux de femmes managers s'élève à 36 % à fin 2022.
		Part de recrutements externes en CDI auprès de jeunes de moins de 26 ans		16 %	10 %	17 %	18 %	18 %	2020 à 2022	✔	18 % de jeunes de moins de 26 ans ont été recrutés en CDI en 2022.
		Part d'alternants dans l'effectif		4 %	7 %	8 %	7 %	5 %	2020 à 2022	✔	Les alternants ont représenté 7 % de l'effectif en 2022.
		Part d'emploi des seniors de plus de 55 ans		15 %	19 %	19 %	16 %	16 %	2019 à 2022	✔	16 % de l'effectif est composé de seniors de plus de 55 ans en 2022.

✔ 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 2021 sont calculées à périmètre total.

Responsabilité	Catégories d'émissions	Postes d'émissions	Périmètre d'activité concerné	2022 (tonnes CO ₂ éq)	2022 (%)	2021 (tonnes CO ₂ éq)	2021 (%)	Variation entre 2021 et 2022	
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	489	0 %	50	0 %	878 %	
		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	2 314	1 %	2 493	1 %	(7) %	
	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	3 035	1 %	1 985	1 %	53 %	
Responsabilité partagée avec les clients et fournisseurs	Émissions induites (scope 3)	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	2 233	0 %	3 047	1 %	(27) %	
		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	10 504	2 %	14 832	4 %	(29) %	
			Foncière Santé : émissions liées à la consommation d'énergie des établissements de santé, dont Icade ne contrôle pas l'exploitation ^(a)	86 655	19 %	85 972	22 %	1 %	
		Transport des collaborateurs	<i>Corporate</i> : émissions liées aux transports dans le cadre des déplacements professionnels et des trajets domicile-travail	2 347	1 %	2 359	1 %	(1) %	
		Transport des visiteurs et des clients	Foncière Tertiaire : émissions de carbone issues des transports domicile-travail des clients locataires	32 068	7 %	27 777	7 %	15 %	
			Promotion : émissions liées à la construction des bâtiments (matériaux, transports et déchets de chantier) pour compte de tiers	301 005	65 %	219 075	54 %	37 %	
		Achats de produits et de services	Foncière Tertiaire : émissions liées à la construction des bâtiments (matériaux, transports et déchets de chantier)	9 379	2 %	28 268	7 %	(67) %	
			Foncière Santé : émissions liées à la construction des bâtiments (matériaux, transports et déchets de chantier)	9 503	2 %	8 080	2 %	18 %	
		TOTAL			459 532	100 %	393 937	100 %	17 %

(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.

Entre 2021 et 2022 les émissions de CO₂ d'Icade sont en hausse de 30 % sur les scopes 1 et 2 tandis que les émissions de scope 3 sont en hausse de 16 % sur la même période. L'augmentation des émissions de scope 1 et 2 s'explique par l'évolution du mix énergétique des parties privatives des actifs contrôlés du pôle Foncière Tertiaire (remplacement de chaudières gaz alimentées au biogaz par des réseaux de chaleur). La hausse des émissions de scope 3 est principalement liée à l'activité dynamique du pôle Promotion en 2022 (les surfaces construites ont augmenté de 18 % entre 2021 et 2022).

À noter que :

- l'intensité carbone du pôle Foncière Santé est en baisse en 3 % entre 2021 et 2022, celle du pôle Foncière Tertiaire de 16 % et celle du pôle Promotion est quant à elle en hausse de 3 % ;
- les émissions de scope 1 et 2 sont en baisse de 23 % entre 2019 et 2022 et les émissions de scope 3 sont en hausse de 9 % sur la même période sur le périmètre d'engagement SBTi.

Pour plus de détails sur les évolutions constatées, voir parties 2.1 et 2.5.

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 2021 ET 2022 : 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)			
			2022	2021	2022	2021	2022	2021
Consommation totale d'énergie électrique	Elec-Abs	MWh _{ef}	85 719	102 529	29 978	37 532	123 863	109 749
Consommation totale d'énergie des réseaux urbains	DH&C-Abs	MWh _{ef}	32 668	24 061	0	0	7 634	6 939
Consommation totale d'énergie combustible	Fuels-Abs	MWh _{ef}	11 212	24 477	2	2	7 263	13 749
TOTAL CONSOMMATION D'ÉNERGIE FINALE		MWh_{EF}	129 599	151 067	29 980	37 534	138 760	130 437
Intensité énergétique par surface – énergie finale	Energy-Int	kWh _{ef} /m ²	145	143	145	143	202	263
Intensité énergétique par personne – énergie finale	Energy-Int	kWh _{ef} /pers.	2 174	2 148	2 174	2 148	3 030	3 952
Intensité énergétique par surface – énergie finale - corrigée du climat	Energy-Int	kWh _{ep} /m ²	147	143	147	143	202	263
TOTAL CONSOMMATION D'ÉNERGIE PRIMAIRE		MWh_{EP}	240 016	312 034	68 952	96 835	299 743	303 841
Intensité énergétique par surface – énergie primaire	Energy-Int	kWh _{ep} /m ²	281	310	281	310	436	614

CONSOMMATION D'ÉNERGIE DES BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES À PÉRIMÈTRE TOTAL ET À PÉRIMÈTRE CONSTANT EN 2021 ET 2022

Indicateur	Référence EPRA	Unité	Périmètre total		Périmètre constant	
			Global		Global	
			2022	2021	2022	2021
Taux de couverture du périmètre de reporting (en surface)		%	100 %	100 %	100 %	100 %
Taux d'estimation de la consommation totale d'énergie		%	50 %	59 %	50 %	46 %
Consommation d'énergie renouvelable électrique achetée auprès des fournisseurs d'énergie (garanties d'origine)	Elec-Abs/LfL	MWh _{ef}	102 824	61 030	102 824	99 721
Consommation d'énergie renouvelable électrique produite sur site (photovoltaïque)	Elec-Abs/LfL	MWh _{ef}	813	651	813	651
Consommation d'énergie électrique achetée sur le réseau (hors garanties d'origine)	Elec-Abs/LfL	MWh _{ef}	135 923	188 129	135 923	139 921
Consommation totale d'énergie électrique	Elec-Abs/LfL	MWh_{ef}	239 560	249 810	239 560	240 293
Consommation d'énergie renouvelable des réseaux urbains	DH&C-Abs/LfL	MWh _{ef}	10 435	7 880	10 435	10 294
Consommation d'énergie non renouvelable des réseaux urbains	DH&C-Abs/LfL	MWh _{ef}	29 867	23 120	29 867	30 367
Consommation totale d'énergie des réseaux urbains	DH&C-Abs/LfL	MWh_{ef}	40 302	31 000	40 302	40 661
Consommation d'énergie renouvelable combustible	Fuels-Abs/LfL	MWh _{ef}	9 590	24 479	9 590	15 280
Consommation d'énergie non renouvelable combustible	Fuels-Abs/LfL	MWh _{ef}	8 887	13 749	8 887	10 222
Consommation totale d'énergie combustible	Fuels-Abs/LfL	MWh_{ef}	18 477	38 228	18 477	25 502
TOTAL CONSOMMATION D'ÉNERGIE FINALE		MWh_{EF}	298 339	319 038	298 339	306 456
Intensité énergétique par surface – énergie finale	Energy-Int	kWh _{ef} /m ²	167	176	167	171
Intensité énergétique par personne – énergie finale	Energy-Int	kWh _{ef} /pers.	2 503	2 641	2 503	2 571
Intensité énergétique par surface – énergie finale - corrigée du climat	Energy-Int	kWh _{ep} /m ²	168	176	168	171
TOTAL CONSOMMATION D'ÉNERGIE PRIMAIRE		MWh_{EP}	608 711	712 710	608 711	617 991
Intensité énergétique par surface – énergie primaire	Energy-Int	kWh _{ep} /m ²	340	393	340	346

RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE
Tableaux de synthèse et indicateurs RSE

**ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE DES BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES À PÉRIMÈTRE TOTAL EN 2021 ET 2022 :
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	
			2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Émissions directes de gaz à effet de serre - <i>location-based</i>	GHG-Dir-Abs	tonnes CO ₂ éq	1 895	4 137	0	0	0	0	0	0
Émissions indirectes de gaz à effet de serre - <i>location-based</i>	GHG-Indir-Abs	tonnes CO ₂ éq	6 305	6 141	2 342	3 055	1 708	2 249	9 487	10 024
TOTAL ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE - LOCATION-BASED		TONNES CO₂ ÉQ	8 200	10 278	2 342	3 055	1 708	2 249	9 487	10 024
Intensité carbone des actifs - <i>location-based</i>	GHG-Int	kg CO ₂ éq/m ²	11	12	11	12	11	12	14	20
Intensité carbone des actifs - <i>location-based</i>	GHG-Int	kg CO ₂ éq/pers./an	167	177	167	177	167	177	207	304
Émissions directes de gaz à effet de serre - <i>market-based</i>	GHG-Dir-Abs	tonnes CO ₂ éq	489	50	0	0	0	0	0	0
Émissions indirectes de gaz à effet de serre - <i>market-based</i>	GHG-Indir-Abs	tonnes CO ₂ éq	5 292	4 405	2 233	3 047	1 498	2 973	9 006	11 860
TOTAL ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE - MARKET-BASED		TONNES CO₂ ÉQ	5 781	4 455	2 233	3 047	1 498	2 973	9 006	11 860
Intensité carbone des actifs - <i>market-based</i>	GHG-Int	kg CO ₂ éq/m ²	9	8	9	8	9	8	13	24
Intensité carbone des actifs - <i>market-based</i>	GHG-Int	kg CO ₂ éq/pers./an	130	119	130	119	130	119	197	359

ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE DES BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES À PÉRIMÈTRE TOTAL ET À PÉRIMÈTRE CONSTANT EN 2021 ET 2022

Indicateur	Référence EPRA	Unité	Périmètre total		Périmètre constant	
			Global		Global	
			2022	2021	2022	2021
Taux de couverture du périmètre de reporting (en surface)		%	100 %	100 %	100 %	100 %
Taux d'estimation des émissions totales de GES		%	60 %	64 %	60 %	53 %
Émissions directes de gaz à effet de serre - <i>market-based</i>	GHG-Dir-Abs/LfL	tonnes CO ₂ éq	489	50	489	497
Émissions indirectes de gaz à effet de serre - <i>market-based</i>	GHG-Indir-Abs/LfL	tonnes CO ₂ éq	18 029	22 285	18 029	19 145
TOTAL ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE - MARKET-BASED		TONNES CO₂ ÉQ	18 518	22 335	18 518	19 642
Intensité carbone des actifs - <i>market-based</i>	GHG-Int	kg CO ₂ éq/m ²	10,4	12,3	10,4	11,0
Intensité carbone des actifs - <i>market-based</i>	GHG-Int	kg CO ₂ éq/pers./an	155	185	155	165

RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE
Tableaux de synthèse et indicateurs RSE

**PRODUCTION DE DÉCHETS DES BUREAUX ET PARCS D’AFFAIRES À PÉRIMÈTRE TOTAL EN 2021 ET 2022 :
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)			
			2022	2021	2022	2021	2022	2021
Pourcentage de déchets valorisés sous forme de recyclage matière	Waste-Abs	%	35 %	42 %	29 %	37 %	43 %	41 %
Pourcentage de déchets valorisés sous forme de compostage et/ou de méthanisation	Waste-Abs	%	3 %	2 %	4 %	2 %	4 %	4 %
Pourcentage de déchets incinérés avec valorisation énergétique	Waste-Abs	%	58 %	45 %	65 %	61 %	47 %	50 %
POURCENTAGE TOTAL DE DÉCHETS RECYCLÉS OU VALORISÉS	WASTE-ABS	%	96 %	89 %	97 %	100 %	94 %	95 %
Pourcentage de déchets dangereux	Waste-Abs	%	0,003 %	0,005 %	0,1 %	0,1 %	1,2 %	1,0 %
Pourcentage de déchets dangereux recyclés ou valorisés	Waste-Abs	%	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	82 %
Pourcentage de déchets non dangereux recyclés ou valorisés	Waste-Abs	%	96 %	89 %	97 %	100 %	94 %	95 %
MASSE TOTALE DE DÉCHETS	WASTE-ABS	TONNES/AN	1 632	3 167	748	338	1 345	1 129
Intensité déchets	Waste-Abs	kg/m ²	2,8	4,1	2,8	4,1	4,4	5,4

PRODUCTION DE DÉCHETS DES BUREAUX ET PARCS D’AFFAIRES À PÉRIMÈTRE TOTAL ET À PÉRIMÈTRE CONSTANT EN 2021 ET 2022

Indicateur	Référence EPRA	Unité	Périmètre total		Périmètre constant	
			Global		Global	
			2022	2021	2022	2021
Taux de couverture du périmètre de reporting (en surface)		%	97 %	98 %	97 %	97 %
Taux d'estimation du volume de déchets		%	20 %	13 %	20 %	13 %
Pourcentage de déchets valorisés sous forme de recyclage matière	Waste-Abs/LfL	%	37 %	41 %	37 %	39 %
Pourcentage de déchets valorisés sous forme de compostage et/ou de méthanisation	Waste-Abs/LfL	%	3 %	3 %	3 %	2 %
Pourcentage de déchets incinérés avec valorisation énergétique	Waste-Abs/LfL	%	56 %	48 %	56 %	51 %
POURCENTAGE TOTAL DE DÉCHETS RECYCLÉS OU VALORISÉS	WASTE-ABS/LFL	%	96 %	92 %	96 %	92 %
Pourcentage de déchets dangereux	Waste-Abs/LfL	%	0,5 %	0,3 %	0,5 %	0,3 %
Pourcentage de déchets dangereux recyclés ou valorisés	Waste-Abs/LfL	%	100 %	83 %	100 %	83 %
Pourcentage de déchets non dangereux recyclés ou valorisés	Waste-Abs/LfL	%	96 %	92 %	96 %	93 %
MASSE TOTALE DE DÉCHETS	WASTE-ABS/LFL	TONNES/AN	3 724	4 634	3 724	3 782
Intensité déchets	Waste-Abs/LfL	kg/m ²	3,2	4,4	3,2	3,8

RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE
Tableaux de synthèse et indicateurs RSE

CONSOMMATION D'EAU DES BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES À PÉRIMÈTRE TOTAL EN 2021 ET 2022 : ACTIFS CONTRÔLÉS ET NON CONTRÔLÉS

Indicateur	Référence EPRA	Unité	Périmètre total					
			Actifs contrôlés					
			Données maîtrisées (parties communes)		Données non maîtrisées (parties privatives)		Actifs non contrôlés	
			2022	2021	2022	2021	2022	2021
TOTAL CONSOMMATIONS D'EAU	WATER-ABS	M³	217 186	241 494	17 407	24 205	96 663	91 588
Intensité eau des actifs	Water-Int	m ³ /m ² /an	0,28	0,31	0,28	0,31	0,37	0,43
Intensité eau des actifs	Water-Int	litre/pers./jour	19,6	21,6	19,6	21,6	25,5	30,0

CONSOMMATION D'EAU DES BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES À PÉRIMÈTRE TOTAL ET À PÉRIMÈTRE CONSTANT EN 2021 ET 2022

Indicateur	Référence EPRA	Unité	Périmètre total		Périmètre constant	
			Global		Global	
			2022	2021	2022	2021
Taux de couverture du périmètre de reporting (en surface)		%	91 %	98 %	91 %	91 %
Taux d'estimation de la consommation totale d'eau		%	39 %	34 %	39 %	32 %
TOTAL CONSOMMATIONS D'EAU	WATER-ABS/LFL	M³	331 256	357 287	331 256	304 392
Intensité eau des actifs	Water-Int	m ³ /m ² /an	0,30	0,34	0,30	0,28
Intensité eau des actifs	Water-Int	litre/pers./jour	21,0	23,3	21,0	19,3

6.3. Tableaux des indicateurs environnement du périmètre Corporate – format EPRA

Le périmètre Corporate est identique en 2021 et 2022, le périmètre constant est donc équivalent au périmètre total.

CONSOMMATION D'ÉNERGIE DU PÉRIMÈTRE CORPORATE À PÉRIMÈTRE CONSTANT EN 2021 ET 2022

Indicateur	Référence EPRA	Unité	Périmètre constant	
			Corporate	
			2022	2021
Taux de couverture du périmètre de reporting (en surface)		%	95 %	95 %
Taux d'estimation de la consommation totale d'énergie		%	5 %	6 %
Consommation d'énergie renouvelable électrique achetée auprès des fournisseurs d'énergie (garanties d'origine)	Elec-Abs/LfL	MWh _{ef}	1 618	1 748
Consommation d'énergie renouvelable électrique produite sur site (photovoltaïque)	Elec-Abs/LfL	MWh _{ef}	0	0
Consommation d'énergie électrique achetée sur le réseau (hors garanties d'origine)	Elec-Abs/LfL	MWh _{ef}	534	750
Consommation totale d'énergie électrique	Elec-Abs/LfL	MWh_{ef}	2 152	2 498
Consommation d'énergie renouvelable des réseaux urbains	DH&C-Abs/LfL	MWh _{ef}	0	0
Consommation d'énergie non renouvelable des réseaux urbains	DH&C-Abs/LfL	MWh _{ef}	70	70
Consommation totale d'énergie des réseaux urbains	DH&C-Abs/LfL	MWh_{ef}	70	70
Consommation d'énergie renouvelable combustible	Fuels-Abs/LfL	MWh _{ef}	0	11
Consommation d'énergie non renouvelable combustible	Fuels-Abs/LfL	MWh _{ef}	0	0
Consommation totale d'énergie combustible	Fuels-Abs/LfL	MWh_{ef}	0	11
TOTAL CONSOMMATION D'ÉNERGIE FINALE		MWh_{ef}	2 222	2 579
TOTAL CONSOMMATION D'ÉNERGIE PRIMAIRE		MWh_{ep}	5 020	5 825
Intensité énergétique par surface – énergie primaire	Energy-Int	kWh _{ep} /m ²	219	254
Intensité énergétique par personne – énergie finale	Energy-Int	kWh _{ef} /pers.	1 454	1 687
Intensité énergétique par surface – énergie finale – corrigée du climat	Energy-Int	kWh _{ef} /m ²	97	112
Intensité énergétique par surface – énergie finale	Energy-Int	kWh _{ef} /m ²	97	112

ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE DU PÉRIMÈTRE CORPORATE À PÉRIMÈTRE CONSTANT EN 2021 ET 2022

Indicateur	Référence EPRA	Unité	Périmètre constant			
			Corporate (scopes 1 et 2)		Données maîtrisées amont et pertes en ligne (scope 3)	
			2022	2021	2022	2021
Taux de couverture du périmètre de reporting (en surface)		%	95 %	95 %	95 %	95 %
Taux d'estimation des émissions totales de gaz à effet de serre		%	5 %	6 %	5 %	6 %
Émissions directes de gaz à effet de serre – <i>location-based</i>	GHG-Dir-Abs/LfL	tonnes CO ₂ éq	0	2	0	0
Émissions indirectes de gaz à effet de serre – <i>location-based</i>	GHG-Indir-Abs/LfL	tonnes CO ₂ éq	86	99	41	48
TOTAL ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE – LOCATION-BASED		TONNES CO₂ ÉQ	86	101	41	48
Intensité carbone des actifs – <i>location-based</i>	GHG-Int	kg CO ₂ éq/m ²	6	7	6	7
Intensité carbone des actifs – <i>location-based</i>	GHG-Int	kg CO ₂ éq/pers./an	83	98	83	98
Émissions directes de gaz à effet de serre – <i>market-based</i>	GHG-Dir-Abs/LfL	tonnes CO ₂ éq	0	0	0	0
Émissions indirectes de gaz à effet de serre – <i>market-based</i>	GHG-Indir-Abs/LfL	tonnes CO ₂ éq	33	45	28	34
TOTAL ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE – MARKET-BASED		TONNES CO₂ ÉQ	33	45	28	34
Intensité carbone des actifs – <i>market-based</i>	GHG-Int	kg CO ₂ éq/m ²	3	3	3	3
Intensité carbone des actifs – <i>market-based</i>	GHG-Int	kg CO ₂ éq/pers./an	40	52	40	52

RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE
Tableaux de synthèse et indicateurs RSE

PRODUCTION DE DÉCHETS DU PÉRIMÈTRE CORPORATE À PÉRIMÈTRE CONSTANT EN 2021 ET 2022

Indicateur	Référence EPRA	Unité	Périmètre constant	
			Corporate	
			2022	2021
Taux de couverture du périmètre de reporting (en surface)		%	48 %	48 %
Taux d'estimation de la production totale de déchets		%	0 %	0 %
Pourcentage de déchets valorisés sous forme de recyclage matière	Waste-Abs/LfL	%	37 %	29,4 %
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	%	63 %	70,3 %
POURCENTAGE TOTAL DE DÉCHETS RECYCLÉS OU VALORISÉS	WASTE-ABS/LFL	%	100 %	99,7 %
Pourcentage de déchets dangereux	Waste-Abs/LfL	%	0,7 %	0,1 %
Pourcentage de déchets dangereux recyclés ou valorisés	Waste-Abs/LfL	%	100 %	99,9 %
Pourcentage de déchets non dangereux recyclés ou valorisés	Waste-Abs/LfL	%	100 %	99,7 %
MASSE TOTALE DE DÉCHETS	WASTE-ABS/LFL	TONNES/AN	41	33
Intensité déchets	Waste-Abs/LfL	kg/m ² /an	3,5	2,8

CONSOMMATION D'EAU DU PÉRIMÈTRE CORPORATE À PÉRIMÈTRE CONSTANT EN 2021 ET 2022

Indicateur	Référence EPRA	Unité	Périmètre constant	
			Corporate	
			2022	2021
Taux de couverture du périmètre de reporting (en surface)		%	48 %	48 %
Taux d'estimation de la consommation totale d'eau		%	0 %	64 %
TOTAL CONSOMMATIONS D'EAU	WATER-ABS/LFL	M³	6 016	5 934
Intensité eau des actifs	Water-Int	m ³ /m ² /an	0,51	0,51
Intensité eau des actifs	Water-Int	litre/pers./jour	35,5	35,0

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 2021 ET 2022

Indicateur	Référence EPRA	Unité	Périmètre total		Périmètre constant	
			Global		Global	
			2022	2021	2022	2021
Taux de couverture du périmètre de reporting (en surface)		%	100 %	100 %	100 %	100 %
Part de la consommation totale d'énergie estimée ou extrapolée		%	37 %	32 %	37 %	22 %
Consommation totale d'énergie électrique	Elec-Abs/LfL	MWh _{ef}	334 090	300 369	334 090	334 167
Consommation totale d'énergie réseaux de chaleur ou de froid	DH&C-Abs/LfL	MWh _{ef}	42 333	29 539	42 333	44 585
Consommation totale d'énergie combustible	Fuels-Abs/LfL	MWh _{ef}	239 330	249 305	239 330	260 096
TOTAL CONSOMMATION D'ÉNERGIE FINALE		MWh_{EF}	615 753	579 213	615 753	638 847
Intensité énergétique par surface – énergie finale	Energy-Int	kWh _{ef} /m ²	276	270	276	286
Intensité énergétique par lit et place – énergie finale	Energy-Int	kWh _{ef} /lit et place/an	20 067	19 721	20 067	20 820
Intensité énergétique par surface – énergie finale – corrigée du climat	Energy-Int	kWh _{ef} /m ²	296	270	296	271
TOTAL CONSOMMATION D'ÉNERGIE PRIMAIRE		MWh_{EP}	1 052 879	1 045 727	1 052 879	1 076 009
Intensité énergétique par surface – énergie primaire	Energy-Int	kWh _{ep} /m ²	472	488	472	482

ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE DU PÔLE FONCIÈRE SANTÉ EN 2021 ET 2022

Indicateur	Référence EPRA	Unité	Périmètre total		Périmètre constant	
			Scope 3		Scope 3	
			2022	2021	2022	2021
Taux de couverture du périmètre de reporting (en surface)		%	100 %	100 %	100 %	100 %
Part des émissions totales de gaz à effet de serre estimée ou extrapolée		%	46 %	34 %	46 %	27 %
TOTAL ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE	GHG-INDIR-ABS/LFL	TONNES CO₂ ÉQ	86 655	85 972	86 655	91 472
Intensité carbone des actifs	GHG-Int	kg CO ₂ éq/m ²	38,9	40,1	38,9	41,0
Intensité carbone des actifs	GHG-Int	kg CO ₂ éq/lit et place/an	2 824	2 927	2 824	2 981

CONSOMMATION D'EAU DU PÔLE FONCIÈRE SANTÉ EN 2021 ET 2022

Indicateur	Référence EPRA	Unité	Périmètre total		Périmètre constant	
			Global		Global	
			2022	2021	2022	2021
Taux de couverture du périmètre de reporting (en surface)		%	42 %	49 %	42 %	42 %
Part de la consommation totale d'eau estimée ou extrapolée		%	57 %	56 %	57 %	22 %
TOTAL CONSOMMATIONS D'EAU	WATER-ABS/LFL	M³/AN	1 254 358	1 282 136	1 254 358	1 230 477
Intensité eau des actifs	Water-Int	m³/m²/an	1,34	1,33	1,34	1,31
Intensité eau des actifs	Water-Int	litre/lit et place/an	106 266	104 878	106 266	104 242

La consommation d'eau n'a pu être collectée que sur la France en 2021 et 2022, ce qui explique le taux de couverture moins élevé que pour les indicateurs énergie et carbone.

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

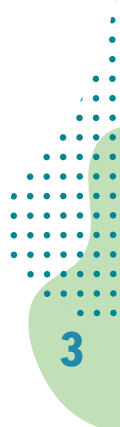
Les ICPE sont principalement des équipements de chauffage et de refroidissement des bâtiments, dont la maîtrise est assurée dans le cadre de la certification ISO 14001 des parcs.

	2022
Équipements de climatisation	14
Chaufferie gaz	12
Équipements électriques	6
TOTAL	32

6.6. Tableau des indicateurs RH

L'effectif est communiqué hors stagiaires, sauf cas particuliers qui sont précisés dans le tableau.

	2022	2021
EFFECTIF INSCRIT		
Effectif total fin de période	1 243	1 232
Variation absolue	0,9%	3,6%
Variation organique (hors effets périmètre)	0,9%	3,5%
Effectif moyen mensuel inscrit	1 234	1 214
Effectif par pôle		
Foncière Tertiaire	387	392
Foncière Santé	45	39
Promotion	811	801
Effectif par zone géographique		
France (Île-de-France)	782	776
France (autres régions)	456	452
International	5	4
Effectif par catégorie		
Cadres	880	855
Femmes	391	384
Hommes	489	471
Non-cadres	363	377
Femmes	270	286
Hommes	93	91
Effectif par type de contrat (y compris stage et intérim)		
CDI	1 130	1 118
Femmes	603	603
Hommes	527	515
CDD	24	12
Femmes	11	8
Hommes	13	4
Alternance et apprentissage	89	102
Femmes	47	59
Hommes	42	43
Stage	5	8
Femmes	2	2
Hommes	3	6
Intérim (ETP annuel)	41	3
Femmes	37	3
Hommes	4	0
MOUVEMENTS D'EFFECTIF		
Entrées en CDI		
Recrutements externes en CDI	186	158
Acquisitions – fusions	0	4
Mobilités de la Caisse des dépôts et ses filiales	5	0
TOTAL	191	162
Départs de CDI		
Démissions	101	57
Licenciements	23	23
Ruptures conventionnelles	15	11
Ruptures de période d'essai	12	13
Départs en retraite	26	18
Décès	1	2
Mobilités de la Caisse des dépôts et ses filiales	1	12
Cessions	0	3
TOTAL	179	139
Taux de turnover des salariés en CDI	13,5%	10,8%
Taux de turnover des salariés en CDI entrés depuis moins de 2 ans	15,8%	12,4%



RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE
Tableaux de synthèse et indicateurs RSE

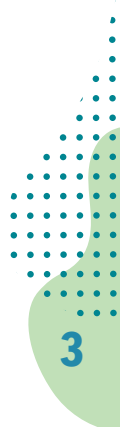
	2022	2021
ORGANISATION DU TEMPS DE TRAVAIL		
Employés, agents de maîtrise et cadres non autonomes		
Nombre d'heures moyen de travail effectif par semaine	37,5	37,5
Cadres autonomes		
Nombre de jours travaillés par an	210	210
Nombre de salariés à temps partiel		
Femmes	52	51
Hommes	4	3
TOTAL	56	54
DIALOGUE SOCIAL		
% de salariés couverts par les négociations collectives	100 %	100 %
Nombre d'accords signés pendant l'année	12	7
Nombre d'accords en matière de santé et sécurité au travail signés pendant l'année	0	0
RÉMUNÉRATION		
Rémunération fixe (salaire de base moyen annuel de l'effectif en CDI inscrit au 31/12 hors commerciaux, Comex et mandataires)		
Cadres	66 324	66 159
Non-cadres	34 526	33 658
TOTAL	59 675	58 976
Rémunération variable		
Rémunération variable moyenne (en %)	12,9 %	10,9 %
Intéressement, participation et abondement moyen (en %)	7,2 %	6,3 %
Nombre de catégories d'employés^(a) dont l'écart de salaire femmes-hommes est > 5 %	3	5
COMPÉTENCES ET CARRIÈRE		
Formation		
Nombre d'heures totales de formation des collaborateurs en CDI	15 518	17 850
Dépenses de formation (en euros)	2 253 331	2 290 282
Part de la masse salariale consacrée à la formation (en %)	2,55 %	2,78 %
Nombre de collaborateurs en CDI formés	1 250	1 172
Nombre moyen d'heures de formation par collaborateur en CDI formé	12	15
Femmes	11	14
Hommes	14	17
Cadres	12	16
Non-cadres	12	13
Part des collaborateurs en CDI formés (en %)	100 %	100 %
Gestion de carrière		
% de postes pourvus en interne	31 %	21 %
% de salariés ayant eu un entretien annuel		
Femmes	100 %	95 %
Hommes	100 %	94 %
Cadres	100 %	94 %
Non-cadres	100 %	96 %
TOTAL	100 %	94 %

(a) Les catégories d'employés sont définies sur la base des indices conventionnels.

RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE
Tableaux de synthèse et indicateurs RSE

	2022	2021
SANTÉ ET SÉCURITÉ		
Absentéisme^(a)		
Taux d'absentéisme	4,23 %	4,05 %
Répartition des heures d'absence		
Maladie (hors mi-temps thérapeutiques)	90 %	94 %
Accident du travail/trajet	2 %	1 %
Événements familiaux	2 %	1 %
Autres causes	6 %	4 %
Accidents		
Nombre d'accidents du travail	1	3
Nombre d'accidents de trajet	3	2
Taux de fréquence	0,51	1,51
Taux de gravité	0,23	0,07
Nombre d'accidents mortels	0	0
Maladies professionnelles		
Nombre de maladies professionnelles déclarées pendant l'année	1	3
DIVERSITÉ		
Égalité femmes-hommes		
% de femmes au comité exécutif	50 %	36 %
% de femmes managers	36 %	36 %
% de femmes dans l'effectif	53 %	54 %
Répartition de l'effectif par âge		
< 26 ans	11,4 %	9,8 %
26-39 ans	32,5 %	34,5 %
40-55 ans	40,1 %	36,9 %
> 55 ans	15,9 %	18,8 %
Âge moyen		
Cadres	42,8	43,1
Non-cadres	39,8	39,8
Ancienneté moyenne (en nombre d'années)	9,2	9,6
Part d'alternants et apprentis		
	7 %	8 %
Handicap		
Nombre de collaborateurs ayant une reconnaissance de la qualité de travailleur handicapé (RQTH)	52	46
Montant des prestations versées au secteur du travail protégé et adapté (en euros)	650 690	428 701

(a) L'absentéisme comprend l'ensemble des jours d'absence pour maladie (maladie professionnelle, autre maladie), les jours d'absence pour accidents du travail/trajet, les absences pour événements familiaux (congrés exceptionnels) et les jours d'absence pour autres causes (absences non rémunérées, absences autorisées non payées, absences injustifiées, congés sans solde de courte durée, congés treizième mois).



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 d'entreprise (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 2022, 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

et dans le chapitre 1 « Rapport annuel intégré ». 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 Disclosures – TFCDD), 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 2022.

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 : dévalorisation des actifs, baisse du volume d'activité et des résultats, impact financier des opérations de remédiation et d'interruption d'activité, dégradation de l'image.</p> <p>Opportunités : attractivité et valeur des actifs, maintien du volume d'activité et des résultats, maîtrise de l'exploitation, amélioration de l'image.</p>		<p>Principaux engagements climat : réduire de 60 % l'intensité carbone de la Foncière Tertiaire, de 35 % celle de la Foncière Santé et de 41 % celle d'Icade Promotion entre 2019 et 2030. Ces objectifs s'appuient des plans d'action adaptés à chaque pôle d'activité :</p> <ul style="list-style-type: none"> Foncières : plan d'action dédié à l'efficacité énergétique et au bas carbone de 180 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 ; Promotion : anticipation des exigences réglementaires, structuration des filières d'approvisionnement, recours aux matériaux bio-sourcés et de réemploi, à l'architecture bioclimatique, innovations bas-carbone et déploiement d'outils digitaux permettant le pilotage de la performance 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"> Intensité carbone* <p>Pôle Foncière Tertiaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> Part du patrimoine dont la vulnérabilité au risque climatique a été mesurée* <p>Pôle Foncière Santé :</p> <ul style="list-style-type: none"> Part du patrimoine dont la vulnérabilité au risque climatique a été mesurée
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>Icade s'attache non seulement à maîtriser les impacts négatifs de son activité sur la biodiversité mais aussi à déployer des solutions permettant d'avoir un impact positif, et ce tout au long du cycle de vie du bâtiment. Son plan d'action se décline en trois axes : réintégrer la nature en ville, développer la biodiversité positive, restaurer les écosystèmes les plus fragiles. Il est doté d'objectifs chiffrés, d'outils de mesure et de plans d'actions pour ses trois pôles métier.</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>Pôle Foncière Tertiaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> Pourcentage de déchets recyclés ou valorisés* Part des parcs d'affaires en biodiversité positive* Intensité eau (en m³/m²/an)* <p>Pôle Foncière Santé :</p> <ul style="list-style-type: none"> Pourcentage de surfaces aménagées qui font l'objet d'un investissement dans un projet de restauration ou de préservation d'une surface équivalente* <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, HOE, 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 et logements 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 2 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 ; 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 § 1.2. et § 3.2</p>	<p>Icade :</p> <ul style="list-style-type: none"> Nombre de projets innovants déclinés de manière opérationnelle* <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 § 3.2</p>	<p>Pôle Foncière Tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> Taux de recommandation des locataires mesurée par une enquête NPS* <p>Pôle Promotion :</p> <ul style="list-style-type: none"> Taux de recommandation des acquéreurs de logements mesurée par une enquête NPS à la livraison*

* 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>l'cade 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 abordables, 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>Pour plus de détails, voir § 1.3 et § 3.1.</p>	<p>Pôle Foncière Tertiaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de partenariats locaux et solidaires sur les principaux parcs d'affaires* <p>Pôle Foncière Santé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Part des projets d'investissements dans des Ehad pour lesquels le référentiel de la Charte pour la qualité de vie a été mis en œuvre* <p>Pôle Promotion :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pourcentage des chantiers significatifs comportant une clause d'insertion - Pourcentage de logements abordables ou inclusifs*
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, etc. 	<p>Risques : mise en cause de la responsabilité d'lcade, 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'lcade 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 et l'évaluation RSE des principaux fournisseurs. <p>La maîtrise des risques de santé et de sécurité au sein du patrimoine en exploitation 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.</p> <p>Pour ses opérations de construction et de rénovation, l'cade a mis en place un système de management responsable certifié par Cengal Qualité Certification au plus haut niveau d'exigence des référentiels NF Habitat, NF Habitat HQE et NF Tertiaire HQE et a systématiquement recours à des opérateurs spécialisés dans la sécurité sur ses chantiers.</p> <p>Enfin, l'cade maintient son document unique à jour régulièrement et le présente au CSE.</p> <p>Pour plus de détails, voir § 2.4, § 3.2, § 3.4 et § 4.2.</p>	<p>lcade :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Part des principales consultations des directions achats intégrant des critères RSE* <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 et logements couverts par une certification environnementale*
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'lcade s'attache à développer les expertises, créer un cadre de travail collaboratif et stimulant, et promouvoir les mobilités internes. l'cade propose des parcours professionnels évolutifs et adaptés.</p> <p>Pour plus de détails, voir § 4.1.</p>	<p>lcade :</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'lcade, 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'lcade s'attache à garantir un bon équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle, améliorer le bien-être au travail et promouvoir la diversité.</p> <p>Pour plus de détails, voir § 4.2 et § 4.3.</p>	<p>lcade :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Effectif total et répartition des salariés par sexe* - 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'lcade, 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'lcade 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 et l'éthique des données personnelles. 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>Deux délégués à la protection des données veillent 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>La politique de cyber-sécurité d'lcade 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, dispositif récurrent de formation et de test des collaborateurs à la cyber-sécurité.</p> <p>Pour plus de détails, voir § 3.2.3 et § 3.5.</p>	<p>lcade :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pourcentage de salariés exposés formés à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LCB-FT), à la lutte anti-corruption et au risque de 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.



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 (définies via une analyse de matérialité). Ces indicateurs suivent également les recommandations des standards internationaux de

référence tels que les Standards Universels 2021 de la *Global Reporting Initiative* 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 2022 est l'année civile du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022.

8.3. Périmètre de reporting

8.3.1. Périmètre des données environnementales et sociétales

Corporate

Le périmètre de reporting dit « Corporate » couvre les bâtiments occupés par les collaborateurs d'Icade.

Les indicateurs suivis sur ce périmètre sont les émissions de CO₂, les consommations d'énergie et d'eau et les déchets produits dans les bâtiments.

L'empreinte carbone annuelle d'Icade inclut également les émissions de CO₂ liées aux déplacements des collaborateurs (trajets domicile-travail et déplacements professionnels), dans le cadre du suivi de la trajectoire carbone SBTi.

	Surface totale (en m ²)	Périmètre « RSE » (en m ²)	Part des actifs contrôlés	Part des actifs non contrôlés
CORPORATE	24 176	22 930	100 %	0 %

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. Les actifs consolidés en « intégration globale » sont considérés à 100 % dans le reporting RSE et les actifs consolidés par « mise en équivalence » sont considérés au prorata de leurs surfaces.

En 2022, le pôle Foncière Tertiaire a élargi son périmètre de reporting RSE des seuls actifs de bureaux à l'ensemble des typologies d'actifs. Les définitions des périmètres ont donc été modifiées.

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 (en exploitation) et non louables (en rénovation ou prochainement rénovées). Ce périmètre n'intègre ni les actifs cédés en cours d'année ni les actifs en cours de développement (construction neuve).

Les indicateurs portant sur le périmètre « financier » sont notamment : l'évaluation des risques liés au changement climatique, les services à disposition des locataires, les ICPE, le *Net Promoter Score* clients.

Certains indicateurs sont exclusivement dédiés aux parcs d'affaires, tels que le label *ÉcoJardin*, les indicateurs de mesure de la biodiversité positive, l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, malvoyantes et malentendantes, la certification ISO 14001 et le label « Parc d'excellence » ;

- **le périmètre de reporting « RSE »** : correspond au périmètre de reporting financier dont on exclut les actifs dont le pôle Foncière Tertiaire n'a pas la gestion locative et/ou pour lesquels Icade est minoritaire au sein de la copropriété.

Les indicateurs portant sur le périmètre « RSE » sont notamment : l'empreinte carbone annuelle (en absolu), l'intensité carbone, la consommation d'énergie (en absolu et en intensité), les diagnostics de performance énergétique (DPE). Les indicateurs « carbone » sont suivis sur ce périmètre selon les méthodes *market-based* (pour le suivi de la trajectoire 1,5 °C validée par la SBTi) et *location-based* ;

- **le périmètre de reporting « bureaux »** : le patrimoine du périmètre « bureaux » 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 RSE : les actifs occupés très partiellement, les actifs ayant moins d'un an d'exploitation sur une année civile complète et les actifs hors bureaux (hôtels, entrepôts, *data centers*, studios de télévision, activités industrielles, etc.)

Les indicateurs portant sur le périmètre « bureaux » sont : la part d'énergie renouvelable dans le mix énergétique, les consommations d'eau et de déchets, les certifications HQE/BREEAM et R2S, 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 environnementaux.

PÉRIMÈTRE DU PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE AU 31 DÉCEMBRE 2022

	Surface totale (en m ²)	Périmètre « RSE » (en m ²)	Périmètre « bureaux » (en m ²)	Part des actifs contrôlés (en %)	Part des actifs non contrôlés (en %)
Parcs d'affaires	727 654	727 654	327 397	61 %	39 %
Bureaux	979 993	963 960	869 490	68 %	32 %
Autres actifs	162 318	96 136	-	0 %	100 %
PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE	1 869 965	1 787 750	1 196 887	62 %	38 %

Sur le périmètre « financier » de 1 869 965 m², le périmètre RSE représentait 1 787 750 m² à fin 2022, soit 96 % 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 (en exploitation) et non louables (en rénovation ou prochainement rénovées). Ce périmètre n'intègre ni les actifs cédés en cours d'année ni les actifs en cours de développement (constructions neuves).

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 établissements de court, moyen et long séjour de la Foncière Santé en Europe ;

□ **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, les actifs vides (non loués), les établissements ayant moins d'un an d'exploitation sur une année

civile complète, les extensions livrées dans l'année et les actifs « typés » (ex : laverie).

Les indicateurs portant sur le périmètre « RSE » sont relatifs à l'empreinte carbone annuelle (en absolu), l'intensité carbone, la consommation d'énergie (en absolu et en intensité), la consommation d'eau et aux comités RSE & innovation ;

□ **le périmètre « SBTi »** : comprend les actifs du patrimoine RSE d'Icade Santé en France en date du 31 décembre 2021, auxquels se rajoutent chaque année les extensions, les livraisons et rachats de VEFA ayant lieu à partir de l'année 2021. Ce périmètre de reporting ne correspond donc pas à un sous-ensemble du périmètre financier.

Les indicateurs suivis sur le périmètre SBTi sont : les émissions de gaz à effet de serre en absolu du patrimoine localisé en France (pour le suivi de la trajectoire 1,5 °C validée par la SBTi, qui n'intègre pas le patrimoine localisé à l'international).

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 2022

	Surface totale (en m ²)	Périmètre « RSE » (en m ²)	Surface couverte - énergie carbone (en m ²)	Taux de couverture - énergie carbone (en %)	Surface couverte - eau (en m ²)	Taux de couverture - eau (en %)	Part des actifs contrôlés (en %)	Part des actifs non contrôlés (en %)
France	1 863 333	1 851 483	1 851 483	100 %	939 030	51 %	0 %	100 %
Allemagne	173 240	164 553	164 553	100 %	-	0 %	0 %	100 %
Espagne	25 610	2 239	2 239	100 %	-	0 %	0 %	100 %
Italie	139 512	122 772	122 772	100 %	-	0 %	0 %	100 %
Portugal	87 502	87 502	87 502	100 %	-	0 %	0 %	100 %
PÔLE FONCIÈRE SANTÉ	2 289 197	2 228 549	2 228 549	100 %	939 030	42 %	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 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

Pour définir le périmètre de reporting de ses indicateurs extra-financiers, Icade s'appuie sur le périmètre de reporting financier. Le périmètre retenu est celui des opérations dont les mises en chantier ont été lancées au cours de l'exercice (l'ordre de service a été validé : « stade OS »).

En cas d'acquisition de sociétés tierces, des plannings d'intégration spécifiques ont été définis pour chaque périmètre de reporting. Ils sont précisés dans le protocole de reporting.

Les différents périmètres de reporting considérés pour Icade Promotion sont :

- ▣ **le périmètre de reporting « carbone »** : il correspond aux immeubles et opérations du périmètre financier dont les mises en chantier ont été lancées au cours de l'exercice (l'ordre de service a été validé : « stade OS »).

Les indicateurs suivis sur ce périmètre de reporting sont : l'empreinte carbone en absolu pour la phase construction, dans le cadre du calcul du bilan carbone annuel d'Icade et l'intensité carbone en analyse de cycle de vie sur 50 ans ;

- ▣ **le périmètre de reporting « SBTi »** : correspond au périmètre « financier » dont sont exclues les sociétés acquises depuis le 1^{er} janvier 2019, conformément à la méthodologie de calcul correspondant aux standards de la SBTi.

Les indicateurs suivis sur le périmètre de reporting SBTi sont : les émissions de gaz à effet de serre en absolu, en analyse de cycle de vie sur 50 ans (phase construction et exploitation), dans le cadre du suivi de la trajectoire carbone SBTi en absolu ;

- ▣ **le périmètre de reporting « RSE »** : ce périmètre de reporting correspond au périmètre de reporting « carbone » dont sont exclues les opérations de co-promotion et de vente en bloc pour lesquelles Icade n'a pas la maîtrise du cahier des charges.

Tous les indicateurs RSE (hors GES) du pôle Promotion sont suivis sur le périmètre de reporting RSE et définis au stade « ordre de service », à l'exception des indicateurs suivants :

- part de logements abordables ou inclusifs (périmètre : réservations de l'année),
- part des logements ayant accès à l'e-learning (périmètre : logements livrés),
- *Net Promoter Score* (périmètre : enquêtes clients réalisés dans l'année après livraison).

Pour le pôle Promotion, les indicateurs se calculent selon la surface SHON RT (surface hors œuvre nette – réglementation thermique), à l'exception des indicateurs carbone, qui le sont selon la surface habitable pour les actifs résidentiels et la surface utile pour les actifs de bureaux et les autres activités.

PÉRIMÈTRE DU PÔLE PROMOTION AU 31 DÉCEMBRE 2022

	Périmètre « carbone » (en nombre d'opérations)	Périmètre « carbone » (en m ² SHON RT)	Périmètre « RSE » (en m ² SHON RT)	Périmètre « RSE » (en %)
Logements	58	347 270	262 419	76 %
Bureaux	15	206 847	88 861	43 %
Autres activités (santé, équipements)	8	88 381	53 332	60 %
TOTAL	74	518 491	329 630	64 %

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 2022 correspond à 51 opérations représentant 64 % de la surface SHON RT du périmètre de reporting « carbone » qui correspond quant à lui à 74 opérations.

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.

(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.

8.4. Variation de périmètre

Pour le pôle Foncière Tertiaire, le périmètre RSE inclut en 2022 pour la première fois l'ensemble des typologies d'actifs pour les données énergie et carbone et certains autres indicateurs environnementaux. Les données 2021 à périmètre total présentées dans ce rapport ont été recalculées sur ce périmètre.

Le périmètre de reporting appelé « RSE » dans les précédentes publications a été renommé périmètre « bureaux ».

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.

8.5.2. 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.

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 2022 :

- l'intensité carbone du pôle Foncière Tertiaire ;
- le *Net Promoter Score* des locataires du pôle Foncière Tertiaire ;
- le nombre de mètres carrés ayant le label R2S au sein du patrimoine du pôle Foncière Tertiaire ;
- l'intensité carbone du pôle Foncière Santé ;
- la part des projets du pôle Foncière Santé de plus de 4 000 m² couverts par une certification environnementale avec un niveau minimal ;
- le nombre de bénéficiaires des établissements de court, moyen et long séjour en Europe ;
- l'intensité carbone du pôle Promotion ;
- le *Net Promoter Score* des acquéreurs résidentiels du pôle Promotion ;
- le pourcentage de logements abordables ou inclusifs ;
- la part des financements durables ;
- le *Net Promoteur Score* des collaborateurs Icade ;
- le nombre de projets innovants par an déclinés de manière opérationnelle dans les business ;
- la validation de la trajectoire bas carbone d'Icade par la SBTi.

8.6.2. Principales précisions méthodologiques liées aux indicateurs énergie, carbone, eau et déchet des pôles Foncières Tertiaire et Santé

Estimation des données de consommations indisponibles

Les consommations d'énergie, d'eau et la production de 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.

Extrapolation des données manquantes

Pour les bâtiments qui ne disposent pas de données de consommation réelle ni estimée, les données de consommation d'énergie et les émissions de carbone associées sont extrapolées selon les règles détaillées dans le protocole de reporting disponible sur le site internet d'Icade.

Taux de couverture

Les taux de couverture présentés dans les tableaux des indicateurs environnementaux au format EPRA correspondent, pour chaque indicateur, au ratio entre la surface pour laquelle de la donnée est reportée (réelle, estimée et extrapolée) divisée par la surface du périmètre RSE.

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.

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 deux ans, soit du 1^{er} janvier N-1 au 31 décembre de l'année N. Pour les actifs ayant été nouvellement intégrés dans la cartographie en année N, les données sont collectées a posteriori sur l'année N-1 et intégrée 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 les émissions de gaz à effet de serre dues aux consommations d'énergie associées à ses activités selon deux méthodologies : *market-based* et *location-based*.

Comptabilité carbone *location-based*

En conformité avec la méthodologie de comptabilité carbone *location-based*, Icade comptabilise ses émissions de gaz à effet de serre à partir des facteurs d'émission nationaux ou locaux.

- ❑ **Facteurs d'émission** : pour chaque vecteur énergétique, Icade utilise les facteurs d'émissions les plus récents à la date de reporting, reflétant l'évolution de l'intensité carbone du mix énergétique de chaque pays. Ces facteurs et les sources utilisées sont présentés dans le protocole de reporting, rendu public sur le site internet d'Icade.
- ❑ **Calcul de la part amont** : les émissions de CO₂ des scopes 1 et 2 présentées dans le rapport RSE d'Icade excluent la part « amont et pertes en ligne », comme précisé dans le protocole de reporting. Ces émissions sont reclassées dans la catégorie « activités liées aux combustibles et à l'énergie » du scope 3.
- ❑ **Énergie renouvelable** : afin d'être conforme au *GHG Protocol*, Icade ne déduit pas ses émissions de CO₂ évitées par l'achat de garanties d'origine (garantissant l'achat d'électricité renouvelable) ou de biogaz du calcul de l'intensité carbone global.

Comptabilité carbone *market-based*

En conformité avec la méthodologie de comptabilité carbone *market-based*, Icade comptabilise ses émissions de gaz à effet de serre à partir des facteurs d'émission correspondants à l'énergie qu'elle (ou ses locataires) achète.

- ❑ **Facteurs d'émission** : pour chaque facture d'énergie, Icade utilise un facteur d'émission correspondant au facteur d'émission du mix énergétique acheté. Ces facteurs d'émissions sont précisés dans le protocole de reporting, rendu public sur le site internet d'Icade.

- ❑ **Calcul de la part amont** : les émissions de CO₂ des scopes 1 et 2 présentées dans le rapport RSE d'Icade excluent la part « amont et pertes en ligne » tel que précisé dans le protocole de reporting. Ces émissions sont reclassées dans la catégorie « activités liées aux combustibles et à l'énergie » du scope 3.

8.6.3. Principales précisions méthodologiques liées aux autres indicateurs des pôles Foncières Tertiaire et Santé

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.

Bénéficiaires des établissements du pôle Foncière Santé

Les bénéficiaires des établissements de courts séjours correspondent à la population des villes situées à proximité des établissements concernés, tel que défini dans le protocole de reporting rendu public sur le site internet d'Icade.

Les bénéficiaires des établissements de moyens et longs séjours correspondent au nombre de patients et résidents hébergés dans ces établissements.

8.6.4. Précisions méthodologiques liées aux indicateurs carbone des opérations de construction neuve

Calcul des émissions de gaz à effet de serre

La méthode de calcul des émissions de GES (gaz à effet de serre) d'Icade Promotion, appliquée également aux projets de construction neuve des pôles Foncières Tertiaire et Santé, se base sur la méthodologie retenue par la réglementation environnementale 2020 (analyse de cycle de vie (ACV) dynamique). Dans cette nouvelle méthodologie RE 2020, les émissions prises en compte sont les suivantes :

- ❑ les émissions associées aux matériaux et équipements constitutifs du bâtiment construit (fabrication initiale du produit, fin de vie, remplacement éventuel du matériau si sa durée de vie est inférieure à celle du bâtiment). Ce poste se décompose dans l'ACV en 13 lots distincts ;
- ❑ les émissions associées aux fuites de fluides frigorigènes utilisés dans les systèmes de froid actifs du bâtiment ;
- ❑ les émissions de chantier associées à la logistique de chantier ;
- ❑ les émissions associées à l'énergie consommée durant l'exploitation future du bâtiment par ses usagers. Les postes énergétiques considérés en RE 2020 sont les suivants : les cinq postes déjà présents dans la RT 2012 (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires électriques), ainsi que la consommation pour l'éclairage et la ventilation des parkings et la consommation énergétique des ascenseurs.

La méthode de calcul des émissions de GES pour les rénovations d'Icade Promotion s'appuie sur les mêmes principes que ceux retenus dans la RE 2020 pour les constructions neuves (ACV dynamique en particulier), en l'adaptant afin de traiter le cas des matériaux conservés sur l'opération dans le cadre des travaux de rénovation.

Toutes ces émissions font partie du scope 3 d'Icade. Elles se distinguent entre :

- ❑ **la phase construction**, qui comprend : les émissions associées à la fabrication des matériaux et équipements constitutifs du bâtiment construit et les émissions de chantier associées à la logistique de chantier ;
- ❑ **la phase exploitation**, qui comprend : les émissions associées à l'énergie consommée durant l'exploitation future du bâtiment par ses usagers, les émissions associées aux fuites de fluides frigorigènes des équipements et au remplacement des matériaux et équipements durant 50 ans et les émissions liées à la fin de vie.

Icade communique l'empreinte carbone et l'intensité carbone du pôle Promotion sur deux périmètres distincts :

- ❑ **le 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 aux matériaux et au chantier. Ces données sont communiquées en absolu dans « l'empreinte carbone annuelle d'Icade » présentée en introduction de la partie 2.1 et dans la partie 6.1 ;
- ❑ **le 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 les émissions de carbone de la phase construction et de la phase exploitation. Ces données sont communiquées en absolu dans la trajectoire de réduction des émissions de GES d'Icade présentée en introduction de la partie 2.1. et en intensité dans la partie 2.1.2.

8.6.5. Précisions méthodologiques des indicateurs relatifs aux données sociales

Formation

Les indicateurs relatifs aux heures de formations par sexe, par statut et par domaine, la part de collaborateurs formés, les 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 contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LCB-FT), à la lutte anti-corruption et au risque de fraude

La population cible prise en compte dans le calcul de cet indicateur correspond aux commerciaux du pôle Promotion, aux *asset managers* du pôle Foncière Tertiaire et aux collaborateurs exposés de la Foncière Santé. Cela correspond à 97 personnes en 2022.

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 29 personnes en 2022.

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.

Effectifs internationaux

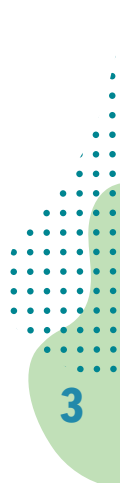
Les effectifs présents à l'international sont intégrés au reporting sur les données sociales pour tous les indicateurs portant sur leur contrat de travail ou leurs qualités (genre, âge, handicap, type de contrat, mobilité interne...) ainsi que pour les entretiens annuels et les sensibilisations.

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.

8.6.6. Lutte contre le gaspillage alimentaire, lutte contre la précarité alimentaire, respect d'une alimentation responsable équitale et durable et du bien-être animal, actions pour le sport et l'activité physique

Du fait de 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, équitale 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.

Concernant les actions en faveur du sport et des activités physiques, ce sujet est traité au travers de la politique « satisfaction client » pour le pôle Foncière Tertiaire et « qualité de vie au travail » pour les salariés d'Icade.



8.7. Évolutions méthodologiques

En 2022, 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 du périmètre d'engagement SBTi en valeur absolue

Dans le cadre de la définition de sa trajectoire 1,5 °C validée par la SBTi, Icade a recalculé un point de départ de son empreinte carbone pour les années 2019, 2020 et 2021 (cf. rapport climat de mars 2022, disponible sur le site internet d'Icade). Les principales évolutions méthodologiques et leurs impacts sont rappelés ici.

À noter que les différences entre la méthode de calcul de l'empreinte carbone annuelle d'Icade telle que détaillée en 8.6 et le périmètre d'engagement SBTi pris en compte dans la trajectoire de décarbonation d'Icade, validée par la SBTi sont les suivantes : la prise en compte des émissions de carbone liées à l'usage des produits vendus (usage des bâtiments vendus par Icade Promotion sur 50 ans) et l'exclusion des émissions de la Foncière Santé à l'international (non incluses dans le périmètre d'engagement au moment de la soumission de la trajectoire auprès de la SBTi).

Pôle Foncière Tertiaire

Les principales évolutions méthodologiques sont :

- l'élargissement du périmètre couvert des bureaux (73 % du patrimoine) à l'ensemble des classes d'actifs – entrepôts/commerces, process, hébergement, activités saisonnières (100 % du patrimoine) ;
- le passage d'une comptabilité carbone *location-based* (basée sur le mix énergétique national) à une comptabilité en *market-based* (basée sur le mix énergétique des fournisseurs d'énergie). Cette évolution vise à aligner le pôle Foncière Tertiaire avec les pratiques de marché afin d'assurer une meilleure comparabilité avec ses pairs.

Les impacts sur les données publiées sont les suivants :

- l'intensité carbone communiquée dans le DEU 2019 de 15,4 kg CO₂ éq/m²/an passe à 14,6 kg CO₂ éq/m²/an, soit une baisse de - 5 %, et les émissions de CO₂ en absolu augmentent de 15 861 tonnes de CO₂ à 26 476 tonnes de CO₂ ;
- l'intensité carbone communiquée dans le DEU 2020 à 12,6 kg CO₂ éq/m²/an passe à 12,2 kg CO₂ éq/m²/an, soit une baisse de - 3 %, et les émissions de CO₂ en absolu augmentent de 13 945 tonnes de CO₂ à 22 119 tonnes de CO₂ ;
- l'intensité carbone communiquée dans le DEU 2021 à 14,6 kg CO₂ éq/m²/an passe à 12,3 kg CO₂ éq/m²/an, soit une baisse de - 16 %, et les émissions de CO₂ en absolu augmentent de 15 492 tonnes de CO₂ à 22 335 tonnes de CO₂ .

Pôle Foncière Santé

Les principales évolutions méthodologiques sont, pour le suivi des émissions de CO₂ en absolu dans le cadre de la trajectoire SBTi :

- l'élargissement du périmètre cartographié de 76 % du périmètre RSE en France en 2019 à 100 % du périmètre RSE en France en 2021, principalement des Ehpad ;
- l'intégration des établissements acquis et livrés en 2019 et 2020 dans le recalcul des émissions 2019 ;
- l'extrapolation de données de consommation d'énergie et le calcul des émissions carbone correspondantes pour les actifs pour lesquels les données étaient indisponibles.

Les impacts sur les données publiées sont les suivants :

- pour 2019, les émissions de CO₂ en absolu augmentent de 42 495 tonnes de CO₂ à 62 618 tonnes de CO₂ en France, ce qui se traduit par une baisse de l'intensité carbone en France de 36,8 kg CO₂ éq/m²/an (donnée publiée dans le document d'enregistrement universel 2019) à 35,8 kg CO₂ éq/m²/an ;
- pour 2020, les émissions de CO₂ en absolu augmentent de 45 553 tonnes de CO₂ à 59 743 tonnes de CO₂ en France, ce qui se traduit par une baisse de l'intensité carbone en France de 35 kg CO₂ éq/m²/an (donnée publiée dans le document d'enregistrement universel 2020) à 33,9 kg CO₂ éq/m²/an.

Les données publiées en 2021 correspondent à cette nouvelle méthodologie.

Corporate

Les principales évolutions méthodologiques sont :

- la prise en compte des déplacements domicile-travail et des déplacements professionnels des collaborateurs d'Icade ;
- l'élargissement du périmètre des bâtiments cartographiés des sites d'Île-de-France aux agences régionales.

Les impacts sur les données publiées sont les suivants :

- pour 2019, une augmentation de 101 tonnes de CO₂ à 2 621 tonnes de CO₂ ;
- pour 2020, une augmentation de 90 tonnes de CO₂ à 1 505 tonnes de CO₂ ;
- pour 2021, une augmentation de 143 tonnes de CO₂ à 2 443 tonnes de CO₂.

Pôle Promotion

Afin de disposer pour Icade Promotion d'une trajectoire carbone s'appuyant sur une méthodologie de comptabilité commune des émissions de GES – à savoir la réglementation environnementale RE 2020 – il a été nécessaire de recalculer les émissions passées de la Promotion (calculées jusqu'à maintenant en équivalent E+C-) selon la méthodologie RE 2020. Le point de départ de ce recalcul est 2019, année de départ de la trajectoire carbone actuelle d'Icade.

Les principales évolutions méthodologiques sont :

- l'intégration de l'énergie d'exploitation et du renouvellement des matériaux sur 50 ans des bâtiments vendus, en plus des émissions de CO₂ liées aux matériaux et au chantier produites pendant l'année de reporting. Les émissions à l'utilisation sur 50 ans sont exclues du reporting annuel (« empreinte carbone annuelle ») sur les tonnes de CO₂ en absolu car elles reflètent les émissions postérieures à l'année de reporting. En revanche, elles font désormais partie du périmètre d'engagement et de reporting SBTi d'Icade Promotion au titre du scope 3 relatif aux émissions de ses clients. Elles étaient également depuis 2019 déjà communiquées dans le reporting des opérations en intensité carbone par mètre carré ;
- la comptabilisation des émissions en analyse de cycle de vie dynamique selon les attendus connus de la nouvelle réglementation environnementale RE 2020 à la date du calcul réalisé.

Les impacts sur les données publiées sont les suivants :

- pour 2019, l'impact sur les émissions de CO₂ en absolu de la part construction (empreinte carbone annuelle) est une augmentation de 200 921 tonnes de CO₂ à 259 499 tonnes de CO₂, due au passage à une comptabilité carbone en ACV dynamique. Le périmètre d'engagement et de reporting SBTi de la Promotion, incluant les émissions de la part construction et celles liées à l'utilisation sur 50 ans, est de 487 019 tonnes de CO₂ ;

- pour 2020, l'impact sur les émissions de CO₂ en absolu de la part construction (empreinte carbone annuelle) est une augmentation de 153 075 tonnes de CO₂ à 182 782 tonnes de CO₂, due au passage à une comptabilité carbone en ACV dynamique. Le périmètre d'engagement et de reporting SBTi de la Promotion, incluant les émissions de la part construction et celles liées à l'utilisation sur 50 ans, est de 350 114 tonnes de CO₂ ;
- pour 2021, l'impact sur les émissions de CO₂ en absolu de la part construction (empreinte carbone annuelle) est une augmentation de 211 391 tonnes de CO₂ à 248 136 tonnes de CO₂, due au passage à une comptabilité carbone en ACV dynamique. Le périmètre d'engagement et de reporting SBTi de la Promotion, incluant les émissions de la part construction et celles liées à l'utilisation sur 50 ans, est de 460 040 tonnes de CO₂.

8.7.2. Évolutions méthodologiques relatives à l'empreinte carbone annuelle du pôle Foncière Santé

En 2022, le pôle Foncière Santé a intégré dans son reporting énergie et carbone les actifs de son portefeuille localisés à l'international.

Cela a mené à un calcul pro forma de l'empreinte carbone du pôle Foncière Santé et de l'intensité carbone pour 2019, 2020 et 2021 pour intégrer l'ensemble des actifs présents en Europe.

Ce calcul est utilisé pour le suivi des objectifs du pôle Foncière Santé en intensité surfacique, l'empreinte carbone annuelle et les tableaux au format EPRA.

Afin de suivre une trajectoire énergie et carbone en intensité surfacique depuis 2019 (*graphique présenté dans la partie 2.1*), le pôle Foncière Santé a considéré les données 2019 et 2020 égales aux données de 2021 pour les actifs localisés à l'international.

Le pôle Foncière Santé se donne pour objectif de réduire l'intensité carbone de son patrimoine en Europe de 35 % entre 2019 et 2030.

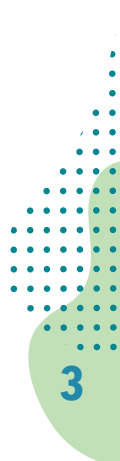
8.8. Vérification externe

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 ;

- 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 publié en partie 11 « Rapport de l'organisme tiers indépendant sur la vérification de la déclaration de performance extra-financière ».



9. Note méthodologique du reporting taxonomie européenne

9.1. Tableaux détaillés

Les tableaux présentés ci-après sont conformes aux modèles de tableaux présentés dans le règlement taxonomie européenne.

CHIFFRE D'AFFAIRES

Activités économiques	Code(s)	Chiffre d'affaires absolu (en millions d'euros)	Part du chiffre d'affaires (en %)	Critères de contribution substantielle						Critère d'absence de préjudice important						Part du chiffre d'affaires alignée sur la taxonomie année N (en %)	Part du chiffre d'affaires alignée sur la taxonomie année N-1 (en %)	Catégorie (activité habitante) H	Catégorie (activité transitoire) T
				Atténuation du changement climatique (en %)	Adaptation au changement climatique (en %)	Ressources aquatiques et marines (en %)	Économie circulaire (en %)	Pollution (en %)	Biodiversité et écosystèmes (en %)	Atténuation du changement climatique (oui/non)	Adaptation au changement climatique (oui/non)	Ressources aquatiques et marines (oui/non)	Économie circulaire (oui/non)	Pollution (oui/non)	Biodiversité et écosystèmes (oui/non)				
A. ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																			
A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie)																			
Construction neuve	7.1	545	30,0 %	100 %	0 %							Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	30,0 %	
Rénovation	7.2	29	1,6 %	100 %	0 %							Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	1,6 %	T
Acquisition et propriété de bâtiments	7.7	133	7,3 %	100 %	0 %							Oui						7,3 %	
Chiffre d'affaires des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie) (A.1)		707	38,9 %	100 %	0 %													38,9 %	
A.2. Activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie)																			
Construction neuve	7.1	467	25,7 %																
Rénovation	7.2	15	0,8 %																
Acquisition et propriété de bâtiments	7.7	595	32,8 %																
Chiffre d'affaires des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie)		1 076	59,2 %																
CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL DES ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE (A.1 + A.2) (A)		1 783	98,2 %															38,9 %	
B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																			
CHIFFRE D'AFFAIRES DES ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE (B)		32,4	1,8 %																
TOTAL (A + B)		1 815	100,0 %																

Dans les activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental est inclus un total de chiffre d'affaires de 44 millions d'euros dont l'analyse sur les conditions d'alignement était en cours de réalisation au 31 décembre 2022.

DÉPENSES D'INVESTISSEMENT

Activités économiques	Code(s)	Capex absolues (en millions d'euros)	Part des Capex (en %)	Critères de contribution substantielle						Critère d'absence de préjudice important						Part des Capex alignée sur la taxonomie année N	Part des Capex alignée sur la taxonomie année N-1	Catégorie (activité habilitante)	Catégorie (activité transitoire)
				Atténuation du changement climatique (en %)	Adaptation au changement climatique (en %)	Ressources aquatiques et marines (en %)	Économie circulaire (en %)	Pollution (en %)	Biodiversité et écosystèmes (en %)	Atténuation du changement climatique (oui/non)	Adaptation au changement climatique (oui/non)	Ressources aquatiques et marines (oui/non)	Économie circulaire (oui/non)	Pollution (oui/non)	Biodiversité et écosystèmes (oui/non)				
A. ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																			
A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie)																			
Construction neuve	7.1	-	-	100 %	0 %														
Rénovation	7.2	-	-	100 %	0 %														
Acquisition et propriété de bâtiments	7.7	258	43,1 %	60,7 %	39,3 %														
Capex des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie) (A.1)		258	43,1 %	60,7 %	39,3 %														
A.2. Activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie)																			
Construction neuve	7.1	-	-																
Rénovation	7.2	-	-																
Acquisition et propriété de bâtiments	7.7	307	51,1 %																
Capex des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie)		307	51,1 %																
CAPEX TOTAL DES ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE (A.1 + A.2) (A)		565	94,2 %																
B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																			
CAPEX DES ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE (B)		35	5,8 %																
TOTAL (A + B)		600	100 %																

Dans les activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental est inclus un montant d'investissements de 27 millions d'euros dont l'analyse sur les conditions d'alignement était en cours de réalisation au 31 décembre 2022.

DÉPENSES D'EXPLOITATION

Activités économiques	Code(s)	Opex absolues (en millions d'euros)	Part des Opex (en %)	Critères de contribution substantielle				Critère d'absence de préjudice important					Part des Opex alignée sur la taxonomie année N (en %)	Part des Opex alignée sur la taxonomie année N-1 (en %)	Catégorie (activité habilitante)	Catégorie (activité transitoire)		
				Atténuation du changement climatique (en %)	Adaptation au changement climatique (en %)	Ressources aquatiques et marines (en %)	Économie circulaire (en %)	Pollution (en %)	Biodiversité et écosystèmes (en %)	Atténuation du changement climatique (oui/non)	Adaptation au changement climatique (oui/non)	Ressources aquatiques et marines (oui/non)					Économie circulaire (oui/non)	Pollution (oui/non)
A. ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																		
A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie)																		
Opex des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie) (A.1)																		
A.2. Activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie)																		
Opex des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie)																		
OPEX TOTAL DES ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE (A.1 + A.2) (A)																		
B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																		
OPEX DES ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE (B)																		
TOTAL (A + B)		1 121	100 %															

En l'absence de définition de la notion d'Opex dans le référentiel des normes comptables internationales IFRS (*International Financial Reporting Standards*) adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2022, le total des Opex consolidé communiqué à titre indicatif correspond aux achats consommés et aux services extérieurs des états financiers consolidés au 31 décembre 2022.

9.2. Période de reporting

La période couverte par le reporting taxonomie présenté dans le présent rapport correspond à l'exercice courant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022.

9.3. Périmètre de reporting

Le périmètre retenu pour le reporting taxonomie présenté dans le présent rapport correspond aux entités du Groupe consolidées par intégration globale comme décrit dans la note « Périmètre de consolidation » des comptes consolidés du groupe Icade.

9.4. Processus de reporting

9.4.1. Organisation du reporting

La production du reporting taxonomie est réalisée conjointement par la direction RSE, la direction financière du groupe Icade et les équipes opérationnelles pour la démarche de qualification des opérations concernées.

Les équipes opérationnelles et la direction RSE ont la charge de collecter les informations techniques permettant de qualifier les flux associés aux opérations en construction, en rénovation et aux bâtiments en exploitation ou en acquisition.

La direction financière assure la production des indicateurs financiers définis par le règlement taxonomie sur la base des comptes consolidés et des informations transmises par les équipes RSE et opérationnelles.

Ce reporting fait l'objet d'une revue de cohérence par les commissaires aux comptes dans le cadre de leurs diligences sur le rapport de gestion du Groupe.

9.4.2. Outils de reporting

Les informations utilisées pour qualifier les opérations/bâtiments permettant de s'assurer :

- ▣ du respect des critères de contribution substantielle ;
- ▣ du respect des critères visant à assurer l'absence de préjudice important ;

sont suivis dans les outils de reporting RSE utilisés notamment pour établir la déclaration de performance extra-financière.

Les données chiffrées utilisées pour déterminer les indicateurs financiers sont issues du système d'information financier permettant l'établissement des comptes consolidés du Groupe.

9.5. Définition des indicateurs financiers et méthodologie retenue par le groupe Icade

Les indicateurs financiers au titre du reporting taxonomie publiés dans le présent rapport portent sur :

Le chiffre d'affaires	<ul style="list-style-type: none"> ▣ Part du chiffre d'affaires consolidé réalisée par les activités éligibles ▣ Part du chiffre d'affaires consolidé réalisée par les activités alignées
Les dépenses d'investissements (Capex)	<ul style="list-style-type: none"> ▣ Capex liés aux activités éligibles ▣ Capex liés aux activités alignées
Les dépenses d'exploitation (Opex)	<ul style="list-style-type: none"> ▣ Opex des activités éligibles ▣ Opex des activités alignées

9.5.1. Approche retenue par le Groupe pour évaluer l'éligibilité

L'approche retenue par le Groupe sur l'analyse de l'éligibilité est identique à celle retenue en 2021 et n'a pas fait apparaître d'évolution significative.

CHIFFRE D'AFFAIRES

Indicateurs	Activités relevant de la taxonomie	Chiffre d'affaires 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 	Promotion
	<ul style="list-style-type: none"> ▣ Acquisitions et propriété des bâtiments 	<ul style="list-style-type: none"> ▣ Revenus locatifs des immeubles de placement 	Foncière Tertiaire Foncière Santé Promotion
			<ul style="list-style-type: none"> ▣ Cession d'assiette foncière
Chiffres d'affaires exclu	Non applicable	<ul style="list-style-type: none"> ▣ Activité de maîtrise d'ouvrage déléguée, d'assistance à maîtrise d'ouvrage, prestations de services immobilières ou administratives et financières 	Foncière Tertiaire Foncière Santé Promotion

DÉPENSES D'INVESTISSEMENT (CAPEX)

Indicateurs	Activités relevant de la taxonomie	Dépenses d'investissement éligibles Icade	Métier concerné
Dépenses d'investissement conformément aux normes IAS 16, IAS 40, IFRS 16, IAS 38 relevant de la taxonomie	<input type="checkbox"/> Acquisitions et propriété des bâtiments	<input type="checkbox"/> Coût d'acquisition des immeubles de placement	Foncière Tertiaire Foncière Santé
	<input type="checkbox"/> Construction de bâtiments neufs		
	<input type="checkbox"/> Rénovation de bâtiments existants	<input type="checkbox"/> Coût des travaux immobilisés sur la période	
	<input type="checkbox"/> Mesures de rénovation incluses dans un plan à 5 ans (hors pipeline)		
	<input type="checkbox"/> Mesures de rénovation individuelle ou d'installation et équipements		
Dépenses d'investissements exclus	<input type="checkbox"/> Contrats de locations et agencements des actifs d'exploitation, acquisitions de logiciels	Foncière Tertiaire Foncière Santé	

Note : pour les actifs en exploitation l'ensemble des Capex est considéré éligible indépendamment de la nature des opérations concernées.

Dépenses d'exploitation (Opex)

La définition actuelle des Opex retenue dans l'acte délégué du règlement taxonomie est très restrictive. Les analyses préliminaires réalisées par Icade ont conduit à conclure que, pour l'exercice 2022, 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 ou d'alignement sur les dépenses d'exploitation au titre de l'exercice 2022.

Icade poursuivra ses analyses sur l'année 2023 et suivra l'évolution de la matérialité des dépenses d'exploitation entrant dans le champ d'application de la taxonomie.

9.5.2. Approche retenue par le Groupe pour évaluer l'alignement

Le reporting taxonomie présenté cette année par Icade s'appuie sur l'état des connaissances disponibles à la date de finalisation des analyses réalisées, notamment concernant la qualification des actifs et projets dits « alignés ». Cette qualification fera l'objet d'une nouvelle analyse en 2023 pour intégrer les éléments publiés depuis et ceux qui seront publiés au cours de l'année à venir.

Chiffre d'affaires

Les activités du secteur de l'immobilier n'étant pas considérées comme « habilitantes », Icade ne comptabilise pas de chiffre d'affaires au titre de l'objectif « adaptation ».

Dépenses d'investissement (Capex)

Lorsqu'un actif en exploitation est aligné (durable), l'ensemble des dépenses d'investissement éligibles sont considérées alignées.

Activité 7.1 « Construction d'actif immobilier »

Dans l'attente d'une analyse complémentaire, les projets réalisés dans les Drom-Com, dont les réglementations applicables sont différentes des réglementations du territoire hexagonal, sont considérés non alignés par Icade.

Critère de contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique

L'analyse du critère « NZEB moins 10 % » a été réalisée en retenant les éléments d'interprétation du Règlement délégué (UE) 2021/2139 du 4 juin 2021 relatifs au secteur du bâtiment publiés par le ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires qui précisent comment transposer le critère « NZEB moins 10 % » en France ⁽¹⁾ :

- « NZEB moins 10 % » = « RT 2012 moins 10 % » pour les immeubles dont le permis de construire a été déposé sous la réglementation thermique 2012 ;
- « NZEB moins 10 % » = « RE 2020 » pour les immeubles dont le permis de construire a été déposé sous la réglementation environnementale 2020.

Critère d'absence de préjudice important à l'adaptation au changement climatique

En France hexagonale, les aléas climatiques considérés comme matériels par Icade sont les vagues de chaleur, les sécheresses et le retrait-gonflement des argiles, les précipitations intenses & inondations et les submersions marines.

Pour les aléas suivants, Icade considère, au regard de l'état actuel des connaissances scientifiques disponibles, que les réglementations sur la construction (RT 2012 ou RE 2020), les réglementations sur la prévention des risques naturels (plan de prévention des risques naturels d'inondation, règlement et plans locaux d'urbanisme...) et les modes constructifs utilisés sur ses opérations permettent de se prémunir des risques suivants à horizon 2050 dans un scénario RCP 8.5 :

- sécheresses & retrait-gonflement des argiles ;
- dynamiques côtières (submersions).

Pour le risque « précipitations intenses & inondations », Icade a identifié grâce à l'outil R4RE développé par l'Observatoire de l'immobilier durable ses projets exposés à un risque très élevé. Pour ces projets, les actifs exposés aux risques sont considérés comme non alignés.

Pour le risque « vagues de chaleur », Icade a identifié grâce à l'outil R4RE développé par l'Observatoire de l'immobilier durable ses projets exposés à un risque très élevé. Icade a en outre considéré dans une approche conservatrice que ses projets construits sous la RT 2012 dans la zone « H3 » telle que définie dans la réglementation thermique française étaient exposés au risque de vagues de chaleur. A contrario, le respect de la RE 2020, renforçant les exigences en matière de confort d'été, permet d'assurer l'absence de préjudice important à l'adaptation aux vagues de chaleur sur l'ensemble du territoire hexagonal.

(1) https://rt-re-batiment.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/communication_taxonomie_batiments_vf-2.pdf.

Autres critères d'absence de préjudice important

Concernant le critère relatif aux ressources aquatiques, Icade a considéré comme alignées les opérations sur lesquelles ont été installés des équipements respectant les seuils définis.

Concernant les autres critères d'absence de préjudice important (économie circulaire, pollution, biodiversité et écosystème), Icade considère que la mise en place de système de management de la qualité, certifications, procédures, audits, chartes et le respect des réglementations applicables permettent de s'assurer du respect de ces critères pour l'ensemble de ses opérations.

Activité 7.7 « Acquisition et détention d'actif immobilier »

Critère de contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique

En l'absence de publication de TOP 15 % par le ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires pour les bâtiments tertiaires existants à la date de ce reporting, Icade a utilisé plusieurs approches pour estimer le TOP 15 % pour les actifs dont le permis de construire a été déposé avant le 31 décembre 2020 parmi lesquelles la prise en compte des actifs respectant le seuil TOP 15 % établi par l'Observatoire de l'immobilier durable en France ou encore les actifs respectant le seuil TOP 15 % établi par Deepki en Europe (hors France).

Critère de contribution substantielle à l'adaptation au changement climatique

Pour ses actifs en exploitation en France hexagonale et en Europe, Icade considère les aléas suivants comme matériels, identiques à ceux considérés pour ses actifs en construction :

- vagues de chaleurs ;
- sécheresses & retrait-gonflement des argiles ;
- précipitations intenses & inondations ;
- dynamiques côtières (submersions).

Icade a réalisé des analyses de risques grâce à l'outil R4RE développé par l'Observatoire de l'immobilier durable. Le niveau de risque est calculé en fonction de l'exposition à l'aléa et de la vulnérabilité du bâtiment.

Les analyses de risques ont été réalisées pour l'ensemble du patrimoine pour l'ensemble de ces aléas en France et uniquement pour l'aléa

« vague de chaleur » en Europe. Les analyses de risque manquantes en Europe seront complétées lors des prochains exercices de reporting.

Lorsqu'un risque de niveau « très élevé » a été identifié, Icade a considéré que le critère d'absence de préjudice important à l'adaptation au changement climatique n'est pas respecté. Les actifs concernés ne sont alors pas considérés « alignés ». Des études complémentaires seront réalisées pour identifier et mettre en place les solutions d'adaptations à déployer.

Critère d'absence de préjudice important à l'atténuation du changement climatique

En l'absence de publication de TOP 30 % par le ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires pour les bâtiments tertiaires existants à la date de ce reporting, Icade a utilisé plusieurs approches pour estimer le TOP 30 % pour les actifs dont le permis de construire a été déposé avant le 31 décembre 2020 parmi lesquelles la prise en compte des actifs respectant le seuil TOP 30 % établi par l'Observatoire de l'immobilier durable en France ou encore les actifs respectant le seuil TOP 30 % établi par Deepki en Europe (hors France).

Critère d'absence de préjudice important à l'adaptation au changement climatique

Au vu de la similarité des exigences entre le critère de contribution substantielle et le critère d'absence de préjudice important à l'adaptation au changement climatique, Icade a réalisé son analyse sur la base du critère de contribution substantielle qui est le plus exigeant des deux.

Activité 7.2 « Rénovation »

Le Groupe a réalisé l'analyse de l'alignement de l'activité Rénovation au regard des critères substantiels d'atténuation au changement climatique et des critères visant à assurer l'absence de préjudice important tels que définis dans le règlement taxonomie.

Garanties minimales

Icade a réalisé une analyse du respect des garanties minimales. Les processus de gestion mis en place au sein du groupe Icade permettent de couvrir les exigences du règlement taxonomie pour l'ensemble de ses activités.

En 2022, Icade n'a pas reçu de condamnation judiciaire matérielle concernant le non-respect des droits humains, la corruption, le non-respect de l'éthique des affaires, ou sa politique fiscale.

10. Tables de correspondance déclaration de performance extra-financière, Global Reporting Initiative et EPRA

TABLE DE CORRESPONDANCE DES SECTIONS DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2022 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
Chiffre 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 partie 2.2.1
Pôle Foncière Santé	Chapitre 2 partie 2.3.1
Pôle Promotion	Chapitre 2 partie 3.1
Positionnement dans la filière - types de fournisseurs et prestataires	Chapitre 3 partie 3.4
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 3.4, 3.5, 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 3.4 ET 3.5
LA LUTTE CONTRE L'ÉVASION FISCALE	CHAPITRE 3 PARTIE 3.5
LA LUTTE CONTRE LE GASPILLAGE ALIMENTAIRE	CHAPITRE 3 PARTIE 8.6.6
LA LUTTE CONTRE LA PRÉCARITÉ ALIMENTAIRE, LE RESPECT DU BIEN-ÊTRE ANIMAL ET UNE ALIMENTATION RESPONSABLE, ÉQUITABLE ET DURABLE	CHAPITRE 3 PARTIE 8.6.6
ACTIONS POUR LE SPORT ET L'ACTIVITÉ PHYSIQUE	CHAPITRE 3 PARTIE 8.6.6
REPORTING TAXONOMIE	CHAPITRE 3 PARTIES 1.5 ET 9

RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE

Tables de correspondance déclaration de performance extra-financière, *Global Reporting Initiative* et EPRA

TABLE DE CORRESPONDANCE ENTRE LE DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL, LES STANDARDS GRI DE LA GLOBAL REPORTING INITIATIVE ET LES SUSTAINABILITY BEST PRACTICES RECOMMENDATIONS GUIDELINES DE L'EPRA

icade a communiqué les informations citées dans cet index relatives au contenu de la norme GRI correspondant aux informations listées dans les Standards Universels 2021 (colonne Code GRI 2021).

Pour la bonne information de ses lecteurs, icade présente également dans la table de correspondance ci-dessous dans la colonne Code GRI 2016 les références aux Standards GRI 2016, au supplément sectoriel Immobilier de 2016 version 4 (GRI-G4), aux compléments de 2018 concernant « l'eau et les effluents » et « la santé et la sécurité au travail », à celui de 2019 concernant « la fiscalité », et à celui de 2020 concernant « les déchets ».

Code GRI 2021	Code GRI 2016	Référence EPRA	Éléments généraux d'information	Partie du document d'enregistrement universel	Vérification externe
INDICATEURS GÉNÉRAUX					
L'organisation et ses pratiques de reporting					
2-1			Profil de l'organisation		
2-1	102-1		Indiquer le nom de l'organisation	Chapitre 8 partie 1	
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	
2-2	102-45		Répertoirer toutes les entités incluses dans le reporting de durabilité de l'organisation	Chapitre 1 et chapitre 6 partie 1 (note 13.5)	
2-3			Période, fréquence et point de contact du reporting		
2-3	102-50		Période de reporting (par exemple année fiscale ou calendaire) pour les informations fournies	Chapitre 3 partie 8	
2-3	102-52		Cycle de reporting	Chapitre 3 partie 8	
2-3	102-53		Indiquer la personne à contacter pour toute question sur le rapport ou son contenu	Millet Daphné daphne.millet@icade.fr	
GRI 1	102-54		Indiquer l'option de « conformité » choisie par l'organisation et l'index du contenu GRI	Chapitre 3 partie 10	
GRI 1	102-55		Tableau de correspondance GRI	Chapitre 3 partie 10	
2-4	102-48		Indiquer les raisons et les conséquences de toute reformulation d'informations communiquées dans des rapports antérieurs	Chapitre 3 partie 8	
2-5	102-56		Indiquer la politique et la pratique courante de l'organisation visant à solliciter une vérification externe du rapport	Chapitre 3 partie 11	
Activités et travailleurs					
2-6			Activités, chaîne de valeur et autres relations d'affaires		
2-6	102-2		Indiquer les principales marques et principaux produits et services.	Chapitre 1 et chapitre 2	
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	
2-6	102-9		Décrire la chaîne d'approvisionnement de l'organisation	Chapitre 3 parties 1.3 et 3.4	
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 et chapitre 6 partie 1 (note 2)	
2-7			Employés		
2-7	102-7-a-i		Indiquer la taille de l'organisation (nombre total d'employés)	Chapitre 3 parties 4.1 et 6.6	X
2-7	102-8		Informations détaillées sur les effectifs	Chapitre 3 parties 4.1 et 6.6	X
2-8	102-8-d		Travailleurs qui ne sont pas des employés	Chapitre 3 partie 6.6	

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
Gouvernance					
2-9			Structure et composition de la 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	
2-9	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	
2-11	102-23		Présidence de l'organe de gouvernance le plus élevé	Chapitre 5	
2-12			Rôle de l'organe de gouvernance le plus élevé dans la supervision de la gestion des impacts		
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	
2-12	102-26		Rôle du plus haut organe de gouvernance dans la définition de l'objectif, des valeurs et de la stratégie	Chapitre 5	
2-12	102-29		Identifier et gérer les impacts économiques, environnementaux et sociaux	Chapitre 3 partie 1.1	
2-12	102		Efficacité des processus de gestion des risques	Chapitre 4	
2-13			Délégation de la responsabilité de la gestion des impacts	Chapitre 5	
2-14			Rôle de l'organe de gouvernance le plus élevé dans le reporting de durabilité	Chapitre 3 partie 1.2	
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 3.5 et chapitre 5 parties 2 et 4	
2-16			Communication des préoccupations majeures	Chapitre 2 partie 1.1, chapitre 4 partie 3.2 et chapitre 5 partie 4	
2-17			Connaissance partagée de l'organe de gouvernance le plus élevé	Chapitre 3 partie 1.2 et chapitre 5	
2-18			Évaluation de la performance de l'organe de gouvernance le plus élevé	Chapitre 5	
2-19			Politiques de rémunération	Chapitre 3 partie 4.1 et chapitre 5	
2-20			Processus de détermination de la rémunération	Chapitre 3 partie 4.1 et chapitre 5	
2-21			Ratio de rémunération totale annuelle		
2-21	102-38		Ratio de rémunération totale annuelle	Chapitre 5 partie 3.4	
2-21	102-39		Pourcentage d'augmentation du ratio de la rémunération totale annuelle	Chapitre 5 partie 3.4	
Stratégie, politiques et pratiques					
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	
2-23			Engagements politiques		
2-23	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	
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 3.5	
2-24			Intégration des engagements politiques	Chapitre 3 partie 3.5	
2-25			Processus de remédiation des impacts négatifs	Chapitre 3 parties 3.3, 3.5 et 4.2.3	
2-26			Mécanismes permettant de demander conseil et de soulever des préoccupations	Chapitre 3 partie 3.5	
2-27			Conformité aux législations et aux réglementations	Chapitre 3 partie 3.5, chapitre 4 partie 3 et chapitre 5 partie 4	
2-28			Adhésions à des associations		
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	

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
Engagement des parties prenantes					
2-29			Approche de l'engagement 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	
2-29	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	
2-30	102-41		Accords liés à la négociation collective	Chapitre 3 partie 4.2.3	
THÈMES PERTINENTS					
3-1			Processus pour déterminer les thèmes pertinents		
3-1	102-46		Expliquer le processus de définition du contenu du rapport et du périmètre de reporting	Chapitre 3 parties 1.1 et 8	
3-2			Liste des thèmes pertinents		
3-2	102-47		Répertorier tous les aspects pertinents identifiés dans le processus de définition du contenu du rapport	Chapitre 3 parties 1.1, 5 et 8	
3-2	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	
3-3			Gestion des thèmes pertinents		
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	
3-3	103-1		Expliquer le processus de définition du contenu du rapport et le périmètre de reporting	Chapitre 3 parties 1.1 et 8	
3-3	103-2		Expliquer l'approche managériale et ses composants	Chapitre 3	
3-3	103-3		Évaluation de l'approche managériale	Chapitre 3	

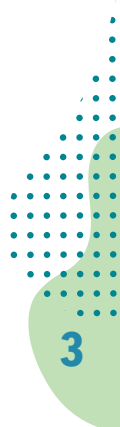
RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE

Tables de correspondance déclaration de performance extra-financière, *Global Reporting Initiative* et EPRA

Les indicateurs ci-après font partie des normes thématiques et n'ont pas fait l'objet d'une révision par la GRI.

Code GRI 2021	Code GRI 2016	Référence EPRA	Éléments généraux d'information	Partie du document d'enregistrement universel	Vérification externe
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 3.5	X
NA	205-3		Cas avérés de corruption et mesures prises	Chapitre 3 partie 3.5	
Fiscalité					
NA	207-1		Approche de la politique fiscale	Chapitre 6 note 10 et chapitre 8 parties 1 et 4	
NA	207-2		Gouvernance fiscale, contrôle et gestion des risques	Chapitre 3 partie 3.5, chapitre 6 note 10 et chapitre 8 parties 1 et 4	
NA	207-3		Implication des parties prenantes et gestion des questions liées à la politique fiscale	Chapitre 3 partie 3.5, chapitre 6 note 10 et chapitre 8 parties 1 et 4	
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			X
		DH&C-Abs			X
		DH&C-Lfl			X
		Fuels-Abs			X
		Fuels-Lfl			X
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 3.3	X
NA	302-5		Réduction des besoins énergétiques des produits et services	Chapitre 3 parties 2.1, 2.4, 2.5 et 3.3	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		Interactions avec l'eau en tant que ressource partagée	Chapitre 3 parties 2.3, 6.2, 6.3 et 6.4	
NA	303-2		Gestion des impacts liés au rejet d'eau	Chapitre 3 parties 2.3, 6.2, 6.3 et 6.4	
NA	303-3		Prélèvement d'eau	Chapitre 3 parties 2.3, 6.2, 6.3 et 6.4	
NA	303-4		Rejet d'eau	Chapitre 3 parties 2.3, 6.2, 6.3 et 6.4	
NA	303-5	Water-Abs Water-Lfl	Consommation d'eau	Chapitre 3 parties 2.3, 6.2, 6.3 et 6.4	X X
NA	CRE2	Water-Int	Intensité Eau		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
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, 3.3, 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

NA : non applicable.



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
Effluents et déchets – Approche managériale					
NA	306-1		Génération de déchets et impacts significatifs liés aux déchets	Chapitre 3 parties 2.3, 6.2 et 6.3	X
NA	306-2		Gestion des impacts significatifs liés aux déchets	Chapitre 3 parties 2.3, 6.2 et 6.3	X
NA	306-3	Waste-Abs Waste-Lfi	Déchets générés	Chapitre 3 parties 2.3, 6.2 et 6.3	X X
NA	306-4		Déchets non destinés à l'élimination	Chapitre 3 parties 2.3, 6.2 et 6.3	X
NA	306-5		Déchets destinés à l'élimination	Chapitre 3 parties 2.3, 6.2 et 6.3	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		Système de gestion de la santé et de la sécurité au travail	Chapitre 3 parties 4.2 et 6.6	
NA	403-2	H&S-Emp	Identification des dangers, évaluation des risques et investigation des événements indésirables	Chapitre 3 parties 4.2 et 6.6	
NA	403-3		Services de santé au travail	Chapitre 3 parties 4.2 et 6.6	
NA	403-4		Participation et consultation des travailleurs et communication relative à la santé et à la sécurité au travail	Chapitre 3 parties 4.2 et 6.6	
NA	403-5		Formation des travailleurs à la santé et à la sécurité au travail	Chapitre 3 parties 4.2 et 6.6	
NA	403-6		Promotion de la santé des travailleurs	Chapitre 3 parties 4.2 et 6.6	
NA	403-7		Prévention et réduction des impacts sur la santé et la sécurité au travail directement liés aux relations d'affaires	Chapitre 3 parties 3.2 et 3.4	
NA	403-8		Travailleurs couverts par un système de gestion de la santé et de la sécurité au travail	Chapitre 3 parties 3.2 et 3.4	
NA	403-9		Accidents du travail	Chapitre 3 parties 4.2 et 6.6	
NA	403-10		Maladies professionnelles	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, 6.6 et chapitre 5	
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 3.2	
Évaluation sociale des 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 3.4	
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, 3.2 et 3.4	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 3.2 et 3.4 et chapitre 2 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

NA : non applicable.

11. Rapport de l'organisme tiers indépendant sur la vérification de la déclaration consolidée de performance extra-financière figurant dans le rapport de gestion

Exercice clos le 31 décembre 2022

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 2022 (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) ;
- ▣ le cas échéant : 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 novembre 2022 et février 2023 sur une durée totale d'intervention de 7 semaines.

Nous avons mené une vingtaine d'entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration, représentant notamment la Direction 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 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.

L'organisme tiers indépendant,

Mazars SAS

Paris La Défense, le 16 mars 2023

Edwige Rey

Associée RSE & Développement Durable

Annexe 1 : Informations considérées comme les plus importantes

Liste des informations quantitatives, incluant les indicateurs clés de performances et pôles

FONCIÈRE TERTIAIRE

KPI

- Surfaces, périmètre
- Intensité énergétique corrigée des DJU
- Intensité carbone
- Part du patrimoine dont la vulnérabilité au risque climatique a été mesurée
- 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
- Progression du taux de recommandation des locataires mesurée par une enquête NPS
- Nombre de partenariats locaux et solidaires sur les principaux parcs d'affaires
- Part des consultations des directions achats qui ont intégré des critères RSE
- Nombre de m² labellisés R2S (*Ready to Service*)

FONCIÈRE SANTÉ

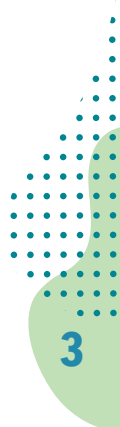
KPI

- Périmètre, surfaces, lits et places
- Intensité énergétique corrigée des DJU
- Intensité carbone
- Pourcentage de surfaces aménagées qui font l'objet d'un investissement dans un projet de restauration ou de préservation d'une surface équivalente
- Pourcentage des surfaces couvertes par une certification environnementale
- Pourcentage de Comités RSE et Innovation
- Taux d'utilisation de la charte qualité de vie en EHPAD lors des projets d'acquisition
- Nombre de bénéficiaires des établissements d'Icade Santé
- Taux de couverture de la cartographie énergétique

ICADE PROMOTION

KPI

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



TRANSVERSES

KPI

- Bilan Carbone par métier & *corporate*
- 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)
- Pourcentage de financements durables sur le total de la dette
- Progression du taux de recommandation des collaborateurs sur la politique sociale et environnement de travail mesurée par une enquête NPS
- Validation de la trajectoire bas carbone d'Icade par la SBTi
- Nombre de projets innovants déclinés de manière opérationnelle dans les business, dans l'année



Roquebrune

FACTEURS DE RISQUES

1. GESTION ET CONTRÔLE DES RISQUES

- 1.1. Organisation générale de la maîtrise des risques
- 1.2. Principaux facteurs de risque

196
196
197

2. PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES 204

3. ASSURANCES ET LITIGES

- 3.1. Assurances
- 3.2. Litiges

205
205
206

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.

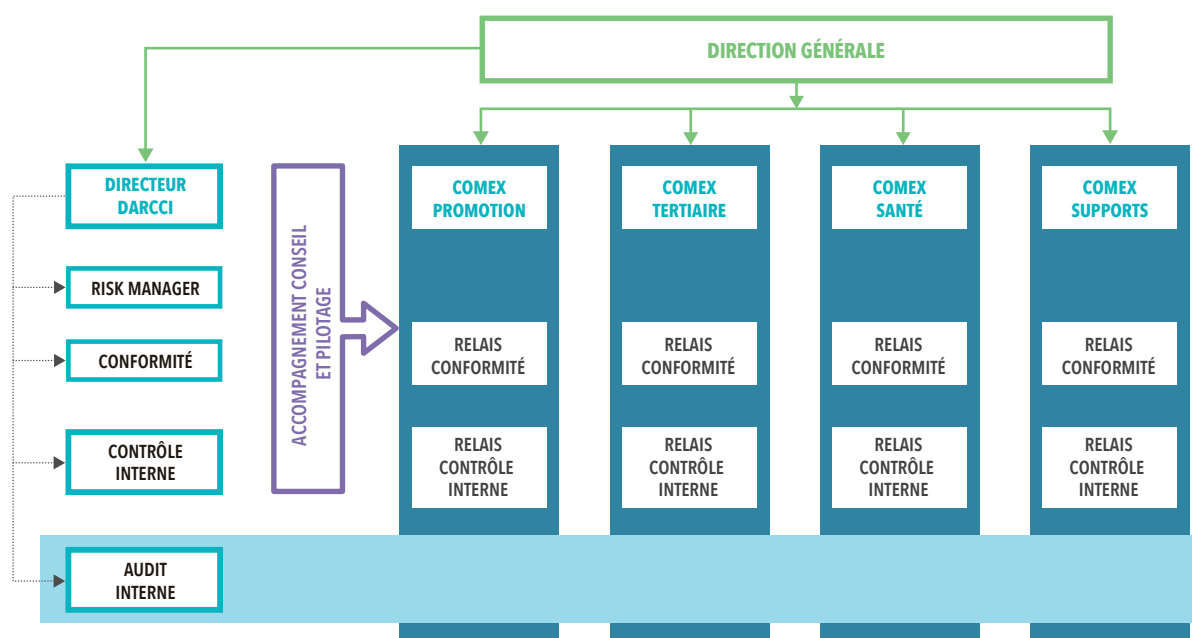
Ce dispositif vise à assurer :

- 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 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 d'entreprise (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 (actions de maîtrise équipées de 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.

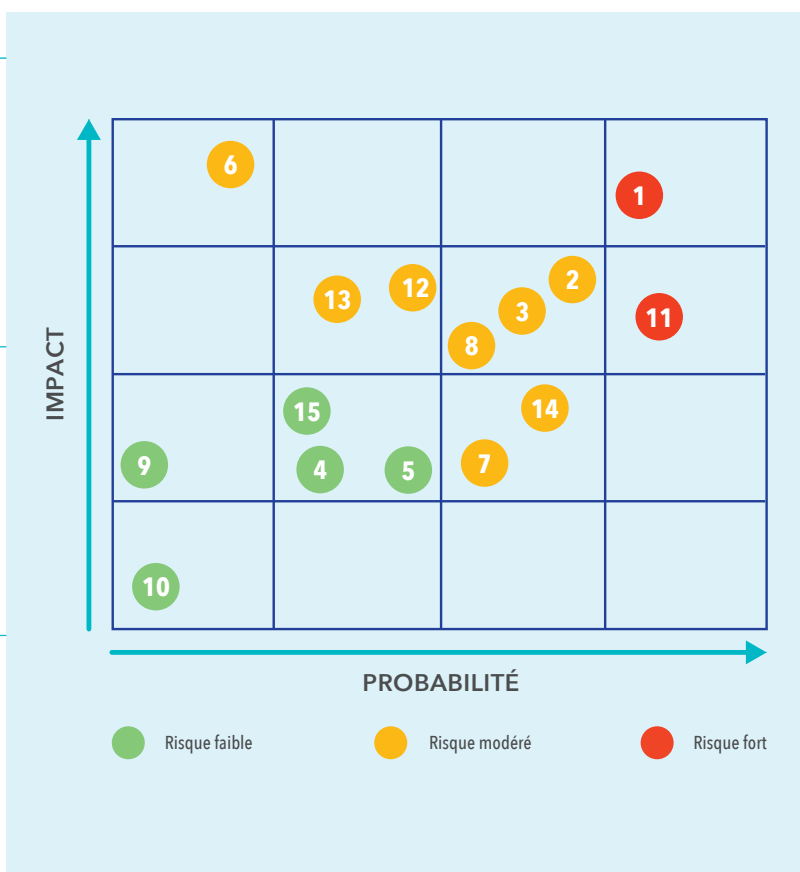
Le *risk management* rend compte de la cohérence des deux approches en comité des risques (interne) puis en comité d'audit et des risques.

Au 31 décembre 2022, 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.

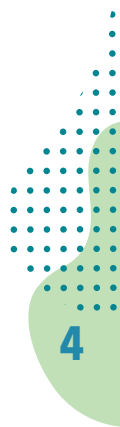
Les principaux risques auxquels est exposé le Groupe sont décrits ci-après, classés par catégorie et criticité nette (après prise en compte des moyens de maîtrise en place) décroissants.

PRINCIPAUX RISQUES PAR NATURE

Risques économiques	
1	Fluctuation du marché immobilier
2	Vacance du patrimoine/inadaptation au marché
3	Fluctuation des loyers
4	Concurrence et innovation
5	Instabilité réglementaire et fiscale
Risques financiers	
6	Liquidité financière
7	Contrepartie
8	Hausse des taux d'intérêt
9	Communication financière inadéquate
10	Structure actionnariale
Risques opérationnels	
11	Développement Promotion immobilière
12	Atteinte à la santé et à la sécurité des personnes
13	Défaillance des systèmes d'information
14	Changement climatique et transition bas carbone
15	Éthique et conformité








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.</p> <p>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>La remontée brutale des taux d'intérêt a freiné l'investissement au T4 2022, les investisseurs étant dans l'attente d'une réévaluation du prix des actifs et opérant avec une plus grande sélectivité. Il est possible que cet attentisme des investisseurs immobiliers perdure en 2023 avec une moindre liquidité des actifs et une augmentation des primes de risque.</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 (48 % env.), parcs d'affaires (15 %) et actifs de santé (34 % 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 équipes 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 matières 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>L'année 2022 a été marquée par une augmentation de la demande placée (+ 10 %). Le dynamisme locatif n'a cependant pas permis d'absorber l'offre immédiate (4,3 millions de m²). L'offre importante constatée sur certains secteurs pourrait conduire les utilisateurs à se repositionner sur des immeubles plus récents.</p> <p>À moyen terme, la réflexion des entreprises sur les nouveaux usages de travail pourrait accélérer l'obsolescence de certains locaux.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Non atteinte des résultats financiers. Baisse de valeur du portefeuille et de l'ANR. 	<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 (HOE, BREEM 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 IAT et ICC, 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 2022 est significatif, les volumes placés restent inférieurs à leur moyenne de long terme. Ce contexte pourrait continuer de peser en 2023 sur la vacance, les prix de relocation des locaux tertiaires et les mesures d'accompagnement accordées.</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>Stratégiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> Signature de baux de longue durée permettant une stabilité forte du revenu locatif dans le temps. <i>La durée résiduelle moyenne du portefeuille à fin 2022 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 représente 35 % des loyers annualisés. La durée et la dispersion des baux lissent l'effet des fluctuations du marché locatif sur le niveau des loyers factures. <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 moins de 30 % des facultés contractuelles de sortie ont été exercées (27 % en 2022) (hors cessions/restructurations et transferts).
<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>	<ul style="list-style-type: none"> Affaiblissement stratégique. Pertes d'opportunité. Difficultés d'atteinte des objectifs d'activité. 	<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> au 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 SIIC</p> <p>Icade est assujettie au régime fiscal des SIIC, 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>	<ul style="list-style-type: none"> Modification à la hausse ou à la baisse des volumes d'activité des secteurs Foncières 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. 	<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'en anticiper les effets. Suivi proactif des obligations du régime SIIC par le service fiscal interne (niveaux de participation, répartition des activités, obligation de distribution, etc.).

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 autour de 40 %. Diversification des sources de financement (endettement intermédiaire et désintermédié) et des échéances, lissées dans le temps. Renforcement de lignes de crédit non tirées, représentant 2 080 millions d'euros et permettant de couvrir l'intégralité des échéances de dette (capital et intérêts) d'environ 3,5 années. <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 2022, la notation financière d'Icade par Standard & Poor's est de BBB+. Au 31 décembre 2022 comme à la clôture des exercices précédents, le Groupe respecte l'ensemble de ses <i>covenants</i> : <ul style="list-style-type: none"> - l'atteinte du <i>covenant LTV corporate</i> le plus restrictif (60 %), nécessiterait une baisse de la valeur des actifs de 4 169 millions d'euros, soit 28 % (à dette constante) ; - l'atteinte du <i>covenant ICR corporate</i> le plus restrictif (2x), nécessiterait soit une hausse du coût de financement 2022 de 229 millions d'euros, soit une baisse de l'EBO de 443 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 (CRITF), mises en œuvre par la direction financière et présentées régulièrement en comité d'audit. 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>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 des tensions géopolitiques et de ses conséquences économiques (inflation, augmentation du coût de l'énergie...), la situation financière des entreprises nécessite 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 10 principaux locataires de la Foncière Tertiaire représentent 36 % des loyers annualisés. Qualité du portefeuille clients (63 % des locataires de la Foncière Tertiaire ont une notation supérieure à 15/20). Suivi permanent des encaissements. <i>Le taux d'encaissement des loyers figure au 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 68 % à fin 2022. 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'Åxa.
<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 20 % de l'endettement brut au 31 décembre 2022.</p>	<p>☹️</p> <ul style="list-style-type: none"> Augmentation du coût de l'endettement. Atteinte à la rentabilité des opérations. Augmentation du coût de financement des investissements 	<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 amort...).</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. Arrêté 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 actionariaire</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 Afep-Medef en matière de gouvernance. Comités spécialisés du conseil d'administration présidés par des administrateurs indépendants.

Risques	Impacts et évolution sur un an	Principales mesures de maîtrise et solutions apportées
<p>11 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); au respect des calendriers et des coûts; et à la capacité à précommercialiser les opérations en développement et à adapter la stratégie commerciale pour les opérations en chantier. <p>Ces opérations sont par ailleurs soumises aux aléas des marchés immobiliers de l'investissement (Promotion) et/ou de la location (Foncières).</p>	 <p>Abandon d'opérations pouvant avoir un impact sur le volume d'affaires et les résultats.</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. Comités d'engagement chargés d'analyser les risques inhérents aux opérations et la maîtrise de leurs impacts. <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.</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.
<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 des 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 systèmes de production. Dispositifs de surveillance et sauvegarde. Mise en œuvre d'un dispositif récurrent de formation et de test des collaborateurs à la cybersécurité. Ces différentes sécurités sont régulièrement testées par la direction informatique.
<p>14 Changement climatique et transition bas carbone</p> <p>Catastrophes naturelles et changement climatique</p> <p>Les actifs immobiliers sont sensibles aux aléas climatiques : les vagues de chaleur, les sécheresses et le retrait-gonflement des argiles, les inondations et les submersions marines.</p> <p>Rythme de mise en œuvre de la trajectoire de réduction carbone</p> <p>Sinistre majeur</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. Baisse de valeur du portefeuille et ANR. Atteinte à l'image d'Icade. 	<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>Opérationnels :</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. 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. Politique d'entretien et de contrôle des équipements et des actifs et déploiement de systèmes de gestion et d'alerte (GTB, GTC, détections incendie...). Formation des collaborateurs.
<p>15 Éthique et conformité</p> <p>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 2022, des contrôles réalisés ont fait ressortir un taux de **conformité de 85 %**.

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, qui 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'actions 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.

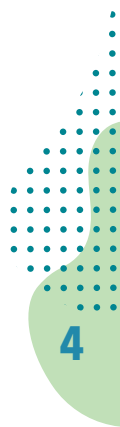
3.1.3.2.2. Les assurances facultatives garantissant l'exploitation

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 2022 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 2022 s'élèvent pour l'ensemble du Groupe à 54,4 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.

5.

Pulse

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

1. CADRE DU RAPPORT ET CODE DE RÉFÉRENCE	208	4. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	252
2. GOUVERNANCE	209	4.1. Opérations sur titres réalisées par les membres des organes de gouvernance et de direction	252
2.1. Conseil d'administration	209	4.2. Informations relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	252
2.2. Les comités du conseil d'administration	229	4.3. Conventions et engagements réglementés et conventions courantes conclues à des conditions normales	253
2.3. Vice-présidente	235	4.4. Tableau récapitulatif des délégations et autorisations financières au 31 décembre 2022	254
2.4. Direction générale	235	4.5. Modalités de participation des actionnaires aux assemblées	255
3. RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES BÉNÉFICIAIRE AUX MANDATAIRES SOCIAUX	241	4.6. Prêts et garanties accordés en faveur des membres des organes de gouvernance ou de direction	255
3.1. Politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux (vote <i>ex-ante</i>)	241	4.7. Conflits d'intérêts – condamnation pour fraude	255
3.2. Éléments de rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice 2022 à chaque mandataire social (vote <i>ex-post</i>)	245	4.8. Prévention des délits d'initié – déontologie boursière	255
3.3. Tableaux récapitulatifs des rémunérations dues ou versées au titre de l'exercice 2022 à chaque dirigeant mandataire social	247	5. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	256
3.4. Éléments de rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice 2023 au Directeur général actuel jusqu'au 21 avril 2023 (vote <i>ex-post</i>)	250		
3.5. Ratio de rémunération – évolution annuelle des rémunérations, des performances et des ratios	251		

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 2022 de l'AMF sur le gouvernement d'entreprise et le rapport annuel de l'AMF 2021, ainsi que le guide du Haut Comité de gouvernement d'entreprise (HCGE) de juin 2022 et le rapport du HCGE de novembre 2022.

Le présent 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 10 mars 2023.

Code de référence – 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 décembre 2022, 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 Afep-Medef : « 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 Afep-Medef : « 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 est déterminée sur la base d'objectifs précis, comprenant des objectifs financiers et des objectifs qualitatifs.

Cette rémunération est pour moitié liée à des objectifs financiers et pour l'autre moitié liée à des objectifs qualitatifs. 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 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.

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

93 %
TAUX D'ASSIDUITÉ

55
ÂGE MOYEN

ÉVOLUTION DE LA COMPOSITION DES INSTANCES DE GOUVERNANCE AU COURS DE L'EXERCICE 2022

Instance de gouvernance	Date	Départ	Nomination/cooptation	Renouvellement
Assemblée générale	22/04/2022			Marianne Louradour Guillaume Poitrinal Sophie Quatrehomme
Conseil d'administration	11/03/2022	Olivier Fabas	Alexandre Thorel ^(a)	
Comité des nominations et des rémunérations	11/03/2022	Olivier Fabas	Antoine Saintoyant ^(b)	
Comité stratégie et investissements	11/03/2022	Olivier Fabas	Alexandre Thorel ^(c)	

(a) Dans sa séance du 11 mars 2022, le conseil d'administration a pris acte de la démission d'Olivier Fabas de son mandat d'administrateur et coopté Alexandre Thorel, en qualité d'administrateur, en remplacement d'Olivier Fabas.

(b) Dans sa séance du 11 mars 2022, le conseil d'administration a pris acte de la modification de la composition du comité des nominations et des rémunérations en la personne d'Antoine Saintoyant en remplacement d'Olivier Fabas.

(c) Dans sa séance du 11 mars 2022, le conseil d'administration a pris acte de la modification de la composition du comité stratégie et investissements en la personne d'Alexandre Thorel en remplacement d'Olivier Fabas.

ÉVOLUTION DE LA GOUVERNANCE APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE ET SUITE AUX RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 1^{ER} ET DU 10 MARS

Le conseil d'administration, dans sa séance du 1^{er} mars 2023, a décidé sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations, de nommer Nicolas Joly en qualité de Directeur général, en remplacement de Monsieur Olivier Wigniolle, dont le mandat de Directeur général arrive à échéance à l'issue de l'assemblée générale du 21 avril 2023 et dont le conseil n'a pas souhaité le renouvellement.

Le conseil d'administration, dans sa séance du 10 mars 2023, a décidé, sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations, de proposer à l'assemblée générale du 21 avril 2023, le renouvellement des mandats d'administrateur de :

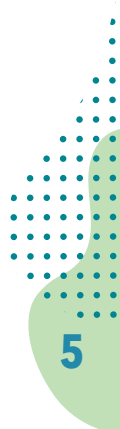
- la Caisse des dépôts pour une durée de quatre années, soit jusqu'à l'assemblée générale 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026 ;
- Monsieur Emmanuel Chabas pour une durée de quatre années, soit jusqu'à l'assemblée générale 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026 ;
- Monsieur Gonzague de Pirey pour une durée de quatre années, soit jusqu'à l'assemblée générale 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026 ;
- Monsieur Antoine Saintoyant pour une durée de quatre années, soit jusqu'à l'assemblée générale 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

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	66	H		30	0		23/05/2016	AG 2024	7			✓	
Caisse des dépôts, représentée par Carole Abbey	47	F		29 885 064	0		30/11/2007	AG 2023	7				
Emmanuel Chabas	46	H		1	4		24/04/2019	AG 2023	4		✓		
Gonzague de Pirey	48	H		82	0	✓	24/04/2019	AG 2023	4				✓
Laurence Giraudon	53	F		1	0		13/02/2020	AG 2024	3			✓	
Marie-Christine Lambert	69	F		10	0	✓	06/12/2011	AG 2024	11	✓	Présidente		
Marianne Louradour	57	F		1	0		17/10/2019	AG 2026	3				
Olivier Mareuse	59	H		1	0		31/05/2011	AG 2025	12	✓			
Florence Péronneau	65	F		5	0	✓	23/05/2016	AG 2024	7		✓	Présidente	✓
Guillaume Poitrial	55	H		10	0	✓	29/06/2018	AG 2026	5			✓	
Sophie Quatrehomme	46	F		1	0		15/03/2018	AG 2026	5				Présidente
Georges Ralli	74	H		793	1	✓	23/05/2016	AG 2024	7	✓	Président	✓	
Antoine Saintoyant	45	H		1	1		06/10/2020	AG 2023	2		✓		
Bernard Spitz	64	H		1	1		06/10/2020	AG 2025	2			✓	
Alexandre Thorel	34	H		1	0		11/03/2022	AG 2025	1			✓	

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 AU 31 DÉCEMBRE 2022



Frédéric THOMAS

Président du conseil d'administration
Membre du comité stratégie et investissements
66 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
47 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

Présidente du conseil d'administration

- SCET^(a)

Administratrice

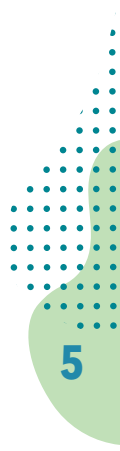
- Bpifrance SA^(a)
- Bpifrance Investissement^(a)
- Bpifrance Participations^(a)
- Transdev^(a)

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

Administratrice

- Aviva-France
- CDC Habitat
- Compagnie des Alpes
- Tonus Territoires
- Sicovam Holding

(a) Société appartenant au groupe CDC.





Emmanuel CHABAS
Administrateur
Membre du comité des nominations
et rémunérations
46 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 de Vaugirard
75015 Paris

Expertise et expérience professionnelle

Emmanuel Chabas est diplômé de l'ESSEC et du certificat Administrateur de sociétés (Sciences Po/IFA).

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

Predica

- SCA Covivio Hôtels^{(a)(c)}

Membre du conseil de surveillance et de l'AG

- Covivio Immobilien GmbH^(d)

Membre du conseil de surveillance

- SCPI Unipierre Assurance^(c)
- SCA Patrimoine et Commerce^{(a)(c)}

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

- Icade Santé SA^(b)
- 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)
- SAS Commerces 1
- SAS Commerces 2

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

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

Président

- SAS Francimmo Hôtel

Administrateur

- Siltel

Gérant de la société

- SCI Montparnasse Cotentin
- SARL Lux Leudelage

Administrateur

- Météore Greece SA
- Météore Italy Srl
- Météore Alcala

(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^(b)

Membre du comité stratégique

- SCI Heart of La Défense^(c)

Censeur

- SA Argan^{(a)(c)}

Gérant^(a)

- | | | | |
|----------------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| - SCI Dahlia | - SCI DS Campus | - SCI New Vélizy | - SCI AEV CA 2 |
| - 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 Académie Montrouge | - SCI Pacifica Grésillons | - SCI Porte des Lilas Frères Flaviens |
| - SCI Spirica Marseille Michelet | - SCI Federlog | - SCI Feder Londres | - SCI Place de l'Europe |
| - SCI Federimmo | - 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 | - SA L2A-SA L2B | - SCI HDP Bureaux |
| - SCI HDP Hôtel | - SCI HDP La Halle | - Spirica Boisseau | - SCI Villeurbanne La Soie Îlot H |

Gérant, représentant de Federpierre

- SCI Longchamp Montevideo^(a)
- SCI Federpierre Michal^(c)
- 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.



Gonzague DE PIREY
Administrateur indépendant
Membre du comité innovation et RSE
48 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
53 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

Présidente du conseil d'administration

- CDC Placement^(b)

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

- Crédit Municipal de Paris^(a)

Administratrice

- CDC Investissement Immobilier^(b)
- CDC Investissement Immobilier Interne^(b)

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

Administratrice

- 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

69 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

Administratrice

- 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

57 ans

Nationalité : française

Chevalier dans l'ordre national du Mérite
et Chevalier de la Légion d'honneur

**Date de première nomination
en qualité d'administratrice :**

CA du 17 octobre 2019

Renouvellement :

AG du 22/04/2022

Date d'échéance du mandat :

AG tenue en 2026 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 où elle exerce différentes fonctions et notamment le pilotage et l'animation des réseaux des directions régionales et des services Caisse des dépôts au sein du Trésor public.

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).

En septembre 2021, Marianne Louradour devient directrice générale de CDC Biodiversité, filiale du groupe Caisse des dépôts, et prend les fonctions de Présidente de CDC Biodiversité à compter du 1^{er} janvier 2023.

Autres mandats et fonctions en cours

Néant

**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 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

59 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^(b)

- La Société Forestière^(a)

- CDC Croissance^(a)

- CDC Investissement Immobilier (CDC II)^(a)

- CDC Investissement Immobilier Interne (CDC III)^(a)

- La Poste^(a)

- Association française des investisseurs institutionnels (AF2i)^(b)

- ISALT (Investissements stratégiques en actions long terme)^(b)

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

Administrateur

- CNP Assurances

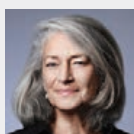
- Veolia Environnement

- CDC International Capital

- Qualium Investissement

(a) Société appartenant au groupe CDC.

(b) 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

65 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 Péronneau 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. Est au cœur de cette transformation, la préservation de l'environnement et de la santé.

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

En 2017, Florence Péronneau, 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^(a)

Administratrice de la Fondation Perce-Neige^(a)

Collège des personnalités qualifiées

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
55 ans
Nationalité : française

Date de première nomination en qualité d'administrateur :
AG du 29/06/2018

Renouvellement :
AG du 22/04/2022

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

Nombre d'actions détenues dans la Société : 10

Adresse professionnelle :
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 cofondateur et cogérant d'Icamap, une société de gestion de 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

Directeur non exécutif
- Capital & Regional

(a) Société hors Groupe.



Sophie QUATREHOMME
Administratrice
Présidente du comité innovation et RSE
46 ans
Nationalité : française

Date de première nomination en qualité d'administratrice :
CA du 15/03/2018

Renouvellement :
AG du 22/04/2022

Date d'échéance du mandat :
AG tenue en 2026 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
74 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 : 793

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

Gérant

- IPF Management SA
- IPF Partners SARL

(a) Société cotée.

(b) Société hors Groupe.



Antoine SAINTOYANT

Administrateur

Membre du comité des nominations et des

rémunérations

45 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)

- Egis^(a)

- La Poste^(a)

- SUEZ

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

Administrateur

- Bpifrance Participations

- Bpifrance Investissement

(a) Société appartenant au groupe CDC.

(b) Société cotée.



Bernard SPITZ
Administrateur
Membre du comité stratégie
et investissements
64 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)(c)
- 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
- Membre du conseil consultatif**
 - Dammann Frères

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
34 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 dans les équipes de banque d'investissement de BNP Paribas puis de Goldman Sachs, à Paris et à Londres et ce durant cinq années, dont trois au cours desquelles il s'est spécialisé dans 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.

Alexandre Thorel rejoint la Caisse des dépôts en 2019, où il exerce les fonctions de directeur 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, du groupe La Poste, de SFIL et d'Euronext.

Il est diplômé de l'Institut d'études politiques de Paris et de l'École des hautes études commerciales (HEC Paris), et titulaire d'une licence de sciences fondamentales et expérimentales de l'Université Paris VI.

Autres mandats et fonctions en cours

- Administrateur et membre du comité des comptes et du comité des risques et contrôle interne**
 - SFIL^(a)

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

Néant

(a) Société appartenant au groupe CDC.

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 annuel.

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
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	×	✓	✓	✓	✓	✓	✓	×	Non indépendant

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,

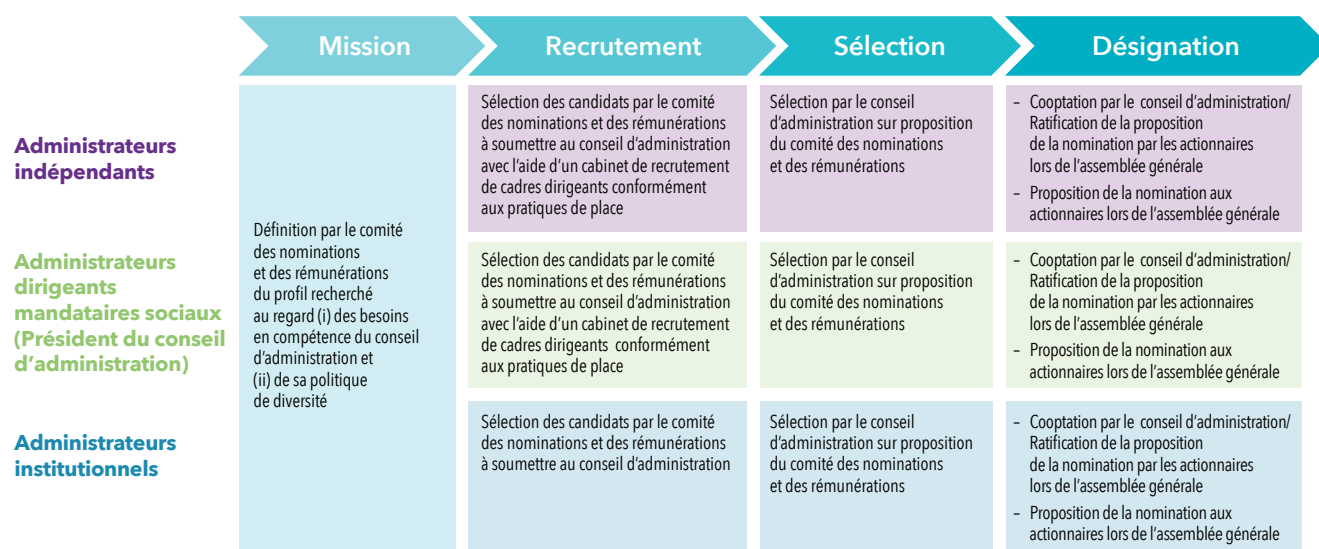
il a examiné au cas par cas les relations d'affaires existantes entre des sociétés du groupe Icade et les sociétés au sein desquelles certains administrateurs exercent des fonctions professionnelles ou des mandats sociaux.

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, 5 administrateurs indépendants (un tiers) sur un total de 15 administrateurs, respecte à cet égard la proportion de membres indépendants prévue à la recommandation 10.3 du Code Afep-Medef.

2.1.2.2. Procédure de sélection des futurs administrateurs

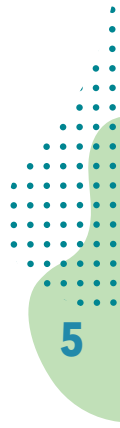
Le conseil d'administration et le comité des nominations et des rémunérations travaillent régulièrement sur les problématiques de plan de succession et de sélection des administrateurs de la Société ainsi que sur l'évolution de la composition du conseil d'administration et des comités afin de renforcer 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 la composition du conseil d'administration et de ses comités (représentation équilibrée des femmes et des hommes, âges, qualifications et expériences professionnelles). Les administrateurs de la Société 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 au maintien d'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 2022
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 34 et 74 ans avec une moyenne de 55 ans. 13 % des administrateurs ont plus de 10 ans d'ancienneté, 40 % ont entre 5 et 10 ans d'ancienneté, 40% ont entre 2 et 5 ans d'ancienneté et 7% ont moins de 2 ans d'ancienneté. 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.
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 la RSE et 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 collégialement que les mesures adoptées durant l'exercice 2022 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	
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	X	X	X		X	X	

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 et environnementaux ainsi que les mesures prises en conséquence.

Les principaux points examinés ou adoptés par le conseil d'administration, au cours des séances 2022, 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 2022 et programme 2023 ▣ Comptes sociaux et consolidés au 31/12/2022 et documents y afférents ▣ Comptes consolidés au 30/06/2022 et documents y afférents ▣ Budget 2023 et plan à moyen terme à horizon 2027 ▣ Proposition d'affectation du résultat à l'assemblée générale 2022, politique de paiement du dividende et guidance ▣ Arrêté des documents de gestion prévisionnelle ▣ Mise en œuvre du programme de rachat d'actions ▣ Communications financières
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 cautions, avals et garanties et en matière de NEU CP, CEU MTN et d'émissions obligataires ▣ Liquidité d'Icade Santé
Gouvernance	<ul style="list-style-type: none"> ▣ Fonctionnement du conseil d'administration, évaluation des travaux du conseil d'administration et restitution des travaux du conseil d'administration et de ses comités ▣ 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 2021
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 2022 et les objectifs 2023 ▣ Rémunération de l'activité d'administrateur, bilan 2022 et budget 2023
RSE et Innovation	<ul style="list-style-type: none"> ▣ Stratégie bas carbone et <i>Say on Climate & Biodiversity</i>

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

Le conseil d'administration se réunit sur convocation de son Président adressée 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 du Groupe, lorsque l'importance ou l'urgence de l'information l'exige.

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.

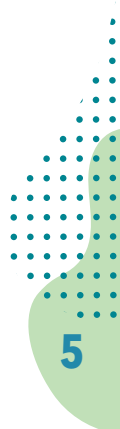
Un administrateur peut demander au Président tout complément d'information qu'il juge nécessaire au bon accomplissement de sa mission, notamment au vu de l'ordre du jour des réunions.

Un administrateur peut demander au Président à rencontrer les principaux dirigeants du Groupe, y compris hors la présence des dirigeants mandataires sociaux.

En outre, le conseil d'administration est informé de la situation financière, de la situation de la trésorerie, de la situation de liquidité de l'entreprise ainsi que des engagements du Groupe.

En cas de situation de conflit d'intérêts d'un administrateur, et selon la nature, l'importance et la durée du conflit d'intérêts, il est demandé à l'administrateur concerné soit de s'abstenir d'assister au débat et de participer au vote de la délibération correspondante du conseil d'administration, soit de ne pas assister aux réunions du conseil d'administration durant la période pendant laquelle il se trouvera en situation de conflit d'intérêts.

Enfin, s'agissant de l'exercice 2022, le conseil d'administration, lors de sa séance du 25 novembre 2022, s'est réuni en dehors de la présence du Directeur général afin d'échanger sur les relations management/gouvernance.



2.1.4.3. Fréquence des réunions du conseil d'administration en 2022



Le tableau ci-après présente le taux d'assiduité par administrateur aux séances du conseil d'administration en 2022 :

Administrateurs	Nombre de réunions									Taux d'assiduité individuel
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Frédéric THOMAS (Président)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	100 %
Caisse des dépôts représentée par Carole Abbey	■	■	■	■	■	■	■	■	■	89 %
Emmanuel CHABAS	■	■	■	■	■	■	■	■	■	89 %
Olivier FABAS	■	■	■	■	■	■	■	■	■	100 %
Laurence GIRAUDON	■	■	■	■	■	■	■	■	■	100 %
Marie-Christine LAMBERT	■	■	■	■	■	■	■	■	■	100 %
Marianne LOURADOUR	■	■	■	■	■	■	■	■	■	89 %
Olivier MAREUSE	■	■	■	■	■	■	■	■	■	67 %
Florence PÉRONNAU	■	■	■	■	■	■	■	■	■	89 %
Gonzague de PIREY	■	■	■	■	■	■	■	■	■	100 %
Guillaume POITRINAL	■	■	■	■	■	■	■	■	■	67 %
Sophie QUATREHOMME	■	■	■	■	■	■	■	■	■	100 %
Georges RALLI	■	■	■	■	■	■	■	■	■	100 %
Antoine SAINTOYANT	■	■	■	■	■	■	■	■	■	100 %
Bernard SPITZ	■	■	■	■	■	■	■	■	■	100 %
Alexandre THOREL	■	■	■	■	■	■	■	■	■	100 %

2.1.4.4. Évaluation des travaux du conseil d'administration en 2022

Il est rappelé que, conformément au Code Afep-Medef et à son règlement intérieur, le conseil d'administration 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 25 novembre 2022, de procéder à une évaluation interne, sous la supervision de la Présidente du comité des nominations et des rémunérations et du secrétaire du conseil.

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 et de ses comités.

Les résultats de cette évaluation interne, dont le taux de participation s'est élevé à 100 %, ont été présentés lors du conseil d'administration du 10 mars 2023.

Il en ressort que les membres du conseil d'administration sont satisfaits du fonctionnement du conseil et de ses comités. Les membres estiment que les débats au sein du conseil et des comités sont de qualité, constructifs et efficaces, et permettent à chacun d'exprimer son point de vue.

Les membres relèvent que les sujets débattus sont pertinents au regard des enjeux de la Société et des missions du conseil, et que le conseil est particulièrement impliqué sur les sujets stratégiques et les décisions majeures, avec à l'appui une documentation qualitative. Ils ont également exprimé leur satisfaction concernant la qualité des travaux effectués par les comités spécialisés et l'implication des membres des comités.

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, avec le cas échéant l'intervention des dirigeants, des responsables métiers et des porteurs de projets ;
- prévoir des sessions de formation pour les administrateurs portant notamment sur le marché de l'immobilier, les métiers d'Icade, l'organisation du groupe Icade et la gouvernance d'une société cotée, et organiser pour les administrateurs des visites d'actifs du groupe Icade ;
- prendre en considération de manière plus systématique les sujets RH, climat/bas carbone et d'une manière générale consacrer plus de temps en conseil aux sujets de RSE et d'innovation, au déploiement de la Raison d'être.

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 délibération du conseil d'administration en date du 10 mars 2023. 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.

Les statuts de la Société n'ont pas fixé de limitation aux pouvoirs d'engagement du Directeur général. En revanche, conformément au règlement intérieur du conseil d'administration, il appartient au conseil d'administration d'examiner et de décider des opérations d'importance stratégique, après étude au sein du comité stratégie et investissements, que ces opérations soient des opérations externes d'acquisition ou de cession, des investissements importants de croissance organique ou des opérations de restructuration interne, dans les conditions et selon les modalités prévues par le règlement, en particulier dans le respect des seuils fixés dans ledit règlement. Le conseil d'administration doit également approuver, préalablement à leur mise en œuvre, toutes 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

Le conseil d'administration 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.

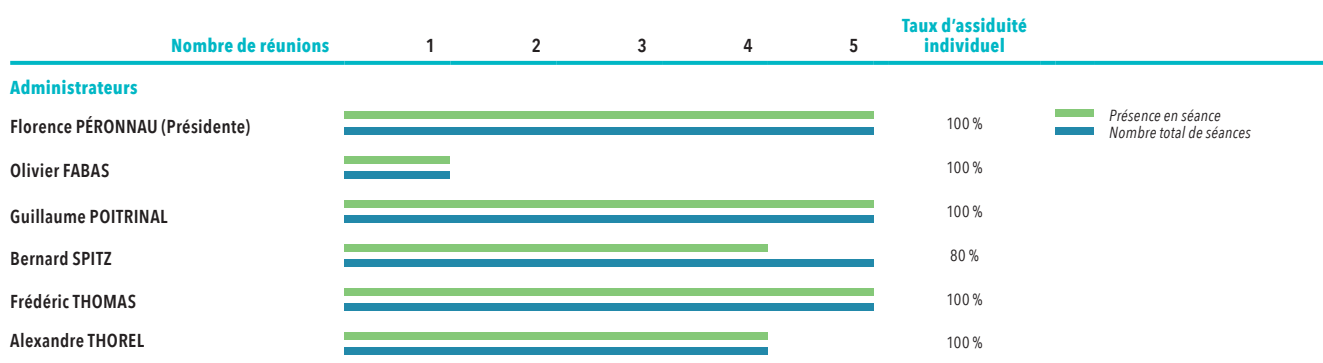
Les membres des comités bénéficient, au titre de l'exercice, d'une rémunération complémentaire d'un montant de 1 750 euros par présence effective aux séances ; le Président de chaque comité percevant un montant supplémentaire de 1 750 euros par présence effective aux séances. Il est rappelé qu'au titre de l'exercice 2022, Frédéric Thomas n'a pas perçu 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 pour mission de préparer et faciliter le travail du conseil d'administration. Il examine les orientations de la Société et de ses filiales considérées comme stratégiques par le conseil d'administration. En particulier, le comité a pour mission :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ d'examiner préalablement, dans les conditions fixées par le règlement intérieur du conseil d'administration, tout projet d'engagement d'investissement ou de désinvestissement de la Société ou d'une de ses filiales ou toute opération de croissance externe ou de cession par la Société ou une de ses filiales et, selon les cas, de faire au Directeur général ses observations ou d'émettre un avis au conseil d'administration ; ■ d'examiner et d'émettre des avis et des recommandations sur les grandes orientations stratégiques de la Société et de ses filiales en vue de favoriser le développement de leurs activités ; ■ de se prononcer sur tout investissement dans un nouveau pays ou un nouveau métier ; ■ d'examiner la politique de développement par croissance interne de la Société et de ses filiales (politique d'endettement, politique de croissance des fonds propres) et/ou par croissance externe (rapprochement avec d'autres sociétés).
Composition	<p>Au 31 décembre 2022, les membres du comité stratégie et investissements sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Florence Péronneau (Présidente du comité et administratrice indépendante) ; ■ Guillaume Poitrinal (administrateur indépendant) ; ■ Bernard Spitz (administrateur) ; ■ Frédéric Thomas (administrateur) ; ■ Alexandre Thorel (administrateur). <p>Il est précisé qu'Alexandre Thorel a été coopté en qualité d'administrateur et nommé en qualité de membre du comité stratégie et investissements, en remplacement d'Olivier Fabas, par le conseil d'administration dans sa séance du 11 mars 2022, sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations.</p>

TAUX D'ASSIDUITÉ PAR MEMBRE



SYNTHÈSE DE L'ACTIVITÉ DU COMITÉ

Les principaux points débattus au cours des séances 2022 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

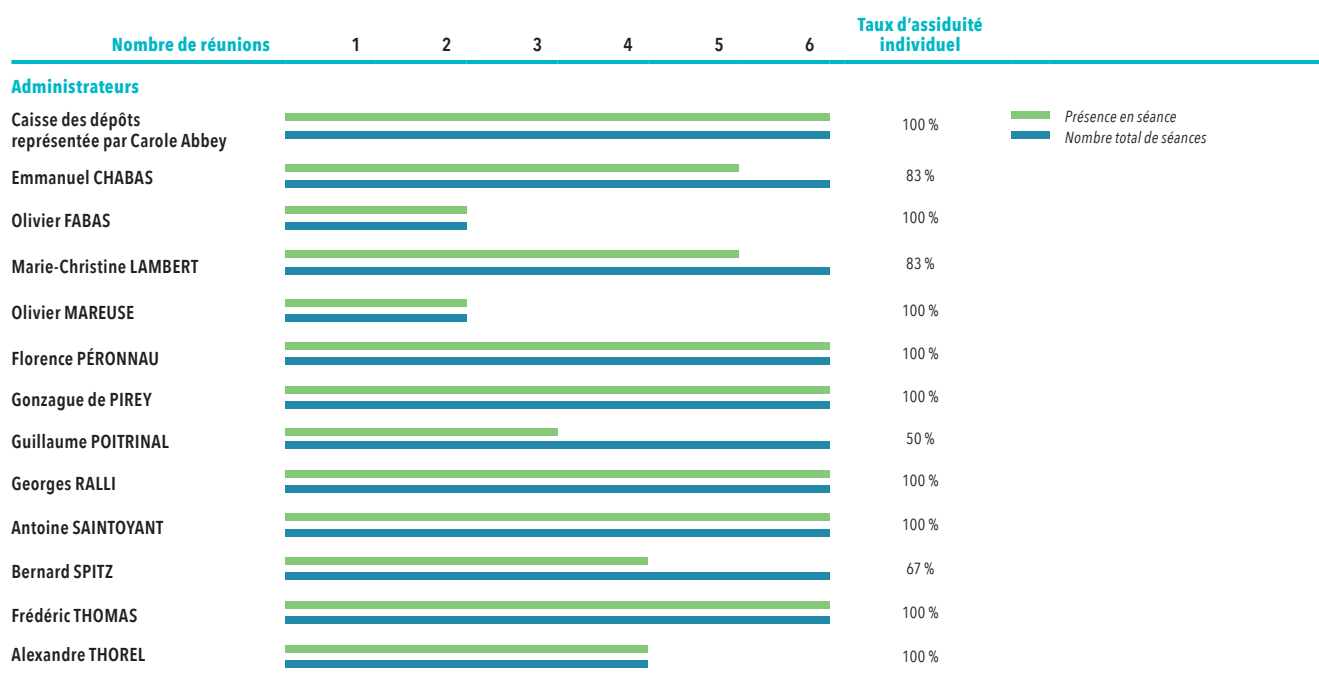
Le comité stratégie et investissements a rendu compte de ses travaux au conseil d'administration qui en a pris acte et qui a suivi l'ensemble de ses recommandations.

2.2.2. Comité ad hoc



Missions	Afin d'examiner de manière plus approfondie la stratégie ainsi que les opportunités sur les sujets de liquidité d'Icade Santé, le conseil d'administration a confié à un comité ad hoc l'étude de différents scénarios envisageables
Composition	<p>Au 31 décembre 2022, les membres du comité ad hoc sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Caisse des dépôts représentée par Carole Abbey (administrateur) ; <input type="checkbox"/> Emmanuel Chabas (administrateur) ; <input type="checkbox"/> Marie-Christine Lambert (administratrice indépendante) ; <input type="checkbox"/> Florence Péronneau (administratrice indépendante) ; <input type="checkbox"/> Gonzague de Pirey (administrateur indépendant) ; <input type="checkbox"/> Guillaume Poitrinal (administrateur indépendant) ; <input type="checkbox"/> Georges Ralli (administrateur indépendant) ; <input type="checkbox"/> Antoine Saintoyant (administrateur) ; <input type="checkbox"/> Bernard Spitz (administrateur) ; <input type="checkbox"/> Frédéric Thomas (administrateur) ; <input type="checkbox"/> Alexandre Thorel (administrateur).

TAUX D'ASSIDUITÉ PAR MEMBRE



SYNTHÈSE DE L'ACTIVITÉ DU COMITÉ

Les principaux points débattus au cours des séances 2022 sont présentés dans le tableau suivant :

Thématiques	Points à l'ordre du jour
Stratégie	<ul style="list-style-type: none"> □ Plan à moyen terme à horizon 2027
Liquidité d'Icade Santé	<ul style="list-style-type: none"> □ Études des différents scénarios □ Projet de cession de la participation d'Icade dans Icade Santé

Le comité ad hoc a rendu compte de ses travaux au conseil d'administration qui en a pris acte et qui a suivi l'ensemble de ses recommandations.

2.2.3. 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 2022, les membres du comité d'audit et des risques sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Georges Ralli (Président du comité et administrateur indépendant) ; ■ Marie-Christine Lambert (administratrice indépendante) ; ■ Olivier Mareuse (administrateur). <p>Tous les membres du comité d'audit et des risques disposent de compétences particulières en matière financière, comptable ou de contrôle légal des comptes au regard de leur expérience professionnelle, de leur formation académique et/ou de leur connaissance de l'activité propre de la Société et de ses filiales.</p>

TAUX D'ASSIDUITÉ PAR MEMBRE

Nombre de réunions	Taux d'assiduité individuel							
	1	2	3	4	5	6	7	8
Administrateurs								
Georges RALLI (Président)	100 %							
Marie-Christine LAMBERT	100 %							
Olivier MAREUSE	87 %							

■ Présence en séance
■ Nombre total de séances

SYNTHÈSE DE L'ACTIVITÉ DU COMITÉ

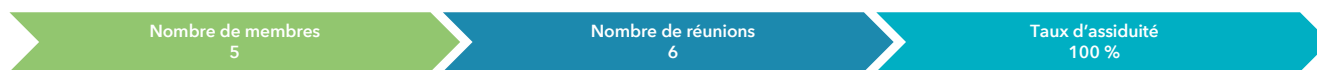
Les principaux points débattus au cours des séances 2022 sont présentés dans le tableau suivant :

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 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 2022 ■ Proposition d'affectation du résultat à l'assemblée générale 2022, politique de paiement du dividende et guidance ■ Politique financière 2022 ■ Communications financières ■ Atterrissage 2022 et estimations des impacts de la crise Covid ■ Budget 2023 ■ Plan à moyen terme à horizon 2023-2027 ■ Revue annuelle des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales ■ Renouvellement des autorisations financières en matière de cautions, avals et garanties et en matière de NEU CP, CEU MTN et d'émissions obligataires
Audit, contrôle interne et gestion des risques	<ul style="list-style-type: none"> ■ Plan d'audit 2022 et projection à cinq ans ■ Plan d'actions 2022 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 2022 ■ Suivi des recommandations
Points spécifiques	<ul style="list-style-type: none"> ■ Valorisation des portefeuilles de la Foncière Tertiaire, de la Foncière Santé et de la Promotion au 31 décembre 2022 ■ Examen de la feuille de route d'Icade Promotion

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.

2.2.4. Le comité des nominations et des rémunérations



Missions	<p>Le comité des nominations et des rémunérations a notamment pour mission :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ de rechercher et d'examiner toute candidature à la nomination à un poste de membre du conseil d'administration ou à une fonction de dirigeant devant exercer un mandat social ; ■ de préparer un plan de succession des dirigeants mandataires sociaux, soumis à l'avis du président du conseil, pour être en situation de proposer au conseil des solutions en cas de vacance imprévisible ; ■ d'examiner l'indépendance des membres du conseil au moins une fois par an et des candidats à un poste de membre du conseil ou d'un comité avant leur nomination ; ■ de formuler des propositions quant à la rémunération des dirigeants exerçant un mandat social et des membres du conseil d'administration ; ■ de participer à l'élaboration de la politique d'intéressement, de formuler des propositions en matière d'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre, d'octroi d'options de souscription et/ou d'achat d'actions de la Société, en application des autorisations conférées par l'assemblée générale des actionnaires ; ■ d'émettre une recommandation chaque année sur le montant de l'enveloppe globale de rémunération qui sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale et les modalités de répartition de ladite rémunération entre les membres du conseil d'administration ; ■ d'émettre un avis préalable sur toute proposition de rémunération exceptionnelle proposée par le conseil d'administration en vue de rémunérer l'un de ses membres qu'il aura chargé d'une mission ou d'un mandat. <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 2022, les membres du comité des nominations et des rémunérations sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Marie-Christine Lambert (<i>Présidente du comité et administratrice indépendante</i>) ; ■ Emmanuel Chabas (<i>administrateur</i>) ; ■ Florence Péronneau (<i>administratrice indépendante</i>) ; ■ Georges Ralli (<i>administrateur indépendant</i>) ; ■ Antoine Saintoyant (<i>administrateur</i>). <p><i>Il est précisé qu'Antoine Saintoyant a été nommé en qualité de membre du comité des nominations et des rémunérations, en remplacement d'Olivier Fabas, par le conseil d'administration dans sa séance du 11 mars 2022, sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations.</i></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 %	
Antoine SAINTOYANT							100 %	

SYNTHÈSE DE L'ACTIVITÉ DU COMITÉ

Les principaux points débattus au cours des séances 2022 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> ■ 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 2022 de l'activité d'administrateur et budget 2023 ■ 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 de plans d'attribution d'actions gratuites/de performance 2022

2.2.5. 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'actions et les moyens de sa mise en œuvre. Le comité s'assure dans le temps des retombées économiques des actions poursuivies, de leur levier à différencier l'offre Icade et de leur diffusion dans l'ensemble des métiers d'Icade et leur transversalité.</p> <p>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 et l'intégration territoriale, la performance sociale et sociétale.
Composition	<p>Au 31 décembre 2022, les membres du comité innovation et RSE sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> Sophie Quatrehomme (<i>Présidente du comité</i>) ; Florence Péronneau (<i>administratrice indépendante</i>) ; Gonzague de Pirey (<i>administrateur indépendant</i>).

TAUX D'ASSIDUITÉ PAR MEMBRE

	Nombre de réunions					Taux d'assiduité individuel	
	1	2	3	4	5		
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 2022 sont présentés dans le tableau suivant :

Thématiques	Points à l'ordre du jour
RSE & Innovation	<ul style="list-style-type: none"> Politique RSE 2021 et perspectives 2022 Innovation Stratégie bas carbone et <i>Say on Climate & Biodiversity</i> Information sur la finance verte Gouvernance de la Raison d'être Taxonomie

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. Elle 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 du vice-Président ayant les responsabilités d'administrateur référent, le conseil d'administration, dans sa séance du 24 avril 2019 a décidé qu'il percevrait une rémunération d'un montant annuel 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

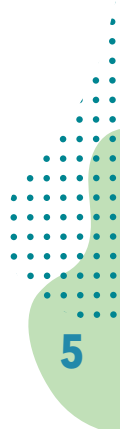
Le conseil d'administration du 29 avril 2015 a décidé, à l'unanimité des membres présents et représentés, de maintenir la dissociation des fonctions de Président du conseil d'administration et de Directeur général, mise en place le 17 février 2015 lors de la cessation du mandat de Président-Directeur 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 au règlement intérieur du conseil d'administration, il appartient au conseil d'administration d'examiner et de décider des opérations d'importance stratégique, après étude au sein du comité stratégie et investissements, que ces opérations soient des opérations externes d'acquisition ou de cession, des investissements importants de croissance organique et des opérations de restructuration interne, dans les conditions et selon les modalités prévues par le règlement, en particulier dans le respect des seuils fixés dans ledit règlement. Le conseil d'administration doit également approuver, préalablement à leur mise en œuvre, toutes 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.

lcade a obtenu en 2022 une note globale de 96/100 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 : 36 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
59 ans

Date de première nomination :
CA du 29 avril 2015

Renouvelé par le 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 : 0

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)

Président

- Arpej^(b)

Gérant

- SARL Le Levant Du Jardin^(a)

- SARL Las Cluses^(a)

Représentant permanent d'Icade, Président

- OPPCI Icade Healthcare Europe^(a)

- Urban Odyssey SAS^(a)

- Icade TMM SAS^(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 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

- SCI Icade Morizet

(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
56 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 et des systèmes d'information.

Depuis avril 2019, Victoire Aubry est membre du comité exécutif d'Icade 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
58 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. Elle représente Icade en qualité de membre du conseil d'administration de l'association BBKA et de membre du comité stratégique 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 ».



Antoine DE CHABANNES
En charge du *portfolio management*,
de la valorisation et du pôle Logement
43 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
39 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 directeur général d'Icade Santé SA.



Emmanuel DESMAIZÈRES
En charge du pôle Promotion
54 ans

Diplômé de l'École des mines d'Alès et du Centre des hautes études de la construction, Emmanuel Desmaizères 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 Desmaizères 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.



Sandrine HÉRÈS
En charge des ressources humaines
et de l'environnement de travail
50 ans

Titulaire d'une maîtrise de sciences économiques, option économie industrielle (Université de Caen), d'un DEA « innovation, technologie et emploi » (Université Paris Dauphine), et d'un MBA « management des ressources humaines » (Paris Dauphine), Sandrine Hérès a commencé sa carrière en 1995 chez PSA Peugeot Citroën au sein de la direction des études et des techniques avancées. Elle rejoint ensuite la direction des moyens techniques comme responsable du contrôle de gestion, de la communication et des ressources humaines.

En 2001, elle intègre la direction des coopérations et de la production internationale, en charge de la coordination RH de l'ensemble des usines hors France du Groupe.

En 2009, après trois années d'expatriation en famille à Hong Kong, Sandrine Hérès revient chez PSA, à la direction des ressources humaines comme responsable des relations Écoles et Universités pour le Groupe. Entre 2012 et 2016, elle évolue au sein de la direction du retail comme manager RH, jusqu'à devenir en 2014, DRH de la direction retail Peugeot France.

En 2017, Sandrine Hérès devient directrice déléguée RH groupe de CDC Habitat jusqu'en mai 2022 où elle rejoint Icade en qualité de membre du comité exécutif d'Icade en charge des ressources humaines et de l'environnement de travail.

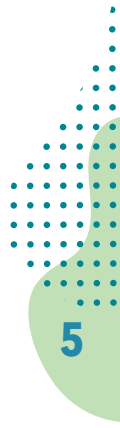


Flore JACHIMOWICZ
En charge de la RSE et de l'innovation
48 ans

Diplômée de l'Université Paris 1 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. En 2016, elle est nommée directrice associée de l'innovation du groupe Société Générale.

Depuis le 3 février 2020, Flore Jachimowicz est membre du comité exécutif d'Icade 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 Groupe
56 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 des nominations et rémunérations, comité d'audit et des risques, comité stratégie et investissements, comité innovation et RSE).

En avril 2019, il rejoint le comité exécutif d'Icade en qualité de secrétaire général et à ce titre, il est en charge de la gouvernance du Groupe et de la direction juridique et assurances Groupe.

Le 21 septembre 2021, Jérôme Lucchini est nommé en qualité d'administrateur d'Icade Santé SA.



Séverine FLOQUET-SCHMIT
En charge de l'audit, des risques,
de la conformité et du contrôle interne
52 ans

Titulaire d'un DESS « contrôle, gouvernance et stratégies » de l'Université Paris Dauphine et d'un DESCF, Séverine Floquet-Schmit a débuté sa carrière en 1994, comme responsable de mission d'audit externe chez KPMG.

En 1998, elle rejoint le groupe Studio Canal, où elle occupe successivement les fonctions de directrice comptable, puis directrice financière des activités de catalogue avant de prendre en charge la direction consolidation et reporting. En 2003, elle intègre le groupe Canal + comme directrice des opérations financières, puis directrice adjointe de l'audit et du contrôle interne.

Entrée chez Icade en 2018 en qualité de directrice de l'audit au sein de la DARCCI, Séverine Floquet-Schmit rejoint le comité exécutif d'Icade en avril 2022, en charge de l'audit, des risques, de la conformité et du contrôle interne.

3. Rémunérations et avantages bénéficiant aux mandataires sociaux

3.1. Politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux (vote ex-ante)

3.1.1. Principes généraux de la politique de rémunération

La politique de rémunération applicable aux dirigeants mandataires sociaux décrite dans la présente section fait l'objet de projets de résolutions soumis à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires du 21 avril 2023, dans le cadre du vote ex-ante prévu à l'article L. 22-10-8 du Code de commerce. Cette politique sera soumise au vote de l'assemblée générale chaque année et lors de chaque modification importante dans la politique de rémunération, dans les conditions prévues par l'article L. 225-98 du Code de commerce.

Si l'assemblée générale n'approuve pas ces résolutions, la politique de rémunération antérieure continuera de s'appliquer et 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. 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.

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 qui arrête leur rémunération sur proposition du comité des nominations et des 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 cinq administrateurs, dont 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

Enveloppe globale de la rémunération des administrateurs

Conformément à la loi, l'enveloppe globale de la rémunération des administrateurs est fixée par l'assemblée générale des actionnaires.

L'assemblée générale mixte du 24 avril 2019 a fixé l'enveloppe annuelle de rémunération des administrateurs à 600 000 euros pour l'exercice 2019 et pour les exercices suivants jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée générale.

Montant individuel et règles de répartition de la rémunération des administrateurs

Le montant individuel de la rémunération des administrateurs est fixé par le conseil d'administration, sur proposition du comité des nominations et des rémunérations, dans la limite du montant global fixé par l'assemblée générale des actionnaires. Il comprend uniquement une part fixe déterminée en fonction de la participation effective, quelle qu'en soit la modalité, aux séances du conseil. Les administrateurs ne perçoivent pas de part variable. La participation effective à un (ou des) comité(s) 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.

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 :

	Rémunération (en euros)
Présence effective aux réunions	
Administrateur/conseil d'administration	1 750
Membre/comités du conseil d'administration	1 750
Président/comités du conseil d'administration	3 500

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 écoulé 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 écoulé et son versement aux administrateurs.

Les règles de répartition énoncées ci-dessus seront également applicables en cas de création en cours d'exercice d'un nouveau comité ayant pour objet d'assister le conseil d'administration dans la poursuite de ses travaux. Les membres de ce comité nouvellement créé, et sous réserve qu'ils soient administrateurs, percevront alors une rémunération similaire à celle des membres d'un des comités préexistants.

3.1.3. Politique de rémunération du Président du conseil d'administration, dirigeant mandataire social non exécutif

La politique de rémunération du Président du conseil d'administration est fixée par le conseil d'administration, sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations. Le Président du conseil d'administration n'est pas membre et ne participe pas aux réunions du comité des nominations et des rémunérations au cours desquelles sa rémunération est débattue.

La rémunération du Président du conseil d'administration est fixée pour la durée de son mandat du Président du conseil d'administration, étant

rappelé que la durée du mandat d'administrateur du Président du conseil d'administration est identique à celle des autres administrateurs (quatre ans) et que la durée du mandat de Président du conseil d'administration est alignée sur celle de son mandat d'administrateur.

Lors de sa réunion du 24 avril 2019, le conseil d'administration, sur proposition du comité des nominations et des rémunérations, a fixé la rémunération du Président du conseil d'administration à la somme forfaitaire annuelle brute de 240 000 euros.

Président du conseil d'administration

Éléments	Critères et objectifs	Montant/pondération
Rémunération fixe annuelle	Le Président du conseil d'administration, dirigeant mandataire social non exécutif, bénéficie d'une part fixe annuelle, à l'exclusion de tout autre élément de rémunération (hors avantages en nature). Le montant de cette part fixe est déterminé en fonction de critères propres à la personne concernée (expérience, ancienneté, responsabilités notamment) et de critères liés au secteur d'activité et à l'environnement économique général.	240 000 euros
Rémunération variable annuelle	Le Président du conseil d'administration ne bénéficie pas de part variable de rémunération.	-
Options d'actions, actions de performance ou autres attributions de titres	Le Président du conseil d'administration ne bénéficie pas des plans d'actions gratuites et d'actions de performance attribués par le conseil d'administration.	-
Rémunération au titre de son mandat d'administrateur	Le Président du conseil d'administration ne bénéficie pas, au titre de son mandat d'administrateur et, le cas échéant, de ses fonctions de membre de comité(s), de la rémunération dont bénéficient les autres administrateurs en fonction de leur participation effective aux séances du conseil d'administration et de ses comités.	-
Valorisation des avantages de toute nature	Voiture de fonction, le cas échéant, dans le cadre des règles définies par la Société.	-

3.1.4. Politique de rémunération du Directeur général, dirigeant mandataire social exécutif

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 nominations et des rémunérations et du conseil d'administration au cours desquelles sa rémunération est débattue. Il est rappelé que 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.

Compte tenu de la nomination du nouveau Directeur général qui prendra ses fonctions à l'issue de l'assemblée générale du 21 avril 2023 (se reporter à la section 2.1.1 pour plus de précisions), le conseil d'administration a décidé, sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations, de réviser la politique de rémunération du Directeur général.

Changements dans la politique de rémunération applicable au nouveau Directeur général

Les principaux changements de la politique de rémunération, applicables à compter du 21 avril 2023 pour le nouveau Directeur général sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale du 21 avril 2023, sont les suivants :

- une évolution de la rémunération fixe de base annuelle de 400 000 euros à 450 000 euros, effective pendant toute la durée du mandat. Cette décision d'augmentation a été prise par le

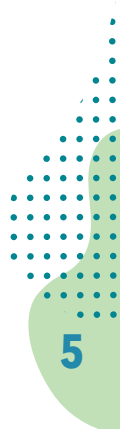
conseil d'administration dans le cadre du processus de recherche et d'identification d'un candidat aux fonctions de Directeur général, en prenant en compte le fait que la rémunération fixe n'avait pas été revue depuis 2015 et qu'elle n'était pas compétitive par rapport aux rémunérations de dirigeants de sociétés comparables ;

- une modification du plafonnement de la rémunération variable, qui était plafonnée à 12,5 % de la rémunération fixe annuelle et est désormais plafonnée à 50 % de la rémunération fixe annuelle, pour les mêmes raisons que celles énoncées ci-avant pour la rémunération fixe ;
- une augmentation du nombre d'actions gratuites de performance attribuable au Directeur général, avec une valorisation de chaque plan au moment de l'attribution initiale égale à maximum 150 000 euros par an, afin d'être plus en ligne avec les niveaux pratiqués par les sociétés comparables et pour accroître l'alignement d'intérêt entre le Directeur général et les actionnaires de la Société ;
- un allongement de la durée minimale de la période d'acquisition des actions gratuites de performance attribuables au Directeur général, qui passe de deux ans à trois ans, la durée minimale de la période de conservation passant de deux ans à un an ;
- un ajustement des modalités de détermination de l'indemnité de départ, dont le montant d'une année de rémunération (fixe et variable) est augmenté d'un mois par année d'ancienneté dans la limite de deux années de rémunération.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DU NOUVEAU DIRECTEUR GÉNÉRAL À COMPTER DU 21 AVRIL 2023

Directeur général

Éléments	Critères et objectifs	Montant/pondération
Rémunération fixe annuelle	Le Directeur général bénéficie d'une rémunération annuelle fixe. Le montant de cette part fixe est déterminé en fonction de critères propres à la personne concernée (expérience, ancienneté, responsabilités notamment) et de critères liés au secteur d'activité et à l'environnement économique général.	450 000 euros
Rémunération variable annuelle	La rémunération variable annuelle varie en fonction du niveau d'atteinte des objectifs suivants : <ul style="list-style-type: none"> ▣ objectifs financiers quantitatifs : ces critères quantitatifs seront établis et précisément définis par le conseil d'administration mais ne seront pas rendus publics pour des raisons de confidentialité. Le niveau de réalisation de ces critères quantifiables sera également établi de manière précise mais ne sera pas rendu public pour des raisons de confidentialité ; ▣ objectifs qualitatifs : ces critères qualitatifs seront établis et précisément définis par le conseil d'administration mais ne seront pas rendus publics pour des raisons de confidentialité. <p>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.</p>	De 0 % à 50 % de la rémunération fixe annuelle répartis comme suit : 25 % de la rémunération fixe annuelle 25 % de la rémunération fixe annuelle
Options d'actions, actions de performance ou autres attributions de titres	Le Directeur général peut bénéficier de plans d'attribution gratuite d'actions de performance. La mise en place de ce dispositif a pour objectif d'aligner plus étroitement les intérêts du dirigeant mandataire avec ceux des actionnaires et contribue ainsi aux objectifs de la politique de rémunération. L'attribution devra être soumise à une période d'acquisition d'une durée minimale de trois ans et à une période de conservation d'une durée minimale d'un an. L'attribution définitive des actions, soumise à une condition de présence, sera subordonnée à la réalisation de conditions de performance de nature financière et le cas échéant non financière appréciées sur la période d'acquisition. Les conditions de performance seront mesurées à la fin de la période d'acquisition de chaque plan selon les modalités prévues par le règlement de plan, par le conseil d'administration après avis du comité des nominations et des rémunérations. Par exception, le conseil d'administration pourra, en cas de cessation des fonctions du Directeur général, décider le maintien intégral ou partiel des actions attribuées gratuitement au Directeur général et non encore acquises.	La valorisation de chaque plan au moment de l'attribution initiale sera de 150 000 euros maximum
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 l'ade la quote-part des cotisations correspondant à l'assurance dont bénéficie le Directeur général, ceci étant considéré comme un supplément de rémunération assujéti à l'impôt et aux charges sociales.	
Engagements pouvant être pris par la Société, par une société contrôlée au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce ou par une société qui la contrôle au sens du même article		
Indemnité de départ	Le Directeur général se verra allouer une indemnité de départ en cas de départ contraint lié à un changement de contrôle ou un désaccord stratégique avec le conseil d'administration. 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. Montant L'indemnité de départ est égale à douze mois de la rémunération globale brute (parts fixe et variable) perçue au cours des douze derniers mois précédant la date de départ contraint. Ce montant sera augmenté d'un mois par année d'ancienneté, dans la limite de deux années de rémunération. Par exception, en cas de départ contraint au cours de la première année de mandat, la part fixe sera déterminée <i>prorata temporis</i> et la part variable retenue sera la part variable cible <i>prorata temporis</i> au titre de l'exercice 2023. Conditions Le versement de l'indemnité de départ ne pourra intervenir qu'après une décision du conseil d'administration constatant la réalisation de la condition de performance décrite ci-après : En cas de départ forcé, la Société versera au Directeur général l'indemnité de rupture si le Dernier RNPG à Périmètre Constant est supérieur ou égal au RNPG de la Période de Référence à Périmètre Constant. Pour les besoins de l'appréciation de la condition de performance : <ul style="list-style-type: none"> ▣ le « RNPG » signifie le résultat net part du Groupe tel que publié par la Société dans ses comptes consolidés ; ▣ « Périmètre Constant » signifie le périmètre du Groupe hors effet des variations liées à des opérations structurantes ; ▣ le « Dernier RNPG » signifie le dernier RNPG de la Société connu au titre de l'exercice précédant la date de départ forcé ; ▣ le « RNPG de la Période de Référence » signifie la moyenne arithmétique des RNPG de la Société au cours des deux derniers exercices précédant le Dernier RNPG. 	



Changements dans la politique de rémunération applicable au Directeur général actuel

La politique de rémunération révisée intégrera également, sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale du 21 avril 2023, les éléments suivants pour le Directeur général actuel jusqu'à la cessation de son mandat le 21 avril 2023 :

- l'attribution d'une rémunération exceptionnelle d'un montant de 100 000 euros, sous condition de la signature par la Société avec Primonial REIM d'un accord d'exclusivité en vue de la cession de la participation d'Icade dans Icade Santé. Il est précisé que cette signature est intervenue le 13 mars 2023⁽¹⁾. Cette rémunération exceptionnelle qui serait versée au Directeur général actuel, Monsieur Olivier Wigniolle, à l'issue du vote des actionnaires lors de l'assemblée générale du 21 avril 2023, est motivée par la conduite de ce projet transformant pour la Société. Avec cette rémunération exceptionnelle, le conseil d'administration a souhaité saluer l'engagement de Monsieur Olivier Wigniolle pour mener à bien la première étape de ce projet majeur et exceptionnel pour le Groupe, venant clore

ses deux mandats marqués par de nombreux succès et la mise en œuvre de deux plans stratégiques successifs ayant permis au Groupe de se transformer en profondeur et de consolider son leadership ;

- la faculté pour le conseil d'administration, en cas de cessation des fonctions du Directeur général, de décider le maintien intégral ou partiel des actions attribuées gratuitement au Directeur général et non encore acquises, conformément aux termes des plans d'attribution gratuite d'actions. À cet égard, le conseil d'administration a indiqué que, sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations, et sous réserve de la satisfaction des conditions de performance, (i) il maintiendra intégralement le bénéfice des actions attribuées gratuitement au Directeur général le 1^{er} juillet 2021, dont l'acquisition interviendra le 2 juillet 2023, et (ii) il maintiendra *pro rata temporis* le bénéfice des actions attribuées gratuitement au Directeur général le 22 avril 2022, dont l'acquisition interviendra le 23 avril 2024, compte tenu de sa contribution aux résultats du Groupe pour les périodes considérées et conformément aux règles des plans concernés.

La politique de rémunération du Directeur général actuel révisée est synthétisée dans le tableau suivant :

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DU DIRECTEUR GÉNÉRAL ACTUEL JUSQU'AU 21 AVRIL 2023

Éléments	Critères et objectifs	Montant/pondération
Rémunération fixe annuelle	Le Directeur général bénéficie d'une rémunération annuelle fixe. Le montant de cette part fixe est déterminé en fonction de critères propres à la personne concernée (expérience, ancienneté, responsabilités notamment) et de critères liés au secteur d'activité et à l'environnement économique général.	400 000 euros (calculée sur une base <i>pro rata temporis</i>)
Rémunération exceptionnelle sous condition	Le Directeur général bénéficiera d'une rémunération exceptionnelle, sous condition de la signature avec Primonial REIM France d'un accord d'exclusivité en vue de la cession de la participation d'Icade dans Icade Santé (cette signature étant intervenue le 13 mars 2023). Cette rémunération exceptionnelle qui serait versée au Directeur général actuel, Monsieur Olivier Wigniolle, à l'issue du vote des actionnaires lors de l'assemblée générale du 21 avril 2023, est motivée par la conduite de ce projet transformant pour la Société. Avec cette rémunération exceptionnelle, le conseil d'administration a souhaité saluer l'engagement de Monsieur Olivier Wigniolle pour mener à bien la première étape de ce projet majeur et exceptionnel pour le Groupe, venant clore ses deux mandats marqués par de nombreux succès et la mise en œuvre de deux plans stratégiques successifs ayant permis au Groupe de se transformer en profondeur et de consolider son leadership.	100 000 euros
Options d'actions, actions de performance ou autres attributions de titres	Le Directeur général peut bénéficier de plans d'attribution gratuite d'actions de performance. La mise en place de ce dispositif a pour objectif d'aligner plus étroitement les intérêts du dirigeant mandataire avec ceux des actionnaires et contribue ainsi aux objectifs de la politique de rémunération. 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 d'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.	La valorisation de chaque plan au moment de l'attribution initiale pourra représenter au maximum 25 % de la rémunération fixe annuelle du Directeur général.
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 CNP Assurances. La Caisse des dépôts refacturera à Icade la quote-part des cotisations correspondant à l'assurance dont bénéficie le Directeur général, ceci étant considéré comme un supplément de rémunération assujéti à l'impôt et aux charges sociales.	
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	Le Directeur général se verra allouer une indemnité de départ en cas de départ contraint lié à un changement de contrôle ou un désaccord stratégique avec le conseil d'administration. 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. Montant L'indemnité de départ est égale à douze mois de la rémunération globale brute (parts fixe et variable) perçue au cours des douze derniers mois précédant la date de départ contraint. Conditions Le versement de l'indemnité de départ ne pourra intervenir qu'après une décision du conseil d'administration constatant la réalisation de la condition de performance décrite ci-après : En cas de départ forcé, la Société versera au Directeur général l'indemnité de rupture si le Dernier RNPG est supérieur ou égal au RNPG de la Période de Référence. Pour les besoins de l'appréciation de la condition de performance : <ul style="list-style-type: none"> le « RNPG » signifie le résultat net part du Groupe tel que publié par la Société dans ses comptes consolidés 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. 	

(1) Pour plus de précisions sur cette opération, se référer au communiqué de presse en date du 13 mars 2023.

3.2. Éléments de rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice 2022 à chaque mandataire social (vote ex-post)

La rémunération des dirigeants mandataires sociaux fait l'objet d'un vote ex-post de l'assemblée générale ordinaire portant sur les informations relatives aux rémunérations visées par l'article L. 22-10-9 I du Code de commerce.

La rémunération de chaque dirigeant mandataire social fait l'objet d'un vote ex-post individuel portant 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, en application de l'article L. 22-10-34 du Code de commerce. 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 vote ex-post.

3.2.1. Éléments de rémunérations et avantages de toute nature versés au cours ou attribués au titre de 2022 aux administrateurs (tableau n° 3 du Code Afep-Medef)

Lors de sa réunion du 17 février 2023, le conseil d'administration, sur proposition du comité des nominations et des rémunérations, a fixé le montant global des rémunérations attribuées aux administrateurs à raison de leur mandat au titre de l'exercice 2022. Ce montant a été déterminé en appliquant les principes présentés dans la politique de rémunération des administrateurs (*point 3.1.2 ci-dessus*), et fixé pour chaque administrateur, après prise en compte de sa présence effective à chaque réunion du conseil ou des comités (*se reporter aux tableaux de participation individuelle aux réunions du conseil et des comités figurant à la section 2 ci-dessus*).

Compte tenu du nombre de séances du conseil et des comités ayant eu lieu pendant l'exercice 2022, le montant de la rémunération des administrateurs résultant des règles de répartition ci-dessus a été établi à 505 500 euros au titre de 2022, soit un montant inférieur au plafond de 600 000 euros voté par l'assemblée générale du 24 avril 2019.

Le tableau ci-après récapitule les sommes versées au titre de 2021 et 2022 à chaque administrateur de la Société, y compris les administrateurs dont le mandat a pris fin pendant l'exercice 2022.

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 2021		Exercice 2022	
	Montants attribués au titre de 2021	Montants versés en 2021 au titre de 2020	Montants attribués au titre de 2022	Montants versés en 2022 au titre de 2021
Caisse des dépôts^(a)				
Rémunération	224 000	176 750	183 750	224 000
Autres rémunérations				
Abbey Carole^(a)				
Rémunération	-	-	-	-
Autres rémunérations				
Chabas Emmanuel^(b)				
Rémunération	-	-	-	-
Autres rémunérations				
de Pirey Gonzague				
Rémunération	35 000	28 000	35 000	35 000
Autres rémunérations				
Lambert Marie-Christine				
Rémunération	70 000	64 750	59 500	70 000
Autres rémunérations				
Louradour Marianne^(a)				
Rémunération	-	-	-	-
Autres rémunérations				
Mareuse Olivier^(a)				
Rémunération	-	-	-	-
Autres rémunérations				
Quatrehomme Sophie^(a)				
Rémunération	-	-	-	-
Autres rémunérations				

(a) Versement à la Caisse des dépôts de la rémunération de tous les administrateurs Caisses des dépôts et assimilés.

(b) Administrateur renonçant à sa rémunération.

GOVERNEMENT D'ENTREPRISE
Rémunérations et avantages bénéficiant aux mandataires sociaux

Mandataires sociaux non dirigeants	Exercice 2021		Exercice 2022	
	Montants attribués au titre de 2021	Montants versés en 2021 au titre de 2020	Montants attribués au titre de 2022	Montants versés en 2022 au titre de 2021
Péronneau Florence^(c)				
Rémunération	110 000	92 500	110 000	110 000
Autres rémunérations				
Poitrinal Guillaume				
Rémunération	28 000	22 750	22 750	28 000
Autres rémunérations				
Ralli Georges				
Rémunération	73 500	73 500	64 750	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	10 500	29 750	35 000
Autres rémunérations				

(a) Versement à la Caisse des dépôts de la rémunération de tous les administrateurs Caisses 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 percevrait une rémunération d'un montant annuel de 40 000 euros. Étant précisé que ce montant est prélevé sur l'enveloppe annuelle de rémunération des administrateurs.

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)

Le tableau ci-après récapitule les éléments de rémunération versés ou attribués au titre de 2022 à Monsieur Frédéric Thomas, Président du conseil d'administration.

Monsieur Frédéric THOMAS, Président du conseil d'administration

Éléments de rémunération versés ou attribués au titre de 2022, en application des principes et critères approuvés par l'assemblée générale du 22 avril 2022	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 2022, en application de la politique de rémunération approuvée par l'assemblée générale du 22 avril 2022	Montants ou valorisation comptable soumis au vote		
Rémunération fixe annuelle			400 000 €
Rémunération variable annuelle au titre de 2021 versée en 2022			38 625 €
Rémunération variable annuelle au titre de 2022 (à verser sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale du 21 avril 2023)			50 000 €
	Cible	Réalisation	Montant de la prime
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>	407,2 M€	416,8 M€	12 800 € ^(a)
<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 plafonnée à 115 %.</i>	entre 90 % et 115 %	98,8 %	12 350 € ^(a)
Les objectifs qualitatifs			
<i>Mise en œuvre des actions prévues en 2022 telles que définies dans le budget 2022 approuvé par le conseil d'administration du 28 janvier 2022 ; maintenir 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 d'Icade dans ses différents métiers ; 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			100 000 €
Avantages en nature			38 756 €
<i>dont voiture de fonction</i>			3 056 €
<i>dont assurance chômage</i>			35 700 €
Indemnité de départ			Aucun montant soumis au vote

(a) Conformément à ce qui est prévu dans la politique de rémunération du Directeur général, la part des objectifs quantitatifs ne peut excéder 25 000 euros, même en cas de surperformance.

3.3. Tableaux récapitulatifs des rémunérations dues ou versées au titre de l'exercice 2022 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 2022, 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 2021	Exercice 2022
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 2021	Exercice 2022
Rémunération attribuée au titre de l'exercice	479,7	488,8
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	100,0	100,0
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0,0	0,0
TOTAL	579,7	588,8

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE
Rémunérations et avantages bénéficiant aux mandataires sociaux

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES RÉMUNÉRATIONS DE CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL
RÉFÉRENCE AU TABLEAU 2 DES RECOMMANDATIONS AMF 2021-02

	Exercice 2021		Exercice 2022	
	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	38,6	32,9	50,0	38,6
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)	41,1	41,1	38,8	38,8
TOTAL	479,7	474,0	488,8	477,4

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 2021		Exercice 2022	
	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	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 DURANT L'EXERCICE
RÉFÉRENCE AU TABLEAU 6 DES RECOMMANDATIONS AMF 2021-02

Bénéficiaire	Date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation théorique des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés (en euros)	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Olivier Wigniolle	22/04/2022	1 800	100 000	22/04/2024	22/04/2026	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 45 % évolution du TSR ANR (NTA) <input type="checkbox"/> 40 % évolution du cours de l'action par rapport à l'index EPRA Europe (hors UK) <input type="checkbox"/> 15 % réduction d'émission de CO₂ mesurée en valeur absolue selon la mesure SBTi par rapport à 2019.

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, étant précisé que les mandataires sociaux ne bénéficient pas de plans d'attribution gratuite d'actions sans conditions de performance.

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 de début de mandat : 24/04/2019 Date de 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 de début de mandat : 29/04/2015 Date de 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 2022

Indemnité de rupture

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.

Cette indemnité de rupture ne sera pas due à Olivier Wigniolle dans la mesure où son mandat de Directeur général, qui expire à l'issue de l'assemblée générale du 21 avril 2023, n'a pas été renouvelé par décision du conseil d'administration.

Assurance chômage

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 2022, le montant des cotisations s'élève à 35 700 euros.

Avantages en nature

Le conseil d'administration d'Icade du 24 avril 2019 a également décidé d'attribuer à Olivier Wigniolle un véhicule de fonction selon les règles définies au sein d'Icade.

Le conseil d'administration d'Icade du 24 avril 2019 a autorisé l'attribution à Olivier Wigniolle d'un régime surcomplémentaire de prévoyance souscrit par la Caisse des dépôts auprès de 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 2022, aucune indemnité n'est prévue au bénéfice des mandataires sociaux d'Icade autres que le Directeur général en cas de cessation de leur mandat au sein de la Société.

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. Éléments de rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice 2023 au Directeur général actuel jusqu'au 21 avril 2023 (vote ex-post)

La rémunération du Directeur général actuel au titre de l'exercice 2023 fera l'objet d'un vote ex-post individuel lors de l'assemblée générale des actionnaires du 21 avril 2023, en application de l'article L. 22-10-34 du Code de commerce.

Monsieur Olivier WIGNIOLLE, Directeur général jusqu'au 21 avril 2023

Éléments de rémunération versés au cours ou attribués au titre de 2023, en application des principes et critères approuvés par l'assemblée générale du 21 avril 2023	Montants ou valorisation comptable soumis au vote
Rémunération fixe annuelle (calculée sur une base <i>prorata temporis</i>)	121 644 €
Rémunération variable annuelle	0 € ^(a)
Rémunération exceptionnelle ^(b) (à verser sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale du 21 avril 2023)	100 000 €
Avantages en nature (calculés sur une base <i>prorata temporis</i>)	12 266 €
dont voiture de fonction	576 €
dont assurance chômage	11 690 €
Indemnité de départ	Aucun montant soumis au vote

(a) Monsieur Olivier Wigniolle ne percevra pas de rémunération variable annuelle au titre de l'exercice 2023.

(b) Attribution d'une rémunération exceptionnelle, sous condition de la signature avec Primonial REIM France d'un accord d'exclusivité en vue de la cession de la participation d'Icade dans Icade Santé (se reporter au point 3.1.4 ci-dessus pour plus de précisions).

3.5. 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 équivalent 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 2022, 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	
		UES	Icade SA	UES	Icade SA
2022	CFNC/(évolution n-1)	416,8 M€/ + 7 %			
	Évolution rémunération salariés n-1	36 %	(1 %)	50 %	(3 %)
	Rémunération OW/(évolution n-1)	577 390	1 %		
	Rémunération FT/(évolution n-1)	240 000	0 %		
	RATIO RÉMUNÉRATION O. WIGNIOLLE	1,21	7,63	1,21	9,63
	RATIO RÉMUNÉRATION F. THOMAS	0,50	3,17	0,50	4,00
2021	CFNC/(évolution n-1)	389,4 M€/ 9 %			
	Évolution rémunération salariés n-1	(15 %)	(12 %)	(26 %)	(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 FT/(évolution n-1)	240 000	NA		
	RATIO RÉMUNÉRATION O. WIGNIOLLE	1,17	5,69	1,16	7,17
	RATIO RÉMUNÉRATION F. THOMAS	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 %)	(4 %)
	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

(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.

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 réalisées par les membres des organes de gouvernance et de direction

Au titre de l'exercice 2022, les opérations sur titres suivantes ont été réalisées par les membres des organes de direction :

Déclarant	Date	Opération	Instrument financier	Prix unitaire (en euros)	Volume
Predica SA, représentée par Emmanuel Chabas, membre du conseil d'administration d'Icade	14/06/2022	Cession (réallocation de portefeuille interne)	Action	47,1600	58 688
Predica SA, représentée par Emmanuel Chabas, membre du conseil d'administration d'Icade	14/06/2022	Acquisition (réallocation de portefeuille interne)	Action	47,1600	58 688
Predica SA, représentée par Emmanuel Chabas, membre du conseil d'administration d'Icade	01/12/2022	Cession	Action	71,7000	573 254
Victoire Aubry, membre du Comex d'Icade	05/12/2022	Attribution définitive d'actions gratuites soumises à conditions de performance	Action	0,0000	1 586
Emmanuelle Baboulin, membre du Comex d'Icade	05/12/2022	Attribution définitive d'actions gratuites soumises à conditions de performance	Action	0,0000	1 717
Antoine de Chabannes, membre du Comex d'Icade	05/12/2022	Attribution définitive d'actions gratuites soumises à conditions de performance	Action	0,0000	1 023
Xavier Cheval, membre du Comex d'Icade	05/12/2022	Attribution définitive d'actions gratuites soumises à conditions de performance	Action	0,0000	1 191
Emmanuel Desmaizières, membre du Comex d'Icade	05/12/2022	Attribution définitive d'actions gratuites soumises à conditions de performance	Action	0,0000	2 348
Flore Jachimowicz, membre du Comex d'Icade	05/12/2022	Attribution définitive d'actions gratuites soumises à conditions de performance	Action	0,0000	824
Jérôme Lucchini, membre du Comex d'Icade	05/12/2022	Attribution définitive d'actions gratuites soumises à conditions de performance	Action	0,0000	1 380

4.2. Informations relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-11 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 de la Société 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 du Code de commerce

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'avoir 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

Pour les conventions réglementées autorisées au cours d'exercices antérieurs, au cours de l'exercice écoulé ou depuis la clôture de l'exercice en cours, se reporter à la section « Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées ».

Compte tenu du départ du Directeur général actuel, dont le mandat arrive à échéance à l'issue de l'assemblée générale du 21 avril 2023 (se reporter à la section 2.1.1 pour plus de précisions), le conseil d'administration a décidé, sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations, qu'un contrat de prestations de services serait conclu avec Monsieur Olivier Wigniolle à l'issue de l'assemblée générale du 21 avril 2023 afin de permettre de s'assurer de la bonne réalisation de la première étape de la cession de la participation d'Icade dans Icade Santé ⁽¹⁾. Il percevrait en contrepartie une rémunération (success fee) de 150 000 euros maximum, sous condition de réalisation de la première étape (closing) de la cession de la participation d'Icade.

Conformément à la réglementation, la conclusion de ce contrat de prestations de services avec Monsieur Olivier Wigniolle sera soumise à l'autorisation préalable du conseil d'administration, fera l'objet d'une publication sur le site Internet de la Société et sera soumise pour approbation à l'assemblée générale des actionnaires devant se tenir en 2024 sur rapport spécial des commissaires aux comptes.

4.3.2. Conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-12 du Code de commerce, 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 remplissent bien ces conditions.

Cette procédure porte sur les conventions conclues entre la Société et l'un de ses actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % ou, s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, l'un de ses 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 portant sur des opérations courantes et 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.

(1) Pour plus de précisions sur cette opération, se référer au communiqué de presse en date du 13 mars 2023.

En amont de la réunion du conseil d'administration appelé à arrêter les comptes du dernier exercice écoulé :

- les conventions en vigueur qualifiées de conventions portant sur des opérations 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 portant sur des opérations courantes et 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'arrêté 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 et assurances Groupe, en lien avec la direction financière Groupe, estime qu'une convention précédemment considérée comme portant sur une opération 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 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 2022

Nature des titres concernés	Date assemblée générale	N° résolution	Durée et date d'expiration	Montant maximal autorisé	Utilisation au cours de l'exercice 2022
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 pour émettre des actions ordinaires avec maintien du DPS (émission réservée aux actionnaires)	23/04/2021	20 ^e résolution	26 mois soit jusqu'au 22/06/2023	Montant nominal maximum de 38 M€ (montant s'imputant sur le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la 22 ^e résolution de l'AG du 23/04/2021)	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 pour les émissions en application de la 20 ^e résolution de l'AG du 23/04/2021 (dans la limite des plafonds fixés par l'AG)	Néant
Délégation pour augmenter le capital social par émission réservée aux salariés dans le cadre d'un plan d'épargne d'entreprise (PEE)	23/04/2021	22 ^e résolution	26 mois soit jusqu'au 22/06/2023	1 % du montant du capital dilué au jour de l'AG 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'AG du 23/04/2021, soit 38 M€)	Néant
Autorisation en vue 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 au jour de la décision d'attribution Plafond pour les dirigeants mandataires sociaux de 2 % de l'enveloppe de 1 %	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 (1 649 actions) ■ le conseil d'administration du 22 avril 2022 a arrêté deux plans d'attribution d'actions gratuites, l'un au bénéfice des salariés d'Icade et de ses filiales regroupées au sein de l'UES Icade (44 800 actions) et l'autre sous condition de performance au bénéfice des membres du comité exécutif (incluant le Directeur général), des membres du comité de coordination et de cadres « clés » (97 982 actions)
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	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. 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 : 846 790 actions ■ vente : 846 790 actions
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	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 pour rémunérer des apports en nature de titres ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	22/04/2022	18 ^e résolution	26 mois soit jusqu'au 21/06/2024	10 % du capital social (montant s'imputant sur le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la 20 ^e résolution de l'AG 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 investissements, 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.

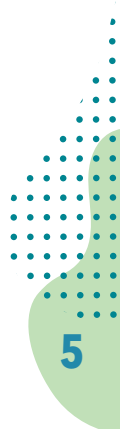
4.8. Prévention des délits d'initié – déontologie boursière

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 la Société a connaissance d'une information qui, si elle était rendue publique, pourrait influencer de façon sensible 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'Icade.



5. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

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'attache 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 estimées 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

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

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

Contrat de frais de siège et licence de marques entre la Caisse des dépôts et Icade

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

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

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

Le montant comptabilisé en charge au titre de cette convention s'est élevé à 450 000 euros HT au titre de l'année 2022.

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

Conventions autorisées et conclues depuis la clôture

Accord d'exclusivité entre Icade et Icade Santé

Un accord d'exclusivité a été conclu le 13 mars 2023 au titre duquel Icade a notamment consenti une exclusivité au bénéfice des entités du groupe Primonial dans le cadre du projet de liquidité de la participation d'Icade dans Icade Santé et de la cession du portefeuille d'actifs d'Icade Healthcare Europe (IHE).

Le conseil d'administration du 13 mars 2023 a autorisé, après examen, la signature de cet accord d'exclusivité, et constaté l'intérêt qu'il y a à conclure cet accord d'exclusivité au regard des modalités de l'opération telle qu'envisagée. Cette opération permet à Icade de concrétiser l'événement de liquidité relatif à la Foncière Santé, l'une des priorités du groupe pour 2023, de cristalliser ainsi la valeur de la Foncière Santé, d'extérioriser le montant de plus-values latentes liées à sa participation dans Icade Santé et IHE, et de générer des liquidités significatives pour renforcer son bilan et saisir des opportunités de croissance. L'accord d'exclusivité porte en effet sur une opération qui permettrait à la Société de céder progressivement sa participation dans Icade Santé en plusieurs étapes pour une valorisation de la participation estimée à date à 2,6 Md€, base ANR NTA au 31 décembre 2022.

Administrateur Icade concerné : Monsieur Emmanuel Chabas, administrateur à la fois d'Icade et d'Icade Santé

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

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

Contrat de 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 2022.

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

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 16 mars 2023

Les commissaires aux comptes

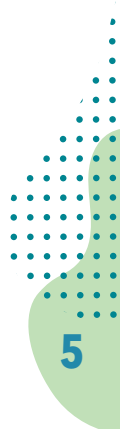
PricewaterhouseCoopers Audit

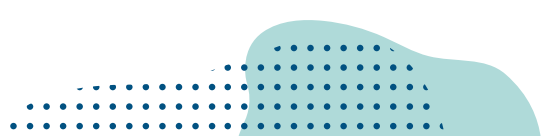
Lionel Lepetit

Mazars

Gilles Magnan

Johanna Darmon







Neuilly - Victor-Hugo

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2022

1. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Compte de résultat consolidé	260
État du résultat global consolidé	260
État de la situation financière consolidée	261
Tableau des flux de trésorerie consolidés	262
Tableau de variation des capitaux propres consolidés	263
Notes annexes aux états financiers consolidés	264

2. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

320

3. ÉTATS FINANCIERS COMPTES ANNUELS

Bilan	324
Compte de résultat	326
Annexe aux états financiers	327

4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

352

1. États financiers consolidés

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	2022	2021 ^(a)
Chiffre d'affaires	8.1.	1 815,6	1 660,9
Autres produits liés à l'activité		145,8	131,2
Produits des activités opérationnelles		1 961,4	1 792,1
Achats consommés		(861,1)	(753,2)
Services extérieurs		(259,9)	(238,4)
Impôts, taxes et versements assimilés		(6,3)	(2,3)
Charges de personnel, intéressement et participation		(155,3)	(143,1)
Autres charges liées à l'activité		(28,5)	(29,6)
Charges des activités opérationnelles		(1 311,1)	(1 166,6)
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL		650,3	625,5
Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement		(21,8)	(20,5)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	5.3	(267,1)	163,4
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants		3,0	0,5
Résultat sur acquisitions		(0,8)	(1,2)
Résultat sur cessions		5,0	45,8
Quote-part dans les résultats nets des sociétés mises en équivalence	9.2.	14,0	(12,9)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		382,5	800,6
Coût de l'endettement financier net		(103,5)	(101,5)
Autres produits et charges financiers		(30,7)	(54,4)
RÉSULTAT FINANCIER	6.1.4.	(134,1)	(155,9)
Charge d'impôt	10.1.	(26,5)	(8,4)
Résultat net des activités poursuivies		221,9	636,4
Résultat des activités abandonnées		-	0,7
RÉSULTAT NET		221,9	637,0
<input checked="" type="checkbox"/> Dont résultat net, part du Groupe		54,1	400,1
Dont activités poursuivies		54,1	399,5
Dont activités abandonnées		-	0,7
<input checked="" type="checkbox"/> Dont résultat net, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		167,8	236,9
Résultat part du Groupe de base par action (en €)	7.4.1.	0,71 €	5,33 €
<input checked="" type="checkbox"/> Dont activités poursuivies par action		0,71 €	5,33 €
<input checked="" type="checkbox"/> Dont activités abandonnées par action		-	0,01 €
Résultat part du Groupe dilué par action (en €)	7.4.2.	0,71 €	5,33 €
<input checked="" type="checkbox"/> Dont activités poursuivies par action		0,71 €	5,32 €
<input checked="" type="checkbox"/> Dont activités abandonnées par action		-	0,01 €

(a) En application d'IFRS 15, les produits de refacturation de charges locatives ont été reclassés de la ligne « Services extérieurs » vers la ligne « Autres produits liés à l'activité » (cf. note 8.1).

État du résultat global consolidé

(en millions d'euros)	2022	2021
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	221,9	637,0
Autres éléments du résultat global :		
<input checked="" type="checkbox"/> Recyclables en compte de résultat - couverture des flux de trésorerie	166,5	58,8
Variation de juste valeur	167,6	37,9
Impôts sur variation de juste valeur	(0,1)	-
Recyclage par résultat	(1,0)	20,8
<input checked="" type="checkbox"/> Non recyclables en compte de résultat	2,9	3,0
Écarts actuariels	3,4	3,7
Impôts sur écarts actuariels	(0,5)	(0,7)
Total autres éléments du résultat global	169,4	61,8
<input checked="" type="checkbox"/> Dont transféré dans le résultat net	(1,0)	20,8
RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE	391,3	698,9
<input checked="" type="checkbox"/> Dont résultat global, part du Groupe	185,6	453,3
<input checked="" type="checkbox"/> Dont résultat global, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	205,7	245,5

État de la situation financière consolidée

Actif (en millions d'euros)	Notes	31/12/2022	31/12/2021
Goodwills	9.1.	54,9	45,3
Autres immobilisations incorporelles	9.1.1.	29,4	22,2
Immobilisations corporelles	9.1.2.	53,6	44,3
Immeubles de placement nets	5.1.1.	14 834,4	15 183,6
Titres mis en équivalence	9.2.	128,3	132,7
Actifs financiers en juste valeur par résultat	6.1.5.	23,0	21,2
Actifs financiers au coût amorti	6.1.5.	82,0	75,8
Dérivés actifs	6.1.3.	155,1	3,8
Actifs d'impôts différés	10.3.	11,0	8,1
ACTIFS NON COURANTS		15 371,8	15 537,0
Stocks et en-cours	8.2.2.	816,2	556,4
Actifs sur contrats	8.2.3.	122,7	103,9
Créances clients	8.2.3.	173,5	147,9
Créances d'impôts		9,8	11,3
Créances diverses	8.2.4.	377,8	300,8
Autres actifs financiers en juste valeur par résultat	6.1.5.	0,1	0,1
Actifs financiers au coût amorti	6.1.5.	114,1	110,8
Dérivés actifs	6.1.3.	0,1	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.1.6.	1 084,6	655,7
Actifs détenus en vue de leur vente et activités abandonnées	5.1.2.	147,5	185,1
ACTIFS COURANTS		2 846,4	2 072,0
TOTAL DES ACTIFS		18 218,2	17 608,9
Passif (en millions d'euros)	Notes	31/12/2022	31/12/2021
Capital	7.1.1.	116,2	116,2
Primes liées au capital		2 514,3	2 593,5
Actions propres		(33,9)	(39,1)
Réserves de réévaluation	6.1.3.	125,7	(3,0)
Autres réserves		3 811,5	3 654,0
Résultat net part du Groupe		54,1	400,1
Capitaux propres - part du Groupe		6 587,9	6 721,8
Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	7.3.1.	2 096,6	1 917,5
CAPITAUX PROPRES		8 684,5	8 639,4
Provisions	11.1.	22,2	26,7
Dettes financières au coût amorti	6.1.1.	6 815,4	6 501,0
Dettes de location	8.3.	54,2	46,2
Dettes d'impôts		7,8	8,8
Passifs d'impôts différés	10.3.	28,6	10,6
Autres passifs financiers		74,6	72,7
Dérivés passifs	6.1.3.	0,8	16,7
PASSIFS NON COURANTS		7 003,5	6 682,7
Provisions	11.1.	59,9	49,5
Dettes financières au coût amorti	6.1.1.	1 144,6	1 126,2
Dettes de location	8.3.	8,7	8,2
Dettes d'impôts		11,4	15,1
Passifs sur contrats	8.2.3.	69,4	51,8
Dettes fournisseurs		680,8	519,4
Dettes diverses	8.2.4.	549,9	510,2
Autres passifs financiers		3,1	2,9
Dérivés passifs	6.1.3.	0,1	1,3
Passifs liés aux actifs détenus en vue de leur vente et activités abandonnées	5.1.2.	2,3	2,3
PASSIFS COURANTS		2 530,1	2 286,9
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES		18 218,2	17 608,9

Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en millions d'euros)	Notes	2022	2021
I) OPÉRATIONS LIÉES À L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE			
Résultat net		221,9	637,0
Dotations nettes aux amortissements et provisions		34,4	40,9
Variation de juste valeur des immeubles de placement		267,1	(163,4)
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur		(1,6)	21,9
Autres produits et charges calculés		16,2	5,9
Plus ou moins-values de cession d'actifs		(20,7)	(25,7)
Plus ou moins-values de cession de titres consolidés		(0,4)	(26,0)
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		(14,0)	12,9
Dividendes reçus		(0,2)	(0,6)
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts		502,7	502,9
Coût de la dette financière nette		93,4	97,0
Charge d'impôt		26,5	8,3
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts		622,6	608,1
Intérêts payés		(99,7)	(103,0)
Impôt payé		(19,3)	(7,5)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle ^(a)	8.2.1.	(190,8)	31,5
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'EXPLOITATION		312,9	529,1
II) OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT			
Autres immobilisations incorporelles, immobilisations corporelles et immeubles de placement			
▣ acquisitions		(547,1)	(1 026,7)
▣ cessions		653,1	380,3
Variation des dépôts de garantie versés et reçus		(5,6)	(29,6)
Variation des créances financières		2,0	1,8
Investissements opérationnels		102,4	(674,2)
Titres de filiales			
▣ acquisitions		(33,2)	(232,7)
▣ cessions		0,0	60,5
▣ incidences des variations de périmètre		16,6	1,3
Titres de sociétés mises en équivalence et titres non consolidés			
▣ acquisitions		10,1	5,6
▣ cessions		0,7	0,0
Dividendes reçus et résultat des sociétés transparentes mises en équivalence		(5,2)	(6,4)
Investissements financiers		(10,9)	(171,8)
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		91,5	(846,0)
III) OPÉRATIONS DE FINANCEMENT			
Sommes reçues des détenteurs d'intérêts dans des participations ne donnant pas le contrôle lors d'augmentation de capital ^(a)			
		89,8	65,3
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice			
▣ dividendes et acomptes versés aux actionnaires d'Icade SA	2.4	(317,8)	(196,1)
▣ dividendes et acomptes versés aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle		(95,9)	(83,2)
Rachat de titres en autocontrôle		(0,1)	0,2
Opérations d'acquisitions et de cessions de titres avec les participations ne donnant pas le contrôle		(0,0)	(1,6)
Variation de la trésorerie issue des opérations en capital		(324,0)	(215,5)
Émissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières			
		1 771,6	1 515,6
Remboursements d'emprunts et dettes financières			
		(1 426,8)	(1 561,5)
Remboursements des dettes de location			
		(8,7)	(7,8)
Acquisitions et cessions d'actifs et passifs financiers courants			
		7,6	42,7
Variation de la trésorerie issue des opérations de financement	6.1.1.	343,7	(11,1)
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		19,7	(226,6)
VARIATION NETTE DE TRÉSORERIE (I) + (II) + (III)		424,1	(543,5)
TRÉSORERIE NETTE À L'OUVERTURE		542,3	1 085,7
TRÉSORERIE NETTE À LA CLÔTURE		966,3	542,3
Trésorerie et équivalents de trésorerie (hors intérêts courus non échus)			
		1 084,0	655,6
Découverts bancaires (hors intérêts courus non échus)			
		(117,7)	(113,3)
TRÉSORERIE NETTE		966,3	542,3

(a) En 2022, l'OPPCI IHE a réalisé une augmentation de capital de 176,0 millions d'euros dont 71,5 millions d'euros souscrits par les participations ne donnant pas le contrôle. Les fonds ont été versés par les actionnaires en 2021.

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

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en millions d'euros)	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Réserves de réévaluation	Autres réserves et résultat net part du Groupe	Capitaux propres, part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
CAPITAUX PROPRES PUBLIÉS AU 31/12/2020	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		3,7
▣ Impôts sur écarts actuariels					(0,7)	(0,7)		(0,7)
Résultat global				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 ^(a)	2,6	98,0			(0,0)	100,6	64,0	164,5
Actions propres			0,2			0,2		0,2
Autres					0,4	0,4		0,4
CAPITAUX PROPRES PUBLIÉS 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
Résultat net					54,1	54,1	167,8	221,9
Autres éléments du résultat global :								
Instruments de couverture de flux de trésorerie :								
▣ Variations de valeur				129,6		129,6	38,0	167,6
▣ Impôts sur variation de juste valeur				(0,1)		(0,1)	(0,0)	(0,1)
▣ Recyclage par résultat				(0,9)		(0,9)	(0,1)	(1,0)
Autres éléments non recyclables :								
▣ Écarts actuariels					3,3	3,3	0,1	3,4
▣ Impôts sur écarts actuariels					(0,5)	(0,5)		(0,5)
Résultat global				128,7	57,0	185,6	205,7	391,3
Dividendes versés		(79,3)			(238,6)	(317,8)	(98,0)	(415,8)
Augmentation de capital ^(b)							89,8	89,8
Actions propres ^(c)			5,2		(5,3)	(0,1)		(0,1)
Autres ^(d)					(1,6)	(1,6)	(18,5)	(20,1)
CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2022	116,2	2 514,3	(33,9)	125,7	3 865,6	6 587,9	2 096,6	8 684,5

(a) En 2021, dans le cadre du paiement d'une fraction du dividende en actions, Icade SA a procédé à la création de 1 698 804 actions nouvelles.

(b) L'accroissement des participations ne donnant pas le contrôle correspond à la part des minoritaires dans les augmentations de capital réalisées par l'OPPCI IHE et Icade Santé (cf. note 7.3).

(c) Les actions propres détenues ont été ramenées de 537 554 au 31 décembre 2021 à 456 679 au 31 décembre 2022.

(d) Au 31 décembre 2022, les autres incidences affectant les participations ne donnant pas le contrôle concernent principalement les variations de périmètre, notamment l'échange croisé des titres Oriant et Factor E et l'acquisition du groupe M&A détaillées à la note 2.2.

NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Note 1. Principes généraux	265	Note 8. Données opérationnelles	288
1.1. Informations générales	265	8.1. Produits des activités ordinaires	288
1.2. Référentiel comptable	265	8.2. Composantes du besoin en fonds de roulement	289
1.3. Bases de préparation et de présentation des états financiers consolidés	266	8.3. Dettes de location	292
Note 2. Faits marquants de l'exercice 2022	267	Note 9. Autres actifs non courants	293
2.1. Contexte économique	267	9.1. Goodwills, autres immobilisations incorporelles et immobilisations corporelles	293
2.2. Investissements et cessions	267	9.2. Titres mis en équivalence	295
2.3. Financements et évolution de l'endettement financier net	267	Note 10. Impôts sur les résultats	296
2.4. Distribution de dividendes	267	10.1. Charge d'impôt	298
Note 3. Périmètre de consolidation	268	10.2. Rapprochement du taux d'impôt théorique et du taux d'impôt effectif	298
Note 4. Information sectorielle	269	10.3. Actifs et passifs d'impôts différés	298
4.1. Résultats sectoriels	270	Note 11. Provisions	299
4.2. État de la situation financière sectorielle	270	11.1. Provisions	299
4.3. Flux de trésorerie sectoriels sur immobilisations et immeubles de placement	270	11.2. Passifs éventuels	299
Note 5. Patrimoine immobilier et juste valeur	271	Note 12. Rémunérations et avantages au personnel	299
5.1. Patrimoine immobilier	271	12.1. Avantages à court terme	300
5.2. Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses	273	12.2. Avantages postérieurs à l'emploi et autres avantages à long terme	300
5.3. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	276	12.3. Paiements fondés sur des actions	302
Note 6. Financement et instruments financiers	277	12.4. Effectifs	304
6.1. Structure financière et contribution au résultat	277	Note 13. Autres Informations	304
6.2. Gestion des risques financiers	282	13.1. Parties liées	304
6.3. Juste valeur des actifs et passifs financiers	284	13.2. Engagements hors bilan	305
Note 7. Capitaux propres et résultat par action	285	13.3. Événements postérieurs à la clôture	308
7.1. Capital social et actionnariat	285	13.4. Honoraires des commissaires aux comptes	309
7.2. Dividendes	286	13.5. Périmètre	310
7.3. Participations ne donnant pas le contrôle	286		
7.4. Résultat par action	287		

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 2022 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 2022, 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 2022 ont été établis conformément aux normes comptables internationales IFRS (*International Financial Reporting Standards*) telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2022 et en application du Règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002, avec des données comparatives au 31 décembre 2021 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 2022 sont identiques à celles retenues pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2021, à l'exception des normes, interprétations et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2022 et qui sont présentés à la note 1.2.1 ci-dessous.

Les présents états financiers consolidés ont fait l'objet d'un premier arrêté par le conseil d'administration du 17 février 2023 complété par un nouvel arrêté du 13 mars 2023, afin d'inclure la note 13.3 relative aux événements postérieurs à la clôture.

1.2.1. Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne et d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2022

- 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 37 « Contrats déficitaires – Coûts d'exécution du contrat ».
- Amendements à la norme IAS 16 « Immobilisations corporelles – Comptabilisation des produits générés avant la mise en service ».

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

Autres normes, interprétations, amendements et décisions de l'IFRS Interpretations Committee (IFRS IC)

- 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 a finalisé ses analyses et n'a pas constaté d'impact significatif sur ses états financiers lié à cette position de l'IFRS IC.

- IFRS 9 « Instruments financiers » et IAS 20 « Subventions publiques ».
- IAS 7 « États des flux de trésorerie – Dépôts à vue faisant l'objet de restrictions ».
- IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients – Agent/Principal : Revendeur de logiciels ».

Ces normes et amendements n'ont pas eu d'impact significatif sur les états financiers consolidés du Groupe.

1.2.2. Normes, amendements et interprétations publiés mais non applicables de manière obligatoire au 1^{er} janvier 2022

Normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB applicables au 1^{er} janvier 2023 et 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 8 « Définition d'une estimation comptable ».

Ces amendements ont pour objectif de définir la notion d'estimation comptable comme étant « un montant monétaire dans les états financiers qui est sujet à des incertitudes en ce qui concerne son évaluation ». Ils précisent également qu'une entité élabore des estimations comptables si les méthodes comptables requièrent que des éléments des états financiers soient évalués d'une façon qui implique une incertitude de mesure (montants monétaires non observables directement).

- Amendements à la norme IAS 12 « Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction ».

Ces amendements précisent qu'il convient de comptabiliser l'impôt différé sur les transactions pour lesquelles l'entreprise comptabilise à la fois un actif et un passif telles que les contrats de location.

Ces amendements d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2023 n'ont pas été appliqués par anticipation par le Groupe.

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

Ces normes ne sont pas applicables au Groupe.

Normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB applicables postérieurement au 31 décembre 2022 mais non encore adoptés par l'Union européenne

- Amendements à la norme IAS 1 « Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants ».

Ces amendements visent à préciser les critères de classement d'un passif en tant que passif courant ou non courant.

- Amendement à la norme IFRS 16 « Passif de location dans le cadre d'une cession-bail ».

L'entrée en vigueur de ces amendements est prévue au 1^{er} janvier 2024.

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 concourant à la présentation des états financiers au 31 décembre 2022 ont été réalisées dans un contexte d'incertitudes et de la volatilité sur les perspectives économiques et financières. Le Groupe a tenu compte des informations fiables dont il disposait quant aux incidences de ce contexte au 31 décembre 2022.

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

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.

1.3.3. Effets des changements liés au climat

Les accords de Paris de 2015 sur le climat ont accéléré la lutte contre le changement climatique qui est au cœur des préoccupations des grands acteurs économiques européens tant sur le plan environnemental que sur le plan sociétal.

Dans ce contexte, afin de réduire ses émissions de gaz à effet de serre, le Groupe s'est doté d'une trajectoire bas carbone très ambitieuse depuis plusieurs années et il l'a renforcé avec la définition d'objectif par *business line* à l'horizon 2030 (- 60 % pour la Foncière Tertiaire, - 37 % pour la Foncière Santé et - 41 % pour la Promotion).

Le Groupe l'a aussi intégré dans sa politique d'investissements et de dépenses renforcés pour répondre notamment aux dispositifs réglementaires applicables et à sa stratégie de réduction de l'empreinte carbone.

À cet effet, lors de la détermination de la juste valeur des immeubles de placement, les investissements planifiés y compris ceux en lien avec les enjeux liés au climat sont transmis aux experts indépendants. Ces derniers réalisent leur mission, en application de leurs normes professionnelles, telle que décrite dans la note 5.2.1 « Missions d'expertise ». En l'état de leur connaissance du marché, ils n'ont pas identifié pour 2022 de preuve que les critères de durabilité aient influencé de façon significative les prix de transaction. Ils restent néanmoins attentifs à l'évolution du marché immobilier sur ce sujet.

Ainsi, au 31 décembre 2022, la prise en compte des effets liés au changement du climat n'a pas eu d'impact significatif sur les jugements et principales estimations nécessaires à l'établissement des états financiers.

Par ailleurs, le Groupe a poursuivi sa stratégie de financement durable suite à la mise en place, dès fin 2021, d'un nouveau cadre de référence d'émission de dettes vertes tel que détaillé dans la note 6.1 « Structure financière et contribution au résultat ».

Note 2. Faits marquants de l'exercice 2022

2.1. Contexte économique

Les états financiers du Groupe au 31 décembre 2022 n'ont pas été impactés significativement par le contexte économique inflationniste et de hausse des taux souverains provoqués par une reprise de l'activité mondiale post-crise de la Covid-19, accentués par le conflit entre Russie et Ukraine qui a généré, de surcroît, de fortes tensions sur le marché de l'énergie en Europe.

La forte inertie des trois activités du Groupe, le niveau de couverture élevé de son passif financier au risque de taux et l'absence d'exposition du Groupe en Russie et en Ukraine ont permis de faire face à cette situation sur l'exercice. Toutefois, le Groupe s'adapte au nouveau contexte économique et financier mondial en portant une attention particulière à court et moyen terme à l'évolution des coûts de construction et leur acheminement ainsi qu'à la hausse des taux d'intérêt sur les marchés financiers et à son impact sur le coût de financement et d'investissement du Groupe.

Poursuivant les mesures gouvernementales de soutien au pouvoir d'achat, le Groupe a octroyé des primes à 53 % de ses salariés gagnant jusqu'à trois fois le smic. Le Groupe a également mis en place un plan de sobriété énergétique de ses immeubles et a répercuté, quand cela était possible, la hausse de ses coûts à travers l'indexation de ses loyers et l'augmentation du prix de vente de ses programmes immobiliers.

2.2. Investissements et cessions

Foncière Tertiaire

- Les investissements de la Foncière Tertiaire (324,1 millions d'euros) ont été principalement réalisés au travers d'opérations en développement telles que Jump à Saint-Denis, Edenn à Nanterre Préfecture, le Village des Athlètes à Saint-Ouen, Grand Central à Marseille et Champs-Élysées à Paris.
- Les cessions réalisées au cours de la période s'élèvent à 557,4 millions d'euros avec la vente du Millénaire 4 à Aubervilliers, de l'ensemble Gambetta à Paris 19^e arrondissement et d'Axe 13 à la Défense ;
- Conformément aux accords signés en 2017 dans le cadre du co-développement de l'opération Quai 8.2, Icade et Covivio ont procédé au débouclage, le 18 janvier 2022, de l'opération par échange croisé de titres des deux actifs Oriantz et Factor E situés à Bordeaux Euratlantique. Cette opération se traduit par l'acquisition de 34,7 % de Oriantz portant la détention d'Icade à 100 % et par la cession de 65,3 % des titres Factor E à Covivio.

Foncière Santé

- Les investissements de la Foncière Santé (241,7 millions d'euros) ont été principalement réalisés en France (92,7 millions d'euros) et dans le sud de l'Europe (en Espagne pour 69,3 millions d'euros et en Italie pour 62,4 millions d'euros).
- La Foncière Santé a notamment réalisé la cession d'un portefeuille de quatre actifs en France pour près de 78 millions d'euros à un niveau de plus-value de près de 10 % par rapport aux dernières expertises, confortant la solidité de ces dernières mais aussi la poursuite de l'attractivité de cette classe d'actif.

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

Promotion

L'activité est restée très dynamique en 2022 avec plus de 70ancements d'opérations dans le résidentiel et de belles opérations dans le tertiaire.

Le 29 avril 2022, Icade Promotion a pris le contrôle du groupe M&A (promoteur régional opérant dans la région de Montpellier, constitué de plusieurs entités juridiques), et détient 50,1 % du capital et des droits de vote. Les actionnaires vendeurs conservent, au 31 décembre 2022, 49,9 % de capital de M&A (cf. notes 3 et 9.1.1).

Par ailleurs, Icade Promotion a porté sa participation dans Arkadea de 50 % à 100 % par acquisition de la totalité des titres détenus par Poste Immo Développement (cf. note 3).

2.3. Financements et évolution de l'endettement financier net

Au cours de l'année 2022 le Groupe a notamment procédé :

- 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 % ;
- au remboursement anticipé d'une souche de son emprunt obligataire arrivant à échéance en septembre 2023, pour un montant de 279,2 millions d'euros, pour lequel un montant associé de 15,2 millions d'euros de pénalités a été versé ;
- à la mise en place :
 - d'un « Bridge to Bond » chez Icade Santé de 300 millions d'euros totalement utilisé au 31 décembre 2022,
 - de lignes de crédit « RCF » Icade Santé, non tirées au 31 décembre 2022, d'un montant de 400,0 millions d'euros en substitution des 270,0 millions d'euros de lignes Icade remboursées par anticipation.

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 22 avril 2022 a voté la distribution d'un dividende au titre de l'exercice 2021 d'un montant de 4,20 euros brut par action accompagnée des modalités suivantes :

- le versement d'un acompte de 2,10 euros par action en numéraire, le 2 mars 2022, pour un montant de 158,9 millions d'euros après prise en compte des titres autodétenus ;
- le versement du solde, soit 2,10 euros par action, intervenu le 6 juillet 2022, pour un montant de 158,9 millions d'euros après prise en compte des titres autodétenus.

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.

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 ou 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 un *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'incidence des évolutions du périmètre sur les principaux postes de l'état de la situation financière consolidée est communiquée dans les notes annexes concernées.

- Icade Promotion a pris le contrôle du groupe M&A en avril 2022, avec une détention de 50,1 % des actions et des droits de vote.

L'existence d'une option croisée de vente et d'achat, portant sur 15,2 % du capital à horizon 2023, porte le pourcentage d'intérêt du Groupe dans cette nouvelle entité à 65,3 % au 31 décembre 2022.

La juste valeur de l'actif net réévalué part du Groupe est estimée à 15,6 millions d'euros à la date de prise de contrôle, et un goodwill provisoire de 9,8 millions d'euros a été comptabilisé. Le Groupe dispose de 12 mois pour finaliser ses analyses.

Par ailleurs, Icade Promotion détient une option sur les 34,7 % restant à horizon 2025. Cette option a été valorisée et comptabilisée en dettes par capitaux propres pour un montant de 13,1 millions d'euros au 31 décembre 2022.

- Icade Promotion a porté sa participation dans Arkadea de 50 % à 100 % par acquisition de la totalité des titres détenus par Poste Immo Développement au cours du quatrième trimestre 2022. Consécutivement, Arkadea qui était consolidé par mise en équivalence en 2021 est consolidé postérieurement à l'acquisition selon la méthode de l'intégration globale. Cette opération n'a pas eu d'impact significatif sur les états financiers du Groupe.

- Conformément aux accords signés en 2017 dans le cadre du co-développement de l'opération Quai 8.2, Icade et Covivio ont procédé au débouclage, le 18 janvier 2022, de l'opération par échange croisé de titres des deux actifs Oriantz et Factor E situés à Bordeaux Euratlantique. Cette opération se traduit par l'acquisition de 34,7 % d'Oriantz portant la détention d'Icade à 100 % et par la cession des 65,3 % des titres Factor E à Covivio.

- Les autres évolutions du périmètre de consolidation sur l'exercice proviennent principalement des créations et des dissolutions d'entités juridiques sur l'exercice.

La contribution des sociétés acquises en 2022 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.

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 :

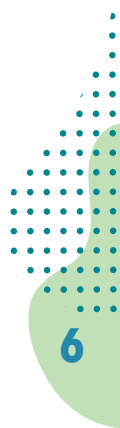
- l'activité de **Foncière Tertiaire** qui consiste essentiellement à détenir et développer des immeubles de bureaux et des parcs d'affaires en vue de leur location et à procéder à des arbitrages sur ces actifs. Les activités de holding sont présentées au sein de l'activité Foncière Tertiaire ;

- 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	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
CHIFFRE D'AFFAIRES	395,4	407,9	360,7	324,3	1 077,1	944,2	(17,6)	(15,5)	1 815,6	1 660,9
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL	298,9	305,2	321,1	293,4	43,7	32,9	(13,3)	(6,1)	650,3	625,5
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	(107,3)	202,6	447,2	571,0	53,8	30,3	(11,1)	(3,3)	382,5	800,6
RÉSULTAT FINANCIER	(76,0)	(106,1)	(44,1)	(40,2)	(14,2)	(9,8)	0,1	0,1	(134,1)	(155,9)
RÉSULTAT NET	(198,7)	95,2	398,8	528,7	32,8	15,7	(11,0)	(2,5)	221,9	637,0
Résultat net : part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	(4,8)	10,6	166,0	221,5	6,6	4,8	-	-	167,8	236,9
RÉSULTAT NET : PART GROUPE	(193,9)	84,6	232,7	307,2	26,3	10,8	(11,0)	(2,5)	54,1	400,1

En 2022, le chiffre d'affaires du Groupe est réalisé à 97,2 % en France (98,4 % en 2021), à 1,2 % en Allemagne à 0,9 % en Italie, à 0,6 % au Portugal et à 0,1 % en Espagne.

Le chiffre d'affaires à l'international, réalisé exclusivement par la Foncière Santé, représente 13,9 % du chiffre d'affaires de l'exercice 2022 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	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Immeubles de placement	7 902,0	8 527,0	6 932,4	6 656,6	-	-	-	-	14 834,4	15 183,6
Autres actifs	3 744,4	3 236,8	(924,6)	(1 115,5)	1 742,8	1 281,8	(1 178,9)	(977,8)	3 383,7	2 425,3
TOTAL DES ACTIFS	11 646,4	11 763,8	6 007,8	5 541,1	1 742,8	1 281,8	(1 178,9)	(977,8)	18 218,2	17 608,9
Capitaux propres, part du Groupe	5 314,8	5 610,2	1 197,3	1 046,5	115,9	94,2	(40,1)	(29,1)	6 587,9	6 721,8
Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	179,6	199,4	1 906,0	1 708,1	11,1	10,0	-	-	2 096,6	1 917,5
Dettes financières	5 677,7	5 520,0	2 791,6	2 493,5	630,1	460,2	(1 139,4)	(846,4)	7 960,0	7 627,2
Autres passifs	474,3	434,2	112,9	293,0	985,7	717,4	0,6	(102,3)	1 573,7	1 342,4
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	11 646,4	11 763,8	6 007,8	5 541,1	1 742,8	1 281,8	(1 178,9)	(977,8)	18 218,2	17 608,9

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	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Flux de trésorerie :										
□ acquisitions	(293,9)	(517,3)	(242,6)	(502,6)	(10,6)	(6,8)	-	-	(547,1)	(1 026,7)
□ cessions	557,9	376,5	95,2	3,8	-	-	-	-	653,1	380,3

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 selon le modèle de la juste valeur.

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.

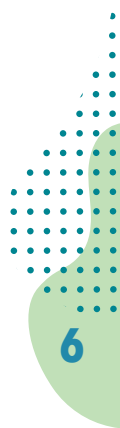
La juste valeur de l'ensemble est obtenue à partir des flux nets de trésorerie attendus, y compris les décaissements attendus au titre du bail à construction. Ces derniers sont, par ailleurs, comptabilisés au passif au titre de l'obligation locative évaluée telle que décrit à la note 8.3, conformément 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.



ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2022
États financiers consolidés

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)		31/12/2021	Acquisitions	Travaux ^(a)	Cessions	Variation de juste valeur constatée en résultat	Autres mouvements ^(b)	31/12/2022
Immeubles de placement évalués à la juste valeur		15 183,6	231,5	333,6	(495,6)	(271,2)	(147,5)	14 834,4
IMMEUBLES DE PLACEMENT	5.3.	15 183,6	231,5	333,6	(495,6)	(271,2)	(147,5)	14 834,4
Immeubles de placements des sociétés mises en équivalence ^(c)	9.2.2.	107,0	-	0,7	-	(6,9)	-	100,8
Immeubles de placement destinés à être cédés (IFRS 5)	5.1.2.	185,1	-	0,1	(185,1)	-	147,5	147,5
Créances financières et autres actifs		74,9	-	-	-	-	(2,2)	72,8
VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER		15 550,6	231,5	334,3	(680,7)	(278,1)	(2,2)	15 155,4
Répartition du patrimoine :								
Bureaux		6 780,5	67,5	178,4	(569,1)	(356,1)	-	6 101,2
Parcs d'affaires		1 771,9	-	71,1	-	(40,2)	-	1 802,9
Autres actifs		341,6	1,3	5,8	(23,4)	(4,2)	(2,2)	318,9
Foncière Tertiaire		8 894,0	68,8	255,3	(592,5)	(400,4)	(2,2)	8 223,0
Foncière Santé		6 656,6	162,7	79,0	(88,2)	122,3	-	6 932,4
VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER		15 550,6	231,5	334,3	(680,7)	(278,1)	(2,2)	15 155,4

(a) Les travaux comprennent 1,5 million d'euros de frais financiers activés.

(b) Les autres mouvements correspondent essentiellement au reclassement d'immeubles de placement en actifs détenus en vue de leur vente 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	31/12/2022	31/12/2021
VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER		15 155,4	15 550,6
Dettes de location	8.3.	(31,7)	(31,3)
Plus-value latente portant sur les autres actifs expertisés		6,4	6,2
VALEUR D'EXPERTISE DU PATRIMOINE IMMOBILIER		15 130,1	15 525,5
Répartition du patrimoine :			
Bureaux		6 095,7	6 775,0
Parcs d'affaires		1 802,9	1 771,9
Autres actifs		302,4	325,4
Foncière Tertiaire		8 201,0	8 872,4
Foncière Santé		6 929,0	6 653,1
VALEUR D'EXPERTISE DU PATRIMOINE IMMOBILIER		15 130,1	15 525,5

Investissements/acquisitions

Les investissements dans des immeubles de placement de la **Foncière Tertiaire** pour 324,1 millions d'euros au cours de la période concernent principalement :

- les acquisitions pour 68,7 millions d'euros dont Défense Parc à Nanterre pour 63,0 millions d'euros hors droits et frais ;
- les opérations en développement à hauteur de 165,1 millions d'euros dont Edenn à Nanterre Préfecture (36,4 millions d'euros), Jump à Saint-Denis (33,9 millions d'euros), Champs Élysées pour 30,4 millions d'euros ; le Village des Athlètes à Saint-Ouen (22,4 millions d'euros), B034, un hôtel situé au Pont de Flandre (8,6 millions d'euros), et Grand Central à Marseille (8,2 millions d'euros) ;
- le solde des investissements pour 90,2 millions d'euros concerne principalement les travaux d'entretien des immeubles et les travaux réalisés pour les locataires.

Les investissements (acquisitions et travaux) de la **Foncière Santé** se sont élevés à 241,7 millions d'euros au cours de l'exercice et concernent principalement :

- l'international pour 149,0 millions d'euros, dont :
 - l'Espagne, pour 69,3 millions d'euros, au travers de l'acquisition de six établissements de long séjour (56,0 millions d'euros) et d'une clinique ophtalmologique à Madrid (13,3 millions d'euros),
 - l'Italie, pour 62,4 millions d'euros avec l'acquisition de deux hôpitaux privés à Rapallo et Montecatini Terme (34,9 millions d'euros) dans le cadre de la finalisation de la promesse signée avec Gruppo Villa Maria en 2021, d'une maison de retraite médicalisée neuve située à Vigonza (14,6 millions d'euros) et de l'établissement long séjour San Martino di Lupari en Vénétie (12,5 millions d'euros),
 - l'Allemagne pour 14,8 millions d'euros avec l'acquisition d'un Ehpad situé à Wathlingen ;

- en France, les investissements réalisés à hauteur de 92,7 millions d'euros se répartissent entre :
 - les acquisitions qui s'élèvent à 16,2 millions d'euros, et comportent notamment l'établissement de long séjour Les Jardins de Sophia, dans l'Hérault pour 11,2 millions d'euros ;
 - les investissements réalisés au titre du *pipeline* de développement pour 58,1 millions d'euros qui concernent notamment l'extension de la clinique Saint-Augustin à Bordeaux, un SSR situé à Salon-de-Provence, l'extension et rénovation de la Clinique des Cèdres située à Brive-la-Gaillarde, l'extension de la clinique du Pic Saint-Loup à Saint Clément de Rivière et la construction d'un Ehpad à Bellerive-sur-Allier ;
 - les autres Capex s'élèvent à 18,5 millions d'euros.

Cessions

Les **cessions** réalisées au cours de la période ont dégagé une plus-value nette de frais de 5,1 millions d'euros correspondant à un prix des immeubles de 652,6 millions d'euros :

- sur la Foncière Tertiaire à hauteur de 557,4 millions d'euros dont les actifs Gambetta, Millénaire 4 et Axe 13 ;
- sur la Foncière Santé pour 95,2 millions d'euros dont un portefeuille de quatre cliniques pour 78,3 millions d'euros et un SSR pour 13,2 millions d'euros.

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 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)

	31/12/2022	31/12/2021
Actifs détenus en vue de leur vente et activités abandonnées	147,5	185,1
Passifs liés aux actifs détenus en vue de leur vente et activités abandonnées	2,3	2,3

Les actifs détenus en vue de leur vente concernent les actifs immobiliers sous promesse de vente (notamment les immeubles Grand Central, Eko Active et les actifs résiduels du Logement au 31 décembre 2022 et 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.

Valuation, Catella Valuation et BNP Paribas Real Estate Valuation. Les honoraires d'expertise immobilière sont facturés à Icade 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.

En 2022, Icade a procédé à une rotation des experts sur 17 % de son patrimoine (en valeur), tant sur la Foncière Tertiaire que sur la Foncière Santé.

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 mai 2016 dans le *Blue Book* (huitième édition), ainsi que les standards du *Red Book* de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS).

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

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

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

5.2. Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses

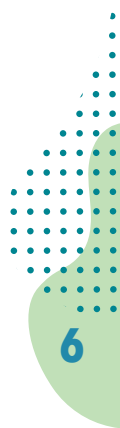
5.2.1. Missions d'expertise

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, Icade 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



Les immeubles en exploitation dont la valeur est significative, le centre commercial Le Millénaire et les parcs d'affaires font l'objet d'une double expertise. 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 2022, 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), net de frais ;
- 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.

5.2.2. Méthodologies retenues par les experts

Les méthodologies retenues par les experts sont identiques à celles retenues pour l'exercice précédent.

L'évolution des données de marché dans un contexte de volatilité est difficile à appréhender compte tenu de fortes incertitudes qui prévalent depuis le début de l'année.

Néanmoins, 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, l'cade communique aux experts les plans de travaux envisagés pour les dix prochaines années (maintenance, développement, restructuration). Ces plans de travaux intègrent également les travaux jugés nécessaires à la mise en place de la stratégie de réduction de l'empreinte d'lcade. 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

Les immeubles de placement de la Foncière Santé sont évalués par les experts selon la méthode par capitalisation du revenu net et/ou la méthode d'actualisation des flux de trésorerie (l'expert retenant selon les cas la moyenne, une pondération de ces deux méthodes ou la méthode la plus adaptée).

S'agissant des établissements de santé en France et au Portugal, les experts immobiliers se basent sur la méthode par capitalisation du loyer ou de la valeur locative et sur la méthode par actualisation des flux futurs. Pour les actifs localisés en Allemagne, en Espagne et en Italie, les experts immobiliers retiennent la méthode par actualisation des flux futurs.

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 et lorsque cela est possible 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

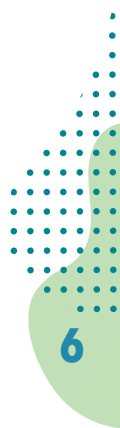
d'exploitation...) et sa position concurrentielle. À défaut, les murs de l'établissement peuvent être évalués par capitalisation du revenu locatif brut communiqué par le Groupe. À noter que, en Allemagne, la portion du chiffre d'affaires affectée au paiement du loyer est soumise aux règles locales. Les 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	4,75 % - 7,0 %	3,3 % - 5,5 %	3,5 % - 5,0 %	270 - 950
La Défense/Péri-Défense	Capitalisation et DCF	5,0 % - 7,5 %	4,5 % - 7,3 %	4,2 % - 7,0 %	260 - 475
Autre Croissant Ouest	Capitalisation et DCF	4,5 % - 5,0 %	4,0 % - 4,8 %	3,7 % - 4,5 %	460 - 550
Première couronne	Capitalisation et DCF	4,8 % - 6,5 %	5,0 % - 6,3 %	4,5 % - 6,8 %	240 - 380
Deuxième couronne	Capitalisation et DCF	5,0 % - 6,0 %	6,5 % - 7,5 %	7,3 % - 9,5 %	210 - 230
Province	Capitalisation et DCF	4,8 % - 9,4 %	4,1 % - 8,5 %	3,8 % - 8,1 %	125 - 285
Parcs d'affaires					
Première couronne	DCF	4,4 % - 9,5 %	4,5 % - 8,5 %	NA	110 - 330
Deuxième couronne	DCF	5,0 % - 9,5 %	4,8 % - 8,8 %	NA	50 - 270
Autres actifs de la Foncière Tertiaire					
Hôtels	Capitalisation	NA	NA	4,9 % - 8,1 %	(a)
Commerces	Capitalisation et DCF	6,3 % - 9,0 %	6,3 % - 8,0 %	6,4 % - 8,3 %	80 - 265
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	3,5 % - 7,0 %	3,2 % - 6,0 %	3,2 % - 5,6 %	(a)
Province	Capitalisation et DCF	4,9 % - 10,7 %	4,1 % - 9,7 %	4,0 % - 9,7 %	(a)
Allemagne	DCF	4,4 % - 7,1 %	3,9 % - 6,2 %	NA	(a)
Espagne	DCF	6,2 % - 6,9 %	4,4 % - 4,9 %	NA	(a)
Italie	DCF	5,8 % - 7,6 %	5,1 % - 6,7 %	NA	(a)
Portugal	Capitalisation et DCF	6,9 % - 8,8 %	4,9 % - 6,8 %	4,9 % - 6,5 %	(a)

(a) Non soumis aux règles traditionnelles de détermination de la VLM du fait de la configuration et de la spécialisation des locaux.



5.2.4. Sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers

L'impact des variations des taux de rendement, toutes choses égales par ailleurs, sur les justes valeurs des actifs immobiliers est présenté dans le tableau ci-dessous. À titre d'exemple, une hausse de 50 points de base des taux de rendement des bureaux pourrait se traduire par une baisse de valorisation de l'ordre de ce périmètre de 8,6 %, soit une baisse de 488 millions d'euros.

(calculé pour le patrimoine en exploitation)	Taux de rendement ^(a)			
	+ 25 bps		+ 50 bps	
	En % de la JV 31/12/2022	en millions d'euros	En % de la JV 31/12/2022	en millions d'euros
Bureaux	(4,5) %	(255,2)	(8,6) %	(487,6)
Parcs d'affaires	(3,3) %	(53,5)	(6,4) %	(103,4)
Autres actifs	(2,9) %	(5,2)	(5,5) %	(10,1)
TOTAL FONCIÈRE TERTIAIRE	(4,2) %	(313,9)	(8,1) %	(601,1)
Santé France	(4,8) %	(281,0)	(9,1) %	(536,0)
Santé International	(5,2) %	(54,0)	(9,8) %	(103,0)
TOTAL FONCIÈRE SANTÉ	(4,8) %	(335,0)	(9,2) %	(639,0)
TOTAL PATRIMOINE IMMOBILIER	(4,5) %	(648,9)	(8,6) %	(1 240,1)

(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 2022 et 2021 se décompose comme suit :

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2022	31/12/2021
Bureaux		(349,7)	(52,3)
Parcs d'affaires		(37,9)	(55,9)
Autres actifs		0,4	(7,1)
FONCIÈRE TERTIAIRE		(387,3)	(115,3)
FONCIÈRE SANTÉ		120,1	278,7
VARIATION DE VALEUR EN RÉSULTAT		(267,1)	163,4
Autres ^(a)		(4,1)	2,3
VARIATION DE JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	5.1.1.	(271,2)	165,7

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

Pour le périmètre Foncière Tertiaire, la variation de juste valeur négative, de 387,3 millions d'euros, est principalement expliquée par le reflet d'un ajustement des valeurs de marché au second semestre 2022, dans un contexte de forte remontée des taux sans risque et du coût de financement.

Pour le périmètre Foncière Santé, la variation de juste valeur positive, de 120,1 millions d'euros, est le reflet d'un premier semestre témoignant d'une compression des taux en Allemagne ainsi que sur les établissements de court et moyen séjour en France. Cette variation positive a, dans sa quasi-totalité, été acquise au premier semestre, le deuxième semestre témoignant d'une stabilité des valeurs des établissements de santé.

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 2022 et 2021 se décompose comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2021	Flux de trésorerie issus des opérations de financement		Mise en juste valeur et autres variations ^(d)	31/12/2022
		Émissions et souscriptions ^(c)	Remboursements ^(c)		
Emprunts obligataires	4 429,2	500,0	(279,2)	-	4 650,0
Emprunts auprès des établissements de crédit	1 926,1	700,6	(278,8)	(11,5)	2 336,3
Dettes de crédit-bail	218,0	18,0	(34,8)	0,2	201,4
Autres emprunts et dettes assimilées	2,8	0,0	(0,0)	(2,7)	0,1
NEU Commercial Papers	834,0	553,0	(834,0)	-	553,0
TOTAL DES EMPRUNTS	7 410,1	1 771,6	(1 426,8)	(14,0)	7 740,8
Dettes rattachées à des participations	114,3	-	(2,3)	(4,8)	107,2
Découverts bancaires	113,3			4,4	117,7
TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS	7 637,7	1 771,6	(1 429,1)	(14,5)	7 965,7
Intérêts courus et frais d'émissions étalés	(10,5)			4,7	(5,7)
DETTES FINANCIÈRES BRUTES^(a)	6.1.2. 7 627,2	1 771,6	(1 429,1)	(9,7)	7 960,0
Instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt	6.1.3. 14,2			(168,4)	(154,3)
Actifs financiers ^(b)	6.1.5. (144,4)			(2,9)	(147,4)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.1.6. (655,7)			(428,9)	(1 084,6)
DETTES FINANCIÈRES NETTES	6 841,2	1 771,6	(1 429,1)	(610,0)	6 573,7

(a) Dont 1 144,6 millions de dettes financières courantes et 6 815,4 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.

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2022

États financiers consolidés

L'évolution de la dette brute avant prise en compte des instruments dérivés par rapport à la période précédente pour 332,7 millions d'euros concerne essentiellement :

- les mouvements sur les emprunts obligataires d'Icade :
 - émission d'un *Green bond* de 500,0 millions d'euros de maturité 8 ans avec coupon annuel de 1 %,
 - remboursement anticipé de la souche obligataire d'un nominal de 300,0 millions d'euros, à taux fixe de 3,75 % et à échéance initiale au 29 septembre 2023 pour un montant de 279,2 millions d'euros, ayant entraîné le paiement de pénalités de 15,2 millions d'euros ;
- l'évolution des emprunts auprès des établissements de crédit et autres emprunts :
 - souscription et tirage de nouvelles lignes pour 700,6 millions d'euros, dont 300,0 millions d'euros de *Bridge to bond* chez Icade Santé,
 - amortissements naturels et remboursements anticipés pour 278,8 millions d'euros ;
- la diminution des dettes de crédit-bail :
 - nouveaux contrats pour 18,0 millions d'euros,

- amortissements naturels, remboursements anticipés et cession d'un crédit-bail pour 34,8 millions d'euros ;

- la diminution nette de l'encours des *NEU Commercial Papers* pour 281,0 millions d'euros.

La variation de trésorerie issue des opérations de financement dans le tableau de flux de trésorerie de 343,7 millions d'euros concerne principalement les flux affectant la dette financière nette (1 779,2 millions d'euros d'augmentation et 1 426,8 millions d'euros de diminution) et les remboursements de dettes de location en application de la norme IFRS 16 (8,7 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 7 965,7 millions d'euros au 31 décembre 2022. Elle se décompose comme suit :

	Valeur au bilan 31/12/2022	Courant		Non courant				Juste valeur 31/12/2022
		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	4 650,0	-	-	500,0	750,0	600,0	2 800,0	3 753,5
Emprunts auprès des établissements de crédit	883,3	4,2	13,6	10,5	425,4	60,5	369,1	737,7
Dettes de crédit-bail	85,6	9,6	10,0	16,5	8,0	23,9	17,6	76,0
Autres emprunts et dettes assimilées	0,1	0,0	0,0	0,0	-	-	-	0,1
Dettes rattachées à des participations	6,3	6,3	-	-	-	-	-	6,3
<i>NEU Commercial Papers</i>	553,0	553,0	-	-	-	-	-	553,0
DETTE À TAUX FIXE	6 178,3	573,1	23,7	527,0	1 183,4	684,4	3 186,7	5 126,6
Emprunts auprès des établissements de crédit	1 453,1	315,1	314,3	175,6	345,8	87,3	215,0	1 444,2
Dettes de crédit-bail	115,8	13,8	21,4	14,5	6,8	7,0	52,3	106,7
Dettes rattachées à des participations	100,8	100,8	-	-	-	-	-	100,8
Découverts bancaires	117,7	117,7	-	-	-	-	-	117,7
DETTE À TAUX VARIABLE	1 787,4	547,4	335,7	190,0	352,6	94,2	267,3	1 769,5
TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS	7 965,7	1 120,5	359,4	717,0	1 536,0	778,6	3 454,1	6 896,1

La durée de vie moyenne de la dette (hors *NEU Commercial Papers*) s'établit à 5,3 ans au 31 décembre 2022 (5,9 ans au 31 décembre 2021).

Au 31 décembre 2022, la durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 3,1 ans et celle des couvertures associées est de 5,2 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 31/12/2021
FR0013181906	10/06/2016	10/06/2026	750,0	Taux fixe 1,75 %	In fine	750,0
FR0013218393	15/11/2016	17/11/2025	500,0	Taux fixe 1,125 %	In fine	500,0
FR0013281755	13/09/2017	13/09/2027	600,0	Taux fixe 1,5 %	In fine	600,0
FR0013320058	28/02/2018	28/02/2028	600,0	Taux fixe 1,625 %	In fine	600,0
FR0013457967	04/11/2019	04/11/2029	500,0	Taux fixe 0,875 %	In fine	500,0
FR0013535150	17/09/2020	17/09/2030	600,0	Taux fixe 1,375 %	In fine	600,0
FR0014001IM0	18/01/2021	18/01/2031	600,0	Taux fixe 0,625 %	In fine	600,0
FR0014007NF1	19/01/2022	19/01/2030	500,0	Taux fixe 1 %	In fine	500,0
EMPRUNTS OBLIGATAIRES			-	-	-	4 650,0

6.1.3. Instruments dérivés

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

Les instruments dérivés sont constitués d'instruments de couverture des flux de trésorerie futurs sur le risque de variation des taux d'intérêt.

Au 31 décembre 2022, la juste valeur de ces instruments fait apparaître une position nette active de 154,3 millions d'euros contre une position nette passive de 14,2 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 2022 :

(en millions d'euros)	31/12/2021	Acquisitions	Cessions	Paiement pour garantie	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en capitaux propres	31/12/2022
Instruments de couverture de flux de trésorerie futurs	(14,2)	1,6			(0,7)	167,5	154,3
Swaps de taux - payeur fixe	(14,2)	(0,6)	-	-	(0,7)	161,3	145,9
Options de taux	-	2,2	-	-	-	6,2	8,4
INSTRUMENTS - RISQUES DE TAUX - HORS APPELS DE MARGE	(14,2)	1,6			(0,7)	167,5	154,3
TOTAL INSTRUMENTS DÉRIVÉS - RISQUE DE TAUX	(14,2)	1,6			(0,7)	167,5	154,3
□ Dont instruments dérivés Actif	3,8	1,6	-	-	(0,1)	149,9	155,2
□ Dont instruments dérivés Passif	(18,0)	-	-	-	(0,6)	17,6	(0,9)

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 157,6 millions d'euros au 31 décembre 2022.

Les réserves de couverture au 31 décembre 2022 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 2021	(8,9)	(3,0)	(6,0)
Variations de valeur des instruments de couverture de flux de trésorerie	167,6	129,6	38,0
Recyclage par résultat des réserves de réévaluation des instruments de couverture de flux de trésorerie	(1,0)	(0,9)	(0,1)
Impôts différés sur variations de valeur des instruments de couverture de flux de trésorerie	(0,1)	(0,1)	(0,0)
Autres éléments du résultat global	166,5	128,7	37,8
RÉSERVES DE RÉÉVALUATION AU 31 DÉCEMBRE 2022	157,6	125,7	31,9

Instruments dérivés : analyse des notionnels par échéance

Le portefeuille d'instruments dérivés au 31 décembre 2022 se présente comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2022			
	Total	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
	Montant	Montant	Montant	Montant
Swaps de taux - payeur fixe	966,2	11,5	539,5	415,3
Options de taux - cap	275,4	12,0	248,3	15,2
TOTAL DU PORTEFEUILLE DES DÉRIVÉS EN VIGUEUR	1 241,7	23,5	787,7	430,4
Swaps de taux - payeur fixe	258,1	-	5,8	252,3
TOTAL DU PORTEFEUILLE DES DÉRIVÉS À EFFET DIFFÉRÉ	258,1	-	5,8	252,3
TOTAL DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS - RISQUE DE TAUX 31/12/2022	1 499,7	23,5	793,6	682,7
TOTAL DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS - RISQUE DE TAUX 31/12/2021	1 205,1	98,4	497,9	608,8

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 134,1 millions d'euros pour l'exercice 2022, contre une charge nette de 155,9 millions d'euros pour l'exercice 2021.

(en millions d'euros)	2022	2021
Charges d'intérêts sur dettes financières	(104,1)	(95,1)
Charges d'intérêts sur instruments dérivés	(3,7)	(11,1)
Recyclage en résultat des instruments dérivés couverture de taux	1,2	1,3
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER BRUT	(106,6)	(104,9)
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	1,7	0,8
Revenus des créances et des prêts	0,9	2,7
Variation de juste valeur par résultat des équivalents de trésorerie	0,5	(0,1)
Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés	3,1	3,4
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	(103,5)	(101,5)
Résultats des actifs financiers en juste valeur par résultat	1,8	(1,3)
Variation de juste valeur par résultat des instruments dérivés	(1,4)	0,2
Commissions de non-utilisation	(6,8)	(8,1)
Coût de restructuration de passifs financiers ^(a)	(16,5)	(38,5)
Résultat financier des passifs locatifs	(2,4)	(2,2)
Autres produits et charges financiers	(5,2)	(4,4)
Total des autres produits et charges financiers	(30,7)	(54,4)
RÉSULTAT FINANCIER	(134,1)	(155,9)

(a) Comprend les indemnités de remboursement anticipé sur les souches d'emprunts obligataires et autres emprunts et, en 2021, les frais de débouclage des swaps.

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 2022 se décomposent comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2021	Acquisitions	Cessions/ remboursements	Effets des variations de juste valeur par résultat	Charges nettes liées aux pertes de valeur en résultat	Autres	31/12/2022
Actifs financiers en juste valeur par résultat ^(a)	21,3	0,8	(0,7)	1,8	-	-	23,1
ACTIFS FINANCIERS EN JUSTE VALEUR PAR RÉSULTAT	21,3	0,8	(0,7)	1,8	-	-	23,1
Créances rattachées à des participations et autres parties liées	88,7	31,5	(31,8)	-	0,0	(0,3)	88,1
Prêts	0,3	-	-	-	-	-	0,3
Comptes courants associés	21,3	-	-	-	-	-	21,3
Dépôts et cautionnements versés	57,4	32,7	(24,8)	-	-	0,1	65,4
Autres ^(b)	18,9	0,3	0,0	-	-	1,9	21,1
ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI	186,6	64,5	(56,6)	-	0,0	1,6	196,1
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	207,9	65,2	(57,3)	1,8	0,0	1,6	219,2

(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 75,3 millions d'euros au 31 décembre 2022. La part non courante de ces derniers s'élève à 74,5 millions d'euros, dont une part à plus de cinq ans à hauteur de 71,6 millions d'euros.

Ventilation des actifs financiers

La ventilation des autres actifs financiers au coût amorti par échéance à la clôture de l'exercice 2022 est présentée dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	31/12/2022	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	88,1	88,1	0,0	(0,0)	
Prêts	0,3	0,1	0,0	0,2	
Comptes courants associés	21,3	21,3	-	-	
Dépôts et cautionnements versés	65,4	2,7	0,5	62,2	
Autres	21,1	1,9	10,5	8,7	
ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI	196,1	114,1	11,0	71,1	

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)	31/12/2022	31/12/2021
Équivalents de trésorerie (comptes à terme)	245,3	110,0
Disponibilités (y compris intérêts bancaires à recevoir)	839,4	545,7
TRÉSorerIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSorerIE	1 084,6	655,7

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. 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.

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

6.2.1. Risque de liquidité

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

Dans un contexte de marché très volatil en 2022, le Groupe a prudemment renforcé sa position de liquidité et dispose d'une importante marge de manœuvre en termes de mobilisation de fonds.

Au 31 décembre 2022, la position de liquidité est composée de :

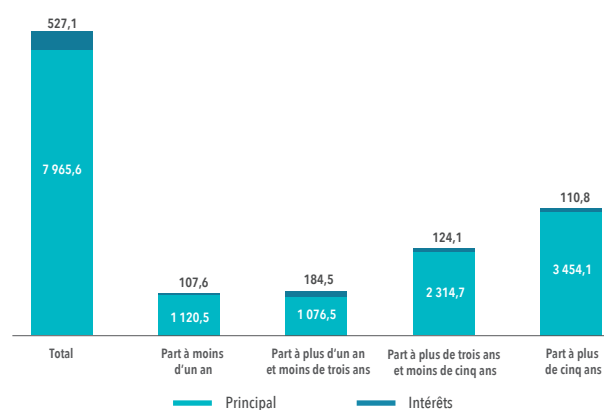
- 2 080,0 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées (hors disponibilités de tirage des opérations de promotion), totalement libres d'utilisation ; ce niveau est en hausse et de 305,0 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2021. En particulier, Icade Santé a mis en place un RCF de 400,0 millions d'euros au premier semestre 2022 et Icade a signé, en décembre 2022, 525,0 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées (350,0 millions d'euros en refinancement de lignes existantes à échéance 2024 et 175,0 millions d'euros de lignes additionnelles) ;
- 966,5 millions d'euros de trésorerie excédentaire.

Nette de la couverture des NEU CP, qui constituent des ressources à court terme, la liquidité s'élève à 2 493,5 millions d'euros au 31 décembre 2022 et couvre **l'intégralité des échéances de dette (capital et intérêts) d'environ 3,5 années. La position de liquidité, nette des NEU CP, est en hausse de plus de 1,0 milliard d'euros par rapport au 31 décembre 2021** du fait de l'augmentation du volume de lignes de crédit non utilisées couplée à l'augmentation de la trésorerie et à la réduction de l'en-cours de NEU CP.

Par ailleurs, le Groupe veille à une gestion rigoureuse du suivi des échéances de ses principales lignes de dette ; il a ainsi anticipé, en

décembre 2022, le refinancement de près de 200,0 millions d'euros de lignes de dette tirées à échéance 2024, sur une maturité moyenne de 6,5 ans. L'histogramme ci-dessous présente le cumul des flux de décaissements futurs sur la dette financière du Groupe et les intérêts estimés jusqu'à leur échéance.

ÉCHANGIER DES FLUX FUTURS DE DETTE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS (en millions d'euros)



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 90 % de la dette globale.

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2022
États financiers consolidés

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2022		Total
		Taux fixe	Taux variable	
Emprunts obligataires		4 650,0	-	4 650,0
Emprunts auprès des établissements de crédit		883,3	1 453,1	2 336,3
Dettes de crédit-bail		85,6	115,8	201,4
Autres emprunts et dettes assimilées		0,1	-	0,1
NEU Commercial Papers		553,0	-	553,0
Total emprunts		6 171,9	1 568,9	7 740,8
Répartition avant couverture (en %)		80 %	20 %	100 %
Effet des instruments de couverture de taux en vigueur ^(a)	6.1.3.	1 241,7	(1 241,7)	-
Répartition après couverture		7 413,6	327,2	7 740,8
Répartition après couverture (en %)		96 %	4 %	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 2022, la dette totale du Groupe (hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires), composée à 80 % de dette à taux fixe et à 20 % de dette à taux variable, est couverte à 96 % contre le risque de taux d'intérêt.

La durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 3,1 ans, celle des couvertures associées est à 5,2 ans.

À noter que le Groupe privilégie la qualification de ses instruments de couverture en *cash flow hedge*, selon la norme IAS 39 ; 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 et plus spécifiquement sur l'exercice 2022, les variations de juste valeur des instruments de couverture ont un impact positif sur les Autres éléments du résultat global pour 167,6 millions d'euros au 31 décembre 2022.

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

(en millions d'euros)	31/12/2022	
	Impact en capitaux propres avant impôts	Impact en résultat avant impôts
Instruments dérivés		
Impact d'une variation de + 1 % des taux d'intérêt	55,7	0,0
Impact d'une variation de (1) % des taux d'intérêt	(60,1)	(0,0)
Dettes		
Impact d'une variation de + 1 % des taux d'intérêt		5,8
Impact d'une variation de (1) % des taux d'intérêt		(5,9)

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 encours

sur une contrepartie donnée. Ces principes sont définis dans le cadre d'une politique de gestion du risque de contrepartie pilotée par la direction financière du Groupe.

En ce qui concerne les clients locataires, le Groupe estime ne pas être exposé au risque de crédit de manière significative du fait de son portefeuille diversifié de locataires, en termes de localisation et de taille unitaire des engagements locatifs. En outre, le Groupe a mis en place des procédures afin de s'assurer de la qualité du crédit de ses locataires préalablement à la signature des baux, puis régulièrement postérieurement à celle-ci. Dans l'activité de Foncière, il est notamment procédé à une analyse de la solvabilité des clients et dans l'activité de Promotion immobilière au contrôle du financement de l'assurance et de la caution. 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 26,2 millions d'euros au 31 décembre 2022.

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	31/12/2022
LTV bancaire	Maximum	< 60 %	43,5 %
ICR	Minimum	> 2	6,42×
Contrôle CDC	Minimum	34 %	39,2 %
Valeur du patrimoine foncier ^(a)	Minimum	de > 2 Md€ à > 7 Md€	15,1 Md€
Sûretés sur actifs ^(b)	Maximum	< 25 % du patrimoine foncier	7,0 %

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

(b) Ratio calculé sur le périmètre des Foncières (hors Promotion).

Des emprunts contractés par le Groupe peuvent faire l'objet de covenants 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 2022, les ratios sont respectés.

Au 31 décembre 2022, la Caisse des dépôts dispose de 39,44 % 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 43,5 % au 31 décembre 2022 (contre 44,1 % au 31 décembre 2021).

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 6,42× sur l'exercice 2022 (6,04× en 2021). Ce ratio reste à un niveau élevé, bien au-delà de la limite fixée dans les documentations de crédit bancaire.

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 2022 est présenté ci-après :

(en millions d'euros)	Valeur comptable 31/12/2022	Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur 31/12/2022
ACTIFS					
Actifs financiers	219,2	196,1	-	23,1	219,2
Instruments dérivés	155,2	0,1	155,1	-	155,2
Actifs sur contrats	122,7	122,7			122,7
Créances clients	173,5	173,5			173,5
Autres créances d'exploitation ^(a)	56,7	56,7			56,7
Équivalents de trésorerie	245,3	245,3			245,3
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS	972,6	794,3	155,1	23,1	972,6
PASSIFS					
Dettes financières	7 960,0	7 960,0		-	6 896,1
Dettes de location	62,9	62,9			62,9
Autres passifs financiers	77,7	77,7			77,7
Instruments dérivés	0,9	-	0,9	-	0,9
Passifs sur contrats	69,4	69,4			69,4
Dettes fournisseurs	680,8	680,8			680,8
Autres dettes d'exploitation ^(a)	261,6	261,6			261,6
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	9 113,2	9 112,3	0,9	-	8 049,3

(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 2022, 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).

Au 31 décembre 2022, 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 2022 est présenté ci-après :

31/12/2022					
(en millions d'euros)	Notes	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	Juste valeur
ACTIFS					
Instruments dérivés hors appel de marge	6.1.3.	-	155,2	-	155,2
Actifs financiers en juste valeur par résultat	6.1.5.	-	-	23,1	23,1
PASSIFS					
Instruments dérivés	6.1.3.	-	0,9	-	0,9

Note 7. Capitaux propres et résultat par action

7.1. Capital social et actionariat

7.1.1. Capital social

Au 31 décembre 2022, le capital social est inchangé par rapport au 31 décembre 2021 et est composé de 76 234 545 actions ordinaires représentant un capital de 116,2 millions d'euros. Toutes les actions émises ont été libérées entièrement.

Au 31 décembre 2022, 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 2022 et 2021.

Actionnaires	31/12/2022		31/12/2021	
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% du capital
Caisse des dépôts	29 885 064	39,20 %	29 885 063	39,20 %
Groupe Crédit Agricole Assurances	14 565 910	19,11 %	14 565 910	19,11 %
Public	31 079 420	40,77 %	31 032 975	40,71 %
Salariés	247 472	0,32 %	213 043	0,28 %
Autodétention	456 679	0,60 %	537 554	0,71 %
TOTAL	76 234 545	100,00 %	76 234 545	100,00 %

7.2. Dividendes

Les dividendes distribués sur les exercices 2022 et 2021 au titre respectivement des résultats des exercices 2021 et 2020 sont les suivants :

(en millions d'euros)	2022	2021
Versement ^(a) aux actionnaires d'Icade SA au titre de l'exercice précédent prélevé sur :		
▢ Le résultat fiscal exonéré (en application du régime SIIC)	249,0	237,0
▢ Le résultat taxable au taux de droit commun	-	59,7
▢ La « prime de fusion » - Remboursement d'apport	68,8	
MONTANT TOTAL DISTRIBUÉ	317,8	296,7

(a) Les modalités de versement du dividende 2021 sont les suivantes (cf. note 2.4) :

- versement d'un acompte sur dividendes de 2,10 euros par action le 2 mars 2022 pour un montant de 158,9 millions d'euros, après prise en compte des titres autodétenus ;
- versement du solde, soit 2,10 euros par action, le 6 juillet 2022 pour un montant de 158,9 millions d'euros, après prise en compte des titres autodétenus.

Les dividendes par action distribués sur les exercices 2022 et 2021 au titre des résultats 2021 et 2020 s'élèvent respectivement à 4,20 euros et 4,01 euros.

7.3. Participations ne donnant pas le contrôle

7.3.1. Évolution des participations ne donnant pas le contrôle

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
SITUATION À L'OUVERTURE	1 917,5	1 692,3
Variation de capital ^(a)	89,7	64,0
Variation de juste valeur des instruments dérivés	37,9	8,6
Effets des variations de périmètre ^(b)	(18,4)	-
Résultat	167,8	236,9
Dividendes	(98,0)	(84,2)
SITUATION À LA CLÔTURE	2 096,6	1 917,5
Dont Foncière Santé	1 906,0	1 708,1
Dont Foncière Tertiaire	179,6	199,4
Dont Promotion	11,1	10,0

(a) En 2021 et 2022, les variations de capital concernant les détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle se rapportent principalement à Icade Santé et IHE.

(b) Les variations de périmètre concernent principalement l'échange croisé des titres Orianz et Factor E et l'acquisition du groupe M&A détaillées à la note 2.2.

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)	31/12/2022				31/12/2021			
	Foncière Tertiaire	Foncière Santé	Promotion ^(a)	Total ^(a)	Foncière Tertiaire	Foncière Santé	Promotion	Total
Immeubles de placement	470,8	2 878,4	-	3 349,2	524,1	2 763,9	-	3 288,0
Autres actifs	38,3	92,7	203,1	334,1	33,0	75,9	124,5	233,4
TOTAL DES ACTIFS	509,1	2 971,1	203,1	3 683,3	557,1	2 839,8	124,5	3 521,4
Dettes financières	320,7	1 020,3	96,9	1 437,9	347,3	1 012,5	50,5	1 410,3
Autres passifs	8,9	44,8	86,1	139,8	10,4	119,2	64,0	193,6
TOTAL DES PASSIFS	329,5	1 065,1	183,1	1 577,7	357,7	1 131,7	114,5	1 603,9
ACTIF NET	179,6	1 906,0	20,0	2 105,6	199,4	1 708,1	10,0	1 917,5

(a) Les minoritaires sont présentés hors effet des options d'acquisition.

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2022
États financiers consolidés

(en millions d'euros)	2022				2021			
	Foncière Tertiaire	Foncière Santé	Promotion	Total	Foncière Tertiaire	Foncière Santé	Promotion	Total
Chiffre d'affaires	16,2	149,8	103,5	269,5	24,4	134,8	87,2	246,4
Excédent brut d'exploitation	0,4	183,7	8,0	192,1	15,9	239,7	5,2	260,8
Résultat opérationnel	0,4	186,2	7,9	194,5	15,9	239,2	5,2	260,3
Résultat financier	(5,1)	(18,5)	(1,9)	(25,5)	(5,2)	(16,9)	(0,5)	(22,6)
RÉSULTAT NET	(4,8)	166,0	6,6	167,8	10,6	221,5	4,8	236,9

(en millions d'euros)	2022	2021
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'exploitation	22,7	188,8
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement	(80,4)	(316,7)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	160,1	(5,6)
VARIATION NETTE DE TRÉSORERIE	102,5	(133,5)
Trésorerie nette à l'ouverture	116,6	252,9
Trésorerie nette à la clôture	219,1	119,4

(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.

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 *prorata 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 2022 et 2021 est présenté ci-dessous :

7.4.1. Résultat de base par action

(en millions d'euros)	2022	2021
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies	54,1	399,5
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées	-	0,7
Résultat net part du Groupe	54,1	400,1
Nombre d'actions à l'ouverture de l'exercice	76 234 545	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	(552 021)	(542 523)
Nombre moyen pondéré d'actions avant dilution^(a)	75 682 524	75 007 846
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies par action (en €)	0,71 €	5,33 €
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées par action (en €)	-€	0,01 €
RÉSULTAT PART DU GROUPE DE BASE PAR ACTION (en €)	0,71 €	5,33 €

(a) 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)	2022	2021
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies	54,1	399,5
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées	-	0,7
Résultat net	54,1	400,1
Nombre moyen pondéré d'actions avant dilution	75 682 524	75 007 846
Impact des instruments dilutifs (options de souscription d'actions et actions gratuites)	132 766	82 922
Nombre moyen pondéré d'actions après dilution^(a)	75 815 290	75 090 768
Résultat net part du Groupe dilué des activités poursuivies par action (en €)	0,71 €	5,32 €
Résultat net part du Groupe dilué des activités abandonnées par action (en €)	-€	0,01 €
RÉSULTAT PART DU GROUPE DILUÉ PAR ACTION (en €)	0,71 €	5,33 €

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

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 « autres produits liés à l'activité » du compte de résultat consolidé.

Revenus de locations-financements

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)	2022	2021
CHIFFRE D'AFFAIRES	1 815,6	1 660,9
Dont revenus locatifs issus des contrats de location simple et de location-financement :		
▣ Foncière Tertiaire	364,0	380,1
▣ Foncière Santé	360,0	322,5
Dont contrats de construction et VEFA - Promotion	1 059,3	928,8

La refacturation de charges locatives par les Foncières Tertiaire et Santé aux locataires, incluse dans la ligne « autres produits liés à l'activité » du compte de résultat consolidé, se répartit comme suit :

(en millions d'euros)	2022	2021 ^(a)
Foncière Tertiaire	107,1	102,1
Foncière Santé	30,9	28,5
REFACTURATIONS DE CHARGES LOCATIVES	138,0	130,5

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

Concernant l'activité de Promotion, le backlog total s'élève à 1 603,9 millions d'euros au 31 décembre 2022, dont 881,2 millions d'euros sur les prestations restant à remplir au titre des contrats de construction et des contrats de VEFA actés des sociétés en intégration globale et 722,7 millions d'euros de prestations restant à remplir au titre des contrats de construction et des contrats de VEFA actés des sociétés en coentreprises ou en mise en équivalence.

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)	2022	2021
Foncière Tertiaire	21,1	15,7
Foncière Santé	(68,0)	67,9
Promotion	(144,0)	(52,1)
TOTAL FLUX DE TRÉSORERIE SUR ÉLÉMENTS DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	(190,8)	31,5

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2022

États financiers consolidés

La variation du besoin en fonds de roulement au 31 décembre 2022 qui s'élève à 190,8 millions d'euros s'explique notamment par :

- une diminution des autres dettes de 74,7 millions d'euros compensée par une augmentation des dettes fournisseurs pour 26,9 millions d'euros pour les activités de Foncière ;
- une diminution des stocks pour 218,5 millions d'euros, des autres créances pour 78,0 millions d'euros et des créances clients pour 13,7 millions d'euros compensée en partie par et une augmentation des dettes fournisseurs pour 103,4 millions d'euros et des autres dettes pour 72,0 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			Total	Foncière Tertiaire	Total
	Réserves foncières	Travaux en cours	Lots finis non vendus			
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
Valeur brute	309,6	538,2	15,2	862,9	0,8	863,8
Perte de valeur	(13,5)	(32,2)	(1,8)	(47,5)	(0,0)	(47,6)
VALEUR NETTE AU 31/12/2022	296,1	505,9	13,4	815,4	0,8	816,2

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 détail 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 2022 :

(en millions d'euros)	31/12/2021	Variation de l'exercice	Variation nette des pertes de valeur en résultat	31/12/2022
Contrats de construction (avances clients)	51,3	17,7	-	69,0
Avances, acomptes et avoirs à établir	0,5	(0,1)	-	0,4
PASSIFS SUR CONTRATS	51,8	17,6	-	69,4
Contrats de construction et VEFA	103,9	18,8	-	122,7
ACTIFS SUR CONTRATS - VALEUR NETTE	103,9	18,8	-	122,7
Créances clients - contrats de location simple	49,3	1,7	-	51,0
Créances financières clients - contrats de location-financement	74,0	(2,0)	-	72,0
Créances clients issues des produits des activités ordinaires	49,4	24,3	-	73,7
CRÉANCES CLIENTS - VALEUR BRUTE	172,7	24,0	-	196,7
Dépréciation des créances issues des contrats de location	(19,9)	-	0,9	(19,0)
Dépréciation des créances issues des activités ordinaires	(4,9)	-	0,7	(4,2)
CRÉANCES CLIENTS - DÉPRÉCIATION	(24,8)	(0,0)	1,6	(23,2)
CRÉANCES CLIENTS - VALEUR NETTE	147,9	24,0	1,6	173,5

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2022
États financiers consolidés

La ventilation par échéance des créances clients nettes des dépréciations et hors créances financières aux 31 décembre 2022 et 31 décembre 2021 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	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 RETRAITÉE AU 31/12/2021	73,9	56,4	3,1	2,9	0,7	1,6	9,2
Valeur brute	124,7	79,1	3,2	1,6	3,0	7,3	30,6
Dépréciation	(23,2)	(0,1)	-	(0,0)	(0,1)	(4,5)	(18,4)
VALEUR NETTE AU 31/12/2022	101,5	79,0	3,2	1,6	2,9	2,7	12,2

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 2022 et 31 décembre 2021 :

(en millions d'euros)	31/12/2022		31/12/2021	
	Brut	Pertes de valeur	Net	Net
Avances fournisseurs	22,9	-	22,9	31,1
Créances sur cessions d'immobilisations	0,1	-	0,1	0,6
Opérations sur mandats	69,1	-	69,1	25,9
Charges constatées d'avance	11,6	-	11,6	6,1
Créances fiscales et sociales	240,5	-	240,5	210,8
Autres créances	35,0	(1,2)	33,7	26,4
TOTAL CRÉANCES DIVERSES	379,1	(1,2)	377,9	300,8

La décomposition des dettes diverses est la suivante aux 31 décembre 2022 et 31 décembre 2021 :

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Avances clients - activités de Foncière	48,5	65,5
Dettes sur acquisitions d'actifs	167,8	133,0
Opérations sur mandat	69,1	25,9
Produits constatés d'avance	31,4	37,3
Dettes fiscales et sociales hors impôts sur le résultat	187,8	146,7
Autres dettes	45,3	101,8
TOTAL DETTES DIVERSES	549,9	510,2

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
31/12/2021	54,4	23,1	31,3
Effet des révisions et des nouveaux contrats de location	16,3	15,0	1,2
Charge financière de la période	2,4	0,6	1,8
Remboursement de la dette ^(a)	(8,7)	(7,9)	(0,8)
Intérêts payés ^(a)	(2,4)	(0,6)	(1,8)
Autres mouvements	0,2	0,2	-
Effets des variations de périmètre	0,7	0,7	-
31/12/2022	62,9	31,1	31,7
Dont part à moins d'un an	8,7	7,4	1,3
Dont part à plus d'un an et moins de cinq ans	23,0	19,2	3,8
Dont part à plus de cinq ans	31,2	4,5	26,7

(a) Le montant des loyers s'élève à 10,9 millions d'euros.

En 2022, les charges de loyer relatives aux contrats court terme et de faible valeur s'élèvent respectivement à 1,4 million d'euros et 2,7 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)	31/12/2022			31/12/2021		
	Foncière Tertiaire	Promotion ^(a)	Total	Foncière Tertiaire	Promotion ^(a)	Total
GOODWILL	2,9	52,0	54,9	3,0	42,3	45,3

(a) Concerne l'activité de Promotion Logement.

Au 31 décembre 2022, 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 2022 déterminée par un expert indépendant sur la base du nouveau plan d'affaires au 31 décembre 2022 et d'un taux d'actualisation s'élevant à 11,0 % (contre 9,4 % au 31 décembre 2021).

Comme indiqué au paragraphe 2.1, Icade Promotion a pris le contrôle du groupe M&A en avril 2022, avec une détention de 50,1 % des actions et des droits de vote.

L'existence d'une option croisée de vente et d'achat, portant sur 15,2 % du capital à horizon 2023, porte le pourcentage d'intérêt du Groupe dans cette nouvelle entité à 65,3 % au 31 décembre 2022.

La juste valeur de l'actif net réévalué part du Groupe est estimée à 15,6 millions d'euros à la date de prise de contrôle, et un *goodwill* provisoire de 9,8 millions d'euros a été comptabilisé. Le Groupe dispose de douze mois pour finaliser ses analyses.

Par ailleurs, Icade Promotion détient une option sur les 34,7 % restant à horizon 2025. Cette option a été valorisée et comptabilisée en dettes par capitaux propres pour un montant de 13,1 millions d'euros.

Autres immobilisations incorporelles

(en millions d'euros)	31/12/2021	Acquisitions et travaux	Cessions	Dotations nettes aux amort. et aux pertes de valeur	Autres mouvements	31/12/2022
Valeur brute	49,2	11,6	(1,9)	-	2,4	61,2
Amortissements	(26,6)	-	1,9	(6,5)	(0,2)	(31,3)
Pertes de valeur	(0,5)	-	-	-	-	(0,5)
AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	22,2	11,6	(0,0)	(6,5)	2,1	29,4

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.

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2022
États financiers consolidés

(en millions d'euros)	31/12/2021	Acquisitions et travaux	Cessions	Effet des amortissements et pertes de valeur	Autres mouvements	31/12/2022
Valeur brute	79,0	7,3	(0,8)	-	(1,7)	83,8
Amortissements	(51,5)	-	0,8	(6,6)	(0,2)	(57,5)
Pertes de valeur	(5,8)	-	-	3,4	-	(2,3)
Immobilisations corporelles hors droits d'utilisation	21,7	7,3	-	(3,1)	(1,9)	24,0
Valeur brute des baux immobiliers	43,5	14,8	-	-	2,0	60,3
Amortissements des baux immobiliers	(20,9)	-	-	(8,8)	(0,9)	(30,7)
Droits d'utilisation	22,6	14,8	-	(8,8)	1,0	29,6
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	44,3	22,1	-	(11,9)	(0,9)	53,6

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 2021 et le 31 décembre 2022 :

(en millions d'euros)	31/12/2022			31/12/2021		
	Coentreprises	Entreprises associées	Total sociétés mises en équivalence	Coentreprises	Entreprises associées	Total sociétés mises en équivalence
PART DANS L'ACTIF NET À L'OUVERTURE	131,0	1,7	132,7	142,9	0,9	143,8
Quote-part de résultat	13,5	0,4	14,0	(13,7)	0,9	(12,9)
Dividendes versés	3,9	(0,2)	3,7	6,9	(0,2)	6,7
Effets des variations de périmètre et de capital	(22,2)	0,0	(22,2)	(5,1)	0,1	(5,0)
PART DANS L'ACTIF NET À LA CLÔTURE	126,4	1,9	128,3	131,0	1,7	132,7

9.2.2. Information sur les coentreprises et entreprises associées

Les principaux éléments de la situation financière des coentreprises 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)	31/12/2022			31/12/2021		
	Foncière Tertiaire	Promotion	Total	Foncière Tertiaire	Promotion	Total
Immeubles de placement	100,8	-	100,8	107,0	-	107,0
Autres actifs	23,8	378,3	402,1	23,8	303,1	326,8
TOTAL DES ACTIFS	124,5	378,3	502,9	130,7	303,1	433,8
Dettes financières	20,1	165,0	185,1	21,8	130,1	151,9
Autres passifs	8,8	182,6	191,4	9,1	141,8	150,9
TOTAL DES PASSIFS	28,9	347,6	376,5	30,8	272,0	302,8
ACTIF NET	95,7	30,7	126,4	99,9	31,1	131,0

(en millions d'euros)	2022			2021		
	Foncière Tertiaire	Promotion	Total	Foncière Tertiaire	Promotion	Total
Chiffre d'affaires	7,8	179,6	187,4	7,6	130,2	137,8
Excédent brut d'exploitation	2,7	22,9	25,5	3,4	9,3	12,7
Résultat opérationnel	(4,8)	22,8	18,0	(20,7)	9,1	(11,6)
Résultat financier	(0,4)	(1,9)	(2,3)	(0,3)	(1,7)	(2,0)
Impôts sur les résultats	-	(2,1)	(2,1)	-	(0,2)	(0,2)
RÉSULTAT NET	(5,2)	18,7	13,5	(21,0)	7,3	(13,7)
dont amortissements nets de subvention	(0,2)	(0,1)	(0,3)	(0,3)	(0,2)	(0,5)

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 SPPICAV 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 SPPICAV).

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.

Les dividendes versés par les PropCos, n'ayant pas opté au régime SIIC, 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 du respect 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 sur (iii) la remontée de dividendes vers la France.

Régime fiscal des actifs situés en Espagne

Les actifs situés en Espagne sont détenus directement par des sociétés basées dans ce pays (IHE Spain 1 et IHE Spain 2) dont le capital est intégralement détenu par Icade Santé, société constituée sous forme de SA à conseil d'administration ayant son siège social en France. Le résultat net de IHE Spain 1 et IHE Spain 2 (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 et IHE Spain 2 à Icade Santé seront soumis en France à une imposition résiduelle de 1,25 % (quote-part de frais et charges).

La plus-value éventuellement dégagée en cas de cession d'un actif par IHE Spain 1 ou IHE Spain 2 sera imposée en Espagne au taux de 25 %.

Le cas échéant, la plus-value réalisée par Icade Santé en cas de cession des titres de IHE Spain 1 ou de IHE Spain 2 serait imposée, en France, à l'impôt sur les sociétés au taux de 25 %, après imputation d'un crédit d'impôt égal à l'impôt payé en Espagne (au taux de 19 %) sur cette plus-value.

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

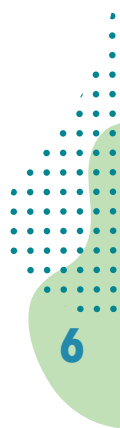
Un impôt différé est calculé sur toutes les différences temporelles existantes à la date de clôture entre la valeur comptable des actifs et des passifs et leur valeur fiscale, ainsi que sur les déficits fiscaux reportables.

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 2022 et 2021 est détaillée dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	2022	2021
Impôt exigible au taux de droit commun	(12,3)	0,2
Impôt différé	(9,6)	(4,3)
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE)	(4,6)	(4,3)
CHARGE D'IMPÔT COMPTABILISÉE EN RÉSULTAT	(26,5)	(8,4)

10.2. Rapprochement du taux d'impôt théorique et du taux d'impôt effectif

L'impôt théorique pour l'exercice 2022 est calculé en appliquant au résultat avant impôt le taux d'impôt en vigueur en France à la date de clôture. En 2022, la charge d'impôt théorique s'élève à 63,0 millions d'euros ; le rapprochement avec la charge d'impôt effective est détaillé dans le tableau ci-dessous.

(en millions d'euros)	2022
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	221,9
Charge d'impôt	26,5
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE)	(4,6)
RÉSULTAT AVANT IMPÔT ET APRÈS CVAE DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	243,8
Taux d'impôt théorique	25,8 %
CHARGE D'IMPÔT THÉORIQUE	(63,0)
Incidence sur l'impôt théorique des :	
▣ Différences permanentes ^(a)	(103,2)
▣ Secteur exonéré du régime SIIC	142,8
▣ Variation des actifs d'impôt non reconnus (déficits reportables)	(3,1)
▣ Différentiels de taux (France et étranger)	0,6
▣ Impôt supporté par les minoritaires	2,0
▣ Autres impacts (<i>exit tax</i> , provision pour impôt...)	1,8
CHARGE D'IMPÔT EFFECTIVE^(b)	(21,9)
Taux d'impôt effectif	9,0 %

(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 SPICAV.

(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 2022 et 2021 se détaille comme suit par nature d'impôt différé :

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Impôts différés liés à des différences temporaires		
▣ Provisions d'actifs non déductibles	3,0	2,6
▣ Provisions pour engagements liés au personnel	1,9	2,4
▣ Provisions de passifs non déductibles	4,6	3,2
▣ Location-financement	(3,7)	(3,7)
▣ Autres ^(a)	(24,6)	(7,4)
Impôts différés actifs liés à des reports déficitaires	1,2	0,4
POSITION NETTE DES IMPÔTS DIFFÉRÉS	(17,6)	(2,5)
Impôts différés actif	11,0	8,1
Impôts différés passif	28,6	10,6
POSITION NETTE DES IMPÔTS DIFFÉRÉS	(17,6)	(2,5)

(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 2022, les déficits reportables non activés s'élèvent à 204,7 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)	31/12/2021	Dotations	Utilisations	Reprises	Variations de périmètre	Écarts actuariels	31/12/2022
Engagements vis-à-vis du personnel	22,8	0,2	(1,5)	-	0,2	(3,4)	18,3
Autres provisions	53,4	17,2	(4,0)	(2,9)	0,0	-	63,7
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	76,2	17,5	(5,5)	(2,9)	0,2	(3,4)	82,1
Provisions non courantes	26,7	0,2	(1,6)	-	0,2	(3,4)	22,2
Provisions courantes	49,5	17,2	(3,9)	(2,9)	0,0	-	59,9
□ dont : résultat opérationnel		16,2	(5,2)	(2,9)			

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 2022, 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)		31/12/2022	31/12/2021
Avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies	12.1.	16,0	19,9
Autres avantages à long terme	12.2.	2,3	2,9
TOTAL		18,3	22,8

12.2.1. Avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies

(en millions d'euros)		31/12/2022	31/12/2021
PROVISION À L'OUVERTURE	(1)	19,9	22,6
Effet des variations de périmètre et autres mouvements	(2)	0,2	-
Coût des services rendus en cours d'exercice		1,5	1,8
Coût financier net de l'exercice		0,2	0,1
Coûts de la période	(3)	1,7	1,9
Prestations versées	(4)	(2,4)	(0,9)
Charge nette comptabilisée par résultat	(5) = (3) + (4)	(0,7)	1,0
(Gains)/pertes actuariels de l'exercice	(6)	(3,4)	(3,7)
DETTE ACTUARIELLE À LA CLÔTURE	(7) = (1) + (2) + (5) + (6)	16,0	19,9

Pour le Groupe les avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies sont évalués au 31 décembre 2022 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 3,08 % au 31 décembre 2022 et 0,91 % au 31 décembre 2021.
- Le taux d'actualisation retenu à la clôture au 31 décembre 2022 est défini par rapport au référentiel iBoxx € Corporate AA 10+. Ce référentiel représente à cette date le taux de rendement des obligations d'entreprises de première catégorie ;

□ tables de mortalité hommes-femmes :

- tables INSEE hommes-femmes 2018-2020 au 31 décembre 2022,
- tables INSEE hommes-femmes 2017-2019 au 31 décembre 2021 ;

□ 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)	31/12/2022	31/12/2021
Primes anniversaires	2,3	2,9
TOTAL	2,3	2,9

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, pensions et autres avantages	Primes anniversaires	Total	
(1,00)%	1,5	0,2	1,7	
(0,50)%	0,7	0,1	0,8	
1,00 %	(1,3)	(0,1)	(1,4)	
0,50 %	(0,7)	(0,1)	(0,8)	

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, pensions et autres avantages	Primes anniversaires	Total
N + 1	1,5	0,3	1,8
N + 2	0,3	0,3	0,6
N + 3	0,7	0,2	0,9
N + 4	1,4	0,3	1,7
N + 5	1,5	0,2	1,7
Au-delà	16,1	1,7	17,9
TOTAL	21,6	3,0	24,6
Actualisation	(5,6)	(0,7)	(6,3)
Engagements au 31/12/2022	16,0	2,3	18,3

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)

	31/12/2022	31/12/2021
Indemnités éventuelles de rupture de contrat de travail	0,8	1,2
TOTAL NON COMPTABILISÉ	0,8	1,2

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 2022 et les mouvements intervenus au cours de l'exercice 2022 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 2022	Nombre d'options annulées	Nombre d'options exercées	Nombre d'options en circulation au 31 décembre 2022	Dont exerçables à la fin de la période
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							30 981	-	-	30 981	30 981
Prix moyen d'exercice par action (en euros)							83,28			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 2022 sont les suivantes :

Plans	Date d'attribution	Caractéristiques des plans à l'origine			Au 1 ^{er} janvier 2022			Mouvements sur la période			Au 31 décembre 2022		
		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 2-2018 ^(b)	03/12/2018	2 ans	4 ans	52 660	-	17 232	-	-	-	-	-	17 232	-
Plan 1-2019 ^(b)	03/12/2019	2 ans	3 ans	8 918	-	2 715	-	-	-	-	-	2 715	-
Plan 1-2020 ^(c)	03/12/2021	2 ans	3 ans	32 910	29 760	60 ^(e)	-	-	26 250	(3 510)	-	26 310	-
Plan 2-2020 ^(d)	03/12/2021	2 ans	4 ans	65 542	62 640	136 ^(e)	62 640	-	54 429	(8 211)	-	54 565	-
Plan 1-2021 ^(d)	01/07/2021	2 ans	4 ans	1 649	1 649	-	1 649	-	-	-	1 649	-	1 649
Plan 1-2022 ^(e)	22/04/2022	2 ans	3 ans	44 880	-	-	-	44 880	(40)	(3 680)	41 160	40 ^(e)	-
Plan 2-2022 ^(f)	22/04/2022	2 ans	4 ans	97 982	-	-	-	97 982	-	(7 196)	90 786	-	90 786
TOTAL					94 049	20 143	64 289	142 862	80 639	(22 597)	133 595	100 862	92 435

(a) Le nombre d'actions est exprimé avant application de la parité d'échange pour les plans issus d'opérations de fusion.

(b) 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 pouvait être majorée de 15 % en cas de surperformance.

(c) Plans attribués à l'ensemble des salariés en CDI.

(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.

(f) L'attribution des actions gratuites est soumise à des conditions de performance liées à 45 % au TSR ANR (NTA), à 40 % à la performance relative de l'action Icade appréciée par rapport à l'indice EPRA Europe hors UK (hypothèse de dividende non réinvesti) et à 15 % à la réduction d'émission de CO₂ mesurée en valeur absolue selon la mesure SBTi par rapport à 2019. Cette attribution pourra être majorée de 15 % en cas de surperformance.

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 3,3 millions d'euros au titre de l'exercice 2022 (2,2 millions d'euros au titre de l'exercice 2021).

12.4. Effectifs

Les effectifs au 31 décembre 2022 et 2021 sont présentés dans le tableau ci-dessous :

	Effectif moyen					
	Cadres		Non-cadres		Total salariés	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Foncière Tertiaire	307,4	324,0	68,4	77,1	375,8	401,1
Foncière Santé	38,0	8,4	6,3	1,3	44,3	9,7
Promotion	508,8	491,7	274,2	282,3	783,0	774,0
TOTAL DES EFFECTIFS	854,2	824,1	348,9	360,6	1 203,1	1 184,7

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 dirigeants de la Société

Le tableau ci-dessous présente la rémunération des dirigeants de la Société par catégorie pour les exercices 2022 et 2021 :

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Avantages à court terme (salaires, primes, etc.) ^(a)	5,7	6,2
Paiements fondés sur des actions	0,5	0,4
AVANTAGES COMPTABILISÉS	6,2	6,6
Indemnité de rupture de contrat de travail	1,5	1,5
TOTAL NON COMPTABILISÉ	1,5	1,5
TOTAL	7,7	8,1

(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 2022 et 2021 sont les suivants :

(en millions d'euros)	31/12/2022			31/12/2021		
	Maison mère	Autres	Total	Maison mère	Autres	Total
Créances associées	-	17,1	17,1	-	8,7	8,7
Dettes associées	18,6	150,9	169,5	6,5	125,5	132,0
Garanties reçues	17,2	100,5	117,6	21,7	100,0	121,7

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 2022 se décomposent comme suit (par nature) :

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
ENGAGEMENTS LIÉS AU FINANCEMENT	1 426,0	1 204,7
Hypothèques et privilèges de prêteurs de deniers ^(a)	922,8	910,1
Promesses d'affectation hypothécaire et cessions de créances	265,8	294,2
Nantissements de titres, avals et cautions ^(b)	237,4	0,3
ENGAGEMENTS LIÉS AUX OPÉRATIONS D'EXPLOITATION	2 104,2	2 297,0
Engagements liés au développement et aux arbitrages - Foncières Tertiaire et Santé :	491,1	655,1
Engagements résiduels sur marchés de travaux, CPI et VEFA	233,3	202,0
Promesses d'achat d'immeubles de placement	114,5	254,3
Promesses de vente d'immeubles de placement	143,3	198,7
Engagements liés à l'activité de Promotion :	1 590,0	1 631,5
Promesses d'achat de terrains	333,0	432,6
Réservations de logements TTC	851,8	875,0
VEFA et CPI, Promotion Tertiaire ^(c)	369,1	303,4
Garanties à première demande données	36,1	20,5
Autres engagements donnés :	23,0	10,4
Avals et cautions donnés dans le cadre de contrats d'exploitation	-	1,1
Autres engagements donnés	23,0	9,3

(a) Dont 852,4 millions concernent l'activité Foncière.

(b) Porte principalement sur les cautions données par Icade Promotion aux organismes financiers pour le compte de ses filiales.

(c) 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 2022 se décomposent comme suit (par nature) :

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
ENGAGEMENTS LIÉS AU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	0,6	8,0
Garanties de passif	0,6	8,0
ENGAGEMENTS LIÉS AU FINANCEMENT	2 260,4	1 897,1
Lignes de crédit non utilisées	2 260,4	1 897,1
ENGAGEMENTS LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	3 761,4	4 299,5
Engagements liés au développement et aux arbitrages - Foncières Tertiaire et Santé :	2 871,6	3 435,9
Promesses d'achat d'immeubles de placement	143,3	196,0
Promesses de vente d'immeubles de placement	114,5	254,3
Caution en garantie des loyers des actifs Santé	2 414,7	2 733,7
Caution et garantie à première demande en garantie de loyers des actifs Tertiaire	104,2	109,3
Garanties bancaires relatives aux travaux	3,4	42,8
Bail en l'état futur d'achèvement (BEFA)	91,5	99,8
Engagements liés à l'activité de Promotion :	871,7	844,3
VEFA et CPI, Promotion Tertiaire ^(a)	328,7	303,4
Garanties à première demande reçues et cautions reçues - Promotion	210,0	108,3
Promesses d'achat de terrains	333,0	432,6
Autres engagements reçus et liés à l'activité :	18,1	19,4
Autres engagements reçus	18,1	19,4

(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)		31/12/2022	31/12/2021
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	68,6	62,7
Investissement brut initial dans le contrat de location à moins d'un an		6,0	5,9
Investissement brut initial dans le contrat de location de un à cinq ans		23,5	24,4
Investissement brut initial dans le contrat de location au-delà de cinq ans		80,4	85,5
INVESTISSEMENT BRUT À LA DATE DE CLÔTURE DANS LE CONTRAT DE LOCATION	C = A - B	109,9	115,8
Produits financiers acquis à la date de clôture	D	54,5	50,6
Produits financiers non acquis à la date de clôture	E = C - I - D - F	38,8	42,7
Impact de la désactualisation	F	(20,2)	(17,3)
Valeurs résiduelles actualisées non garanties revenant au bailleur	G	-	-
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir à moins d'un an		2,9	3,1
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir de un à cinq ans		10,2	11,1
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir au-delà de cinq ans		23,7	25,7
TOTAL VALEUR ACTUALISÉE DES PAIEMENTS MINIMAUX À RECEVOIR	H = C - D - E - F - G	36,8	39,9
Investissement net dans le contrat de location	I	36,8	39,9

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)	31/12/2022	31/12/2021
LOYERS MINIMAUX À RECEVOIR AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION SIMPLE	4 296,0	4 346,2
À moins d'un an	697,7	690,2
De un à cinq ans	2 110,9	2 156,8
Au-delà de cinq ans	1 487,5	1 499,2

13.3. Événements postérieurs à la clôture

Le 13 mars 2023, le conseil d'administration du groupe Icade a approuvé la signature d'un accord d'exclusivité entre Icade et Primonial REIM en vue de la cession de la totalité de son exposition dans la Foncière Santé à horizon 2025 pour une valorisation totale de 2,6 milliards d'euros, base ANR NTA au 31 décembre 2022 de la Foncière Santé. La conclusion des accords définitifs reste soumise à l'information consultation des instances représentatives du personnel d'Icade.

L'opération serait articulée en trois étapes :

- L'étape 1 consisterait en la cession par Icade SA d'un bloc de contrôle de plus de 64 %⁽¹⁾ de sa participation dans Icade Santé pour un montant de 1,4 milliard d'euros au plus tard fin juillet 2023 et par le remboursement du compte courant Icade Santé de 50 millions d'euros. A la date de closing, Primonial REIM reprendrait la gestion du portefeuille ;
- A l'issue de cette étape et jusqu'à fin 2025, plusieurs dispositions permettront d'organiser la cession du solde de la participation d'Icade SA dans Icade Santé ;
- La dernière étape consisterait en la cession du portefeuille IHE via un mandat de commercialisation confié à Primonial REIM. Les produits de cession serviraient en priorité au remboursement du compte courant d'actionnaire Icade pour un montant de 327 millions d'euros. Le solde serait distribué aux actionnaires d'IHE soit un montant représentant 336 millions d'euros pour Icade sur la base de l'ANR NTA d'IHE au 31 décembre 2022.

En conséquence, dès la réalisation de l'étape 1, le groupe n'exercerait plus le contrôle sur la Foncière Santé qui ne serait plus consolidée dans le groupe Icade.

Dans ce cadre, nous présentons ci-dessous, à titre d'information et en première approche, les conséquences potentielles sur les comptes consolidés du groupe sur la base des données simplifiées au 31 décembre 2022 après retraitement de la contribution de l'activité Foncière Santé avec :

- Au bilan, le reclassement de l'ensemble des actifs et passifs de l'activité Foncière Santé sur deux lignes distinctes « Actifs et Passifs destinés à être cédés » ;
- Au compte de résultat, la présentation sur une ligne distincte « Résultat net de l'activité Foncière Santé » du résultat net consolidé part du groupe du métier Foncière Santé.

A la réalisation de la première étape citée ci-dessus, l'information sectorielle sera modifiée avec la suppression du métier Foncière Santé.

BILAN SIMPLIFIÉ CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2022

(en millions d'euros)	31/12/2022 publié	31/12/2022 retraité
Immeubles de placement nets	14 834,4	7 902,0
Autres actifs non courants	537,4	406,9
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	15 371,8	8 308,9
Actifs financiers au coût amorti	114,1	114,1
Autres actifs courants	1 500,2	1 475,4
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 084,6	1 013,4
Actifs destinés à être cédés	147,5	7 306,4
TOTAL ACTIFS COURANTS	2 846,4	9 909,2
TOTAL BILAN ACTIF	18 218,1	18 218,1
Capitaux propres part du groupe	6 587,9	6 587,9
Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	2 096,6	2 096,6
CAPITAUX PROPRES	8 684,5	8 684,5
Dettes financières	7 960,0	5 545,9
Autres passifs courants et non courants	1 571,4	1 470,5
Passifs destinés à être cédés	2,3	2 517,3
TOTAL BILAN PASSIF	18 218,1	18 218,1

(1) Après retraitement du dividende 2022.

RÉSULTAT SIMPLIFIÉ CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2022

(en millions d'euros)	31/12/2022 publié	31/12/2022 retraité
Chiffre d'affaires	1 815,6	1 454,9
Autres produits liés à l'activité	145,8	113,6
Produits des activités opérationnelles	1 961,4	1 568,5
Charges des activités opérationnelles	(1 311,1)	(1 254,4)
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL	650,3	314,1
Variation de valeur des immeubles de placement	(267,1)	(387,3)
Autres éléments du résultat opérationnel	(0,6)	(6,6)
RESULTAT OPERATIONNEL	382,5	(79,8)
Résultat financier	(134,1)	(100,7)
Charges d'impôt	(26,5)	(22,2)
Résultat net de l'activité Foncière Santé		424,6
RESULTAT NET	221,9	221,9
RESULTAT NET PART DU GROUPE	54,1	54,1

Les conditions définitives de l'ensemble de l'opération n'étant pas connues à la date d'arrêt des comptes, cette présentation n'inclut aucun résultat de cession.

13.4. Honoraires des commissaires aux comptes

	Mazars				Pricewaterhouse Coopers Audit			
	(en millions d'euros)		(en %)		(en millions d'euros)		(en %)	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Audit, commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
☐ Émetteur	0,4	0,4	39,1 %	32,5 %	0,4	0,4	39,0 %	33,0 %
☐ Filiales intégrées globalement	0,7	0,6	57,6 %	46,6 %	0,7	0,6	58,3 %	44,4 %
Services autres que la certification des comptes								
☐ Émetteur	0,0	0,0	2,6 %	0,8 %	0,0	0,0	2,5 %	1,8 %
☐ Filiales intégrées globalement	0,0	0,3	0,7 %	20,1 %	0,0	0,3	0,2 %	20,8 %
TOTAL	1,1	1,4	100,0 %	100,0 %	1,1	1,3	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 et, pour 2021, aux interventions au titre des émissions obligataires et du projet d'IPO Icade Santé.

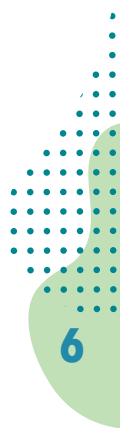
13.5. Périmètre

Le tableau ci-dessous présente la liste des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation au 31 décembre 2022 ainsi que leur méthode de consolidation (intégration globale « IG » ou mise en équivalence « MEE »).

IG = intégration globale MEE = mise en équivalence	Forme juridique	2022		2021	
		% intérêt	Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	% intérêt
FONCIÈRE TERTIAIRE					
ICADE SA	SA	Société mère		IG	Société mère
GIE ICADE MANAGEMENT	GIE	100,00		IG	100,00
BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES					
BATI GAUTIER	SCI	100,00		IG	100,00
68 VICTOR HUGO	SCI	100,00		IG	100,00
MESSINE PARTICIPATIONS	SCI	100,00		IG	100,00
MORIZET	SCI		Dissolution	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 FUTURE WAY	SCI	52,75		IG	50,55
SCI NEW WAY	SCI	100,00		IG	100,00
SCI ORIANZ	SCI	100,00		IG	65,31
SCI FACTOR E	SCI		Cession		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	51,00
SNC ARCADE	SNC	100,00		IG	100,00
SNC NOVADIS	SNC	100,00		IG	100,00
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	31,69	Coentreprise	MEE	48,61
URBAN ODYSSEY	SAS	100,00		IG	100,00
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 COURCHELLETES INVEST	SCI	58,30		IG	58,30
SCI ORLÉANS INVEST	SCI	58,30		IG	58,30
SCI MARSEILLE LE ROVE INVEST	SCI	58,30		IG	58,30

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2022
États financiers consolidés

IG = intégration globale MEE = mise en équivalence	Forme juridique	2022		2021	
		% intérêt	Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	% intérêt
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
SANTÉ INTERNATIONALE					
OPPCI ICADE HEALTHCARE EUROPE	SPPICAV	59,39		IG	59,39
SALUTE ITALIA - FUND	REIF	59,39		IG	59,39
SAS IHE SALUD IBÉRICA	SAS		Fusion		59,39
SAS IHE GESUNDHEIT	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE RADENSLIBEN	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE NEURUPPIN	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE TREUENBRIETZEN	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE ERKNER	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE KYRITZ	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE HENNINGSDORF	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE COTTBUS	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE BELZIG	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE FRIEDLAND	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE KLAUSA	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE AUENWALD	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE KLT GRUNDBESITZ	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE ARN GRUNDBESITZ	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE BRN GRUNDBESITZ	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE FLORA MARZINA	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE KOPPENBERGS HOF	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE LICHTENBERG	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE TGH GRUNDBESITZ	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE PROMENT BESITZGESELLSCHAFT	SAS	63,49		IG	63,49
SAS IHE BREMERHAVEN	SAS	63,49		IG	63,49
SAS ORESC 7	SAS	30,29		IG	30,29
SAS ORESC 8	SAS	53,39		IG	53,39
SAS ORESC 12	SAS	30,29		IG	30,29
IHE SPAIN 1	SLU	58,30		IG	59,39
IHE GESTIONE ITALIANA	SRL	58,30		IG	58,30
IHE SALUD MANAGEMENT	SL	58,30		IG	58,30
SAS ISIHE 1	SAS	58,30		IG	58,30
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO SAUDEINVESTE	-	58,83		IG	58,83
IHE SPAIN 2	SLU	58,30		IG	
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		Dissolution		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

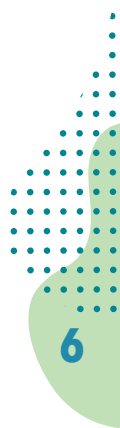


ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2022
États financiers consolidés

IG = intégration globale MEE = mise en équivalence	Forme juridique	2022		2021	
		% intérêt	Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	% intérêt
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		Dissolution		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 STIRING WENDEL	SCI		Dissolution	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		Dissolution		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		Dissolution		87,00
SCI BRENIER	SCI	95,00		IG	95,00
PARC DU ROY D'ESPAGNE	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI JEAN DE LA FONTAINE	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI 101 CHEMIN DE CREMAT	SCI		Dissolution	MEE	50,00
MARSEILLE PINATEL	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC 164 PONT DE SÈVRES	SNC		Dissolution		65,00
SCI LILLE LE BOIS VERT	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI GARCHES 82 GRANDE RUE	SCI		Dissolution	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		Dissolution		50,00
SCI BOULOGNE SEINE D2	SCI	17,33	Entr. associée	MEE	17,33
BOULOGNE VILLE A2 C	SCI	17,53	Entr. associée	MEE	17,53
BOULOGNE VILLE A2 D	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
SCI LIEUSAINTE 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
SAS AD2B	SAS	100,00		IG	100,00
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 CERCLE DES ARTS - LOGEMENT	SCI	37,50		IG	37,50
LE CLOS STANISLAS	SCI		Dissolution		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 COTEAUX DE LORRY	SARL	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI LE PERREUX ZAC DU CANAL	SCI	72,50		IG	72,50

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2022
États financiers consolidés

IG = intégration globale MEE = mise en équivalence	Forme juridique	2022			2021	
		% intérêt	Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	% intérêt	
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		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	
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		Dissolution	MEE	50,00	
ROUBAIX RUE DE L'OUEST	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCV CHÂTILLON MERMOZ FINLANDE	SCCV		Dissolution	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	
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		Dissolution		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	
RÉSIDENTE LAKANAL	SCCV		Dissolution	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	

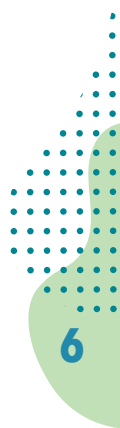


ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2022
États financiers consolidés

IG = intégration globale MEE = mise en équivalence	Forme juridique	2022			2021	
		% intérêt	Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	% intérêt	
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 BOSC	SCCV	90,00		IG	90,00	
SCCV RIVES DE SEINE - BOULOGNE YC2	SCCV	80,00		IG	80,00	
SCI BLACK SWANS	SCI	85,00		IG	85,00	
SCCV CANAL STREET	SCCV	100,00		IG	100,00	
SCCV BLACK SWANS TOUR B	SCCV	85,00		IG	85,00	
SCCV 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	
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	

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2022
États financiers consolidés

IG = intégration globale MEE = mise en équivalence	Forme juridique	2022			2021	
		% intérêt	Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	% intérêt	
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 LE PIAZZA	SCCV	70,00		IG	70,00	
SCCV ICAGIR RSS TOURS	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SSCV ASNIÈRES PARC B8 B9	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SSCV SAINT FARGEAU 82-84 AVENUE DE FONTAINEBLEAU	SCCV	70,00		IG	70,00	
SAS PARIS 15 VAUGIRARD LOT A	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCCV PARIS 15 VAUGIRARD LOT C	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCCV SARCELLES - RUE DU 8 MAI 1945	SCCV	100,00		IG	100,00	
SCCV SARCELLES - RUE DE MONTFLEURY	SCCV	100,00		IG	100,00	
SCCV MASSY PARC 2	SCCV	50,00	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	100,00	
SCCV LOT 2G2 IVRY CONFLUENCES	SCCV	51,00		IG	51,00	
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	60,00	Coentreprise	MEE	55,00	
SCCV ARGENTEUIL LES BÛCHETTES	SCCV	100,00		IG	100,00	

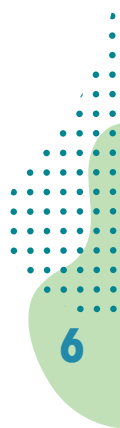


ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2022
États financiers consolidés

IG = intégration globale MEE = mise en équivalence	Forme juridique	2022		2021	
		% intérêt	Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	% intérêt
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 4	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	55,00
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 5B	SCCV	60,00	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	60,00	Coentreprise	MEE	55,00
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 6	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	55,00
SCCV MONTPELLIER SW	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV LES JARDINS DE CALIX IPS	SCCV	80,00		IG	80,00
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 ALIZÉ	SCCV	80,00		IG	80,00
SCCV HOUILLES JEAN JACQUES ROUSSEAU	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV IPSPF CHR1	SCCV	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SCCV LORIENT GUESDE	SCCV	80,00		IG	80,00
SCCV BOHRIE D2	SCCV	70,00		IG	70,00
SAS AD VITAM	SAS	100,00		IG	100,00
SCCV MARCEL GROSMENIL VILLEJUIF	SCCV	60,00		IG	60,00
SNC SEINE CONFLUENCES	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV CHÂTENAY LAVALLÉE LOT I	SCCV	50,10		IG	50,10
SCCV QUINCONCES	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SARL BÉATRICE MORTIER IMMOBILIER - BMI	SARL	100,00		IG	100,00
SCCV CARTAGENA	SCCV	95,00		IG	95,00
SCCV LES HAUTS DE LA VALSIÈRE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV LE SERANNE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV VIADORA	SCCV	30,00	Entr. associée	MEE	30,00
SNC URBAIN DES BOIS	SNC	100,00		IG	100,00
SCCV NANTERRE HENRI BARBUSSE	SCCV	66,67		IG	100,00
SCCV LES PALOMBES	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV 3 - B1D1 LOGEMENT	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV 7 - B2A TOUR DE SEINE	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV 8 - B2A PARTICIPATIF	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SAS 9 - B2A CITÉ TECHNIQUE	SAS	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV TRÉVOUX ORFÈVRES	SCCV	65,00		IG	65,00
SAS SURESNES LIBERTÉ	SAS	70,00		IG	70,00
SAS CLICHY 33 MÉDÉRIC	SAS	45,00		IG	45,00
SAS L'ORÉE	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV CERDAN	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 7	SCCV	45,00	Coentreprise	MEE	45,00
SAS BREST COURBET	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV MITTELVEG	SCCV	70,00		IG	70,00
SAS LES RIVES DU PETIT CHER LOT 8	SCCV	45,00	Coentreprise	MEE	45,00
SCCV TERRASSES ENSOLEILLÉES	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV ISSY ESTIENNE D'ORVES	SCCV	75,00		IG	75,00
SCCV CARAIX	SCCV	51,00		IG	51,00
SAS TOULOUSE RUE ACHILLE VIADEU	SAS	55,72		IG	55,72
SCCV ARC EN CIEL	SCCV	51,00		IG	
SCCV OUEST VELLEDA	SCCV	75,00		IG	
SNC LE BOIS URBAIN	SNC	100,00		IG	

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2022
États financiers consolidés

IG = intégration globale MEE = mise en équivalence	Forme juridique	2022			2021	
		% intérêt	Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	% intérêt	
SCCV DOMAINE DE LA CROIX	SCCV	80,00		IG		
SCCV ÎLE NAPOLEON	SCCV	70,00		IG		
SAS RB GROUP	SAS	65,29		IG		
SARL M&A IMMOBILIER	SARL	65,29		IG		
SCCV LE FORUM-LATTES	SCCV	32,65		IG		
SCCV BLEU PLATINE -SÈTE	SCCV	45,70		IG		
SCCV LADY MARY-MONT SAINT CLAIR	SCCV	45,70		IG		
SARL KALITHYS	SARL	65,29		IG		
SCCV LADY SAINT CLAIR - SÈTE	SCCV	65,29		IG		
SCCV BASSA NOVA - PERPIGNAN	SCCV	52,23		IG		
SCCV VILLA HERMÈS - MANDELIEU	SCCV	65,29		IG		
SCCV HERMÈS 56 - MONTPELLIER	SCCV	65,29		IG		
SCCV L'OASIS - CASTELNAU	SCCV	65,29		IG		
SCCV VERT AZUR - GRABELS	SCCV	65,29		IG		
SCCV VILLA BLANCHE LUNEL	SCCV	65,29		IG		
SCCV LE PARC RIMBAUD	SCCV	65,29		IG		
SCCV SILVER GARDEN	SCCV	65,29		IG		
SCCV SÈTE PREMIÈRE LIGNE	SCCV	65,29		IG		
SCCV LE 9 - MONTPELLIER	SCCV	33,30		IG		
SCCV EUROPE - CASTELNAU	SCCV	32,65	Coentreprise	MEE		
SAS RB PARTICIPATIONS	SAS	65,29		IG		
SNC M&A PROMOTION	SNC	65,29		IG		
SCCV LES BAINS - JUVIGNAC	SCCV	65,29		IG		
SCCV LES PINS BLEUS - GRABELS	SCCV	52,23		IG		
SCCV VILLAGE CLEMENCEAU MONTPELLIER	SCCV	52,23		IG		
SCCV 68 AMPÈRE	SCCV	80,00		IG		
SCCV IPSPF-CHR2	SCCV	40,00	Coentreprise	MEE		
SCCV LUNEL FOURQUES	SCCV	51,00		IG		
SCCV VILLENEUVE D'ASCQ - AVENUE DU BOIS	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE		
SCCV ECHO LES MENUIRES	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE		
SCCV ACANTHE	SCCV	51,00	Coentreprise	MEE		
SAS COLOMBES AURIOL	SAS	51,00	Coentreprise	MEE		
SCCV ZAC RÉPUBLIQUE	SCCV	51,00		IG		
SCCV MÉDOC 423	SCCV	49,90	Coentreprise	MEE		
ARKADEA SAS	SAS	100,00		IG	50,00	
SCI ARKADEA LYON GIRONDINS	SCI	100,00		IG		
SCCV BRON CLAIRIÈRE F1	SCCV	51,00	Coentreprise	MEE		
SCCV VILLA LAURES - MONTPELLIER	SCCV	43,55		IG		
SCCV CŒUR CARNOLES	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE		
SCCV ARRAS MICHELET	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE		
SCCV BRON CLAIRIÈRE G4	SCCV	49,00	Coentreprise	MEE		
SCCV STEEN ST MALO LA FONTAINE	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE		
SAS STEEN LIBOURNE	SAS	33,33	Coentreprise	MEE		
SCCV STEEN DIJON	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE		
SCCV STEEN PARIS 9 PETRELLE	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE		
SCCV STEEN ROANNE FOLLEREAU	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE		
SCCV PHARE D'ISSY	SCCV	75,00		IG		
SAS HOLDING CITY PARK LEVALLOIS	SAS	100,00		IG		
SEP PEACEFUL	SEP	29,38	Coentreprise	MEE		
SAS BF3 SAINT RAPHAËL	SAS	20,00		MEE		

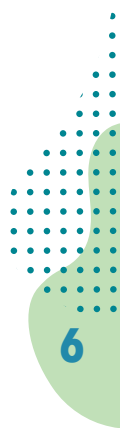


ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2022
États financiers consolidés

IG = intégration globale MEE = mise en équivalence	Forme juridique	2022		2021	
		% intérêt	Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	% intérêt
PROMOTION TERTIAIRE					
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 NAZAIRIENNE	SNC	60,00		IG	60,00
ICAPROM	SNC	45,00	Coentreprise	MEE	45,00
SCCV LE PERREUX CANAL	SCCV	100,00		IG	100,00
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 COMMERCES	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV SILOPARK	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV TECHNOFFICE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SARL LE LEVANT DU JARDIN	SARL	50,67		IG	50,67
SCI ARKADEA RENNES TRIGONE	SCI	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SCI ARKADEA LYON 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 IP2 T	SNC	100,00		IG	100,00
SCCV TOURNEFEUILLE LE PIRAC	SCCV	90,00		IG	90,00
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 0	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	55,00
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 3	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	55,00
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 1	SCCV	60,00	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	40,00
SCCV PIOM 1	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV PIOM 2	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV PIOM 3	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV PIOM 4	SCCV	100,00		IG	100,00
SAS PIOM 5	SAS	100,00		IG	100,00
SCCV COLADVIVI	SCCV	40,00	Entr. associée	MEE	40,00
SCCV PIOM 6	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV 1 - B1C1 BUREAUX	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV 2 - B1D1 BUREAUX	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV 4 - COMMERCES	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV 5 - B1C1 HÔTEL	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV 6 - B1C3 COWORKING	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV PIOM 7	SCCV	100,00		IG	100,00

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2022
États financiers consolidés

IG = intégration globale MEE = mise en équivalence	Forme juridique	2022		2021	
		% intérêt	Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	% intérêt
SCCV PIOM 8	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV PALUDATE GUYART	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV BRON LES TERRASSES A1 A2 A3 A4	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	
SAS 10 COMMERCE B1A4 ET B1B1B3	SAS	25,00	Coentreprise	MEE	
SCCV BRON CLAIRIÈRE B	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	
SCCV ÉCOLE DE LA RÉPUBLIQUE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	
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 CLOSÉS	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	40,00
SAS DES RIVES DU PETIT CHER	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC LH FLAUBERT	SNC	100,00		IG	100,00
SCCV ARCHEVÊCHÉ	SCCV	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SAS BREST AMÉNAGEMENT	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SAS NEUILLY VICTOR HUGO	SAS	54,00		IG	54,00
SAS ICADE PIERRE POUR TOUS	SAS	100,00		IG	100,00
SAS BONDY CANAL	SAS	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SAS HOLDING TOULOUSE TONKIN JHF	SAS	79,60		IG	79,60
SAS JALLANS	SAS	55,72		IG	55,72
SNC VILLEURBANNE TONKIN	SNC	55,72		IG	55,72
SAS CLINIQUE 3	SAS	55,72		IG	55,72
SAS STEEN REHAB	SAS	33,33	Coentreprise	MEE	
SCCV 86 FÉLIX ÉBOUÉ	SCCV	100,00		IG	
SAS DE LA BERGERIE	SAS	51,00		IG	
SAS REPRENDRE RACINES	SAS	51,00	Coentreprise	MEE	
SAS JAURES GALLIENI	SAS	55,00		IG	
SCCV MARSEILLE SMCL	SCCV	15,00		MEE	



2. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2022

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 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 2022 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.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 14 834,4 millions d'euros dans le bilan consolidé au 31 décembre 2022, soit 81% de l'actif consolidé. Par ailleurs, la variation de la valeur de ces immeubles a eu un impact de -267,1 millions d'euros dans le résultat de l'exercice. Ils sont détenus pour percevoir des loyers et accroître la valeur de l'actif.

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

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

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

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

- ❑ prise de connaissance du processus mis en place par la Direction pour la transmission des données aux experts immobiliers et la revue des valeurs d'expertise établies par ces derniers ;
- ❑ obtention de la lettre de mission des experts immobiliers et appréciation de leurs compétences et leur indépendance vis-à-vis du Groupe ;
- ❑ obtention des rapports d'expertise immobilière, examen critique des méthodes d'évaluations utilisées, des paramètres de marché (taux de rendement, taux d'actualisation, valeurs locatives de marché) retenus, notamment dans un contexte d'incertitudes et de volatilité des taux et, des hypothèses propres aux actifs (notamment l'estimation du coût des travaux restant à engager et la date estimée de leur achèvement pour les actifs en développement) et réalisation de tests, sur base de sondages, sur les données utilisées (budgets de travaux et situations locatives) ;
- ❑ entretiens avec la Direction et les experts immobiliers pour appréhender l'environnement de marché prévalant au 31 décembre 2022 et afin de rationaliser l'évaluation globale du patrimoine et les valeurs d'expertise des actifs présentant les variations les plus significatives ou atypiques ;
- ❑ revue critique d'une sélection d'expertises par nos experts internes en évaluation ;
- ❑ vérification des justes valeurs comptabilisées au bilan, notamment par rapprochement aux expertises, et des variations de justes valeur comptabilisées au compte de résultat ;
- ❑ vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.

Évaluation du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement des activités de promotion immobilière (Notes 1.3 et 8.1 de l'annexe aux comptes consolidés)

Risque identifié

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2022 des activités de promotion immobilière s'élève à 1 077,1 millions d'euros, soit 59 % du chiffre d'affaires consolidé.

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

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

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

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

- ❑ prise de connaissance des processus mis en place par la Direction pour estimer le chiffre d'affaires et les coûts des projets et sélection d'un échantillon de projets pour examiner les différentes composantes du coût de revient, le montant de chiffres d'affaires budgété ainsi que les taux d'avancement technique et commercial ;
- ❑ pour les projets ayant retenu notre attention (compte tenu par exemple d'évolutions budgétaires, techniques ou commerciales significatives ou atypiques), mise en œuvre de diligences complémentaires incluant des entretiens avec la Direction et, le cas échéant, la collecte d'éléments probants pour confirmer notre compréhension du degré d'avancement de ces projets et en apprécier la correcte traduction comptable ;
- ❑ sur la base de l'ensemble des budgets d'opérations, contrôle de la correcte comptabilisation du chiffre d'affaires et de la marge à reconnaître à l'avancement, ainsi que des pertes à terminaison ;
- ❑ vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

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

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

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

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

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

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

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

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

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Icade par l'Assemblée Générale du 22 mars 2006 pour le cabinet Mazars et du 22 juin 2012 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit.

Au 31 décembre 2022, le cabinet Mazars était dans la dix-septième année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la onzième 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 Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 16 mars 2023

Les commissaires aux comptes

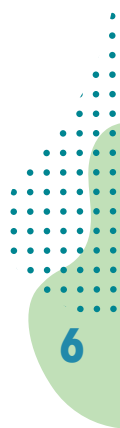
PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit

Mazars

Gilles Magnan

Johanna Darmon



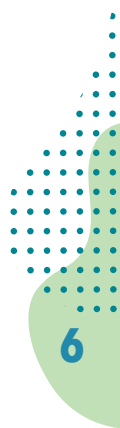
3. États financiers comptes annuels

Bilan

Actif (en millions d'euros)	Notes	Valeur brute	Amortissements & dépréciations	Valeur nette 31/12/2022	Valeur nette 31/12/2021
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ (I)		-	-	-	-
ACTIF IMMOBILISÉ					
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	3	6,3	1,2	5,0	3,9
Immobilisations corporelles					
Terrains		913,6	127,2	786,4	884,0
Constructions		3 638,0	1 426,7	2 211,3	2 432,1
Autres immobilisations corporelles		760,7	172,5	588,2	701,9
Immobilisations en cours, avances et acomptes		276,6	1,6	275,0	180,9
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	3	5 588,9	1 728,0	3 861,0	4 198,9
Immobilisations financières					
Titres de participation	4	2 343,1	58,9	2 284,2	2 175,6
Créances rattachées à des participations	5.1	573,7	-	573,7	536,1
Autres titres immobilisés		1,9	-	1,9	-
Prêts		0,3	-	0,3	0,3
Autres immobilisations financières (dont actions propres)		82,7	16,1	66,6	84,9
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES		3 001,7	75,0	2 926,7	2 796,9
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (II)		8 597,0	1 804,3	6 792,7	6 999,7
ACTIF CIRCULANT					
Stocks		0,8	0,0	0,8	0,8
Avances et acomptes versés sur commandes		0,8	-	0,8	0,0
Créances					
Clients et comptes rattachés	6.1	101,4	14,0	87,3	82,2
Autres créances	6.1	895,6	1,0	894,6	1 041,4
Divers					
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres)	7.1.2	160,3	-	160,3	0,1
Instruments dérivés	7.1.1	0,0	-	0,0	0,0
Disponibilités	7.1.2	490,4	-	490,4	225,0
Comptes de régularisation					
Charges constatées d'avance		2,1	-	2,1	1,2
TOTAL ACTIF CIRCULANT (III)		1 651,4	15,1	1 636,3	1 350,6
Charges à répartir sur plusieurs exercices (IV)	7.1.3	13,1	-	13,1	13,9
Primes de remboursement des obligations (V)	7.1.3	13,0	-	13,0	13,9
TOTAL DE L'ACTIF (I À V)		10 274,5	1 819,4	8 455,1	8 378,2

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2022
États financiers comptes annuels

Passif (en millions d'euros)	Notes	31/12/2022	31/12/2021
CAPITAUX PROPRES			
Capital	8.1	116,2	116,2
Primes d'émission, de fusion, d'apport...		2 514,3	2 593,5
Écarts de réévaluation		185,7	185,7
Réserve légale		11,6	11,4
Autres réserves			
Report à nouveau		2,4	2,2
<i>Dont acompte sur dividendes</i>		-	-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE OU PERTE)		200,9	239,0
TOTAL		3 031,0	3 148,0
Subventions d'investissement		5,8	5,9
Provisions réglementées		1,9	1,8
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	8.3	3 038,7	3 155,7
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Provisions pour risques		20,5	13,4
Provisions pour charges		14,0	14,6
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (II)	9	34,5	28,0
DETTES			
Dettes financières			
Autres emprunts obligataires	7.2	3 577,3	3 354,2
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		536,8	538,0
Emprunts et dettes financières divers		1 029,0	1 049,8
Dettes d'exploitation			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	6.3	27,7	44,9
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		64,2	60,7
Dettes fiscales et sociales		10,0	7,7
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		82,1	82,1
Autres dettes		17,3	17,7
Divers			
Instruments dérivés		3,6	4,4
Comptes de régularisation			
Produits constatés d'avance		33,8	35,1
TOTAL DETTES (III)		5 381,9	5 194,5
TOTAL DU PASSIF (I À III)		8 455,1	8 378,2



Compte de résultat

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2022	31/12/2021
Produits d'exploitation			
Chiffre d'affaires	11.1.1	271,2	274,3
Production immobilisée			-
Subventions d'exploitation		0,4	0,2
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges		37,4	23,7
Autres produits d'exploitation		85,1	73,8
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION		394,1	372,0
Charges d'exploitation			
Achats et variations de stocks		47,9	52,0
Services extérieurs		59,6	69,5
Impôts, taxes et versements assimilés		47,4	41,3
Salaires et traitements	10.1	4,6	4,5
Charges sociales	10.1	2,0	2,0
Dotations aux amortissements et dépréciations		196,7	188,1
Dotations aux dépréciations sur actif circulant		3,7	17,3
Dotations aux provisions pour risques et charges		8,3	15,2
Autres charges		14,2	8,8
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION		384,4	398,6
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	11.1.2	9,6	(26,6)
Opérations en commun			
Bénéfice ou perte supportée		-	-
Produits financiers			
Produits financiers de participations		182,2	372,4
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		-	-
Autres intérêts et produits assimilés		5,0	4,6
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		6,0	2,4
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		3,4	0,2
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS		196,6	379,7
Charges financières			
Dotations financières aux amortissements, aux dépréciations et provisions		33,9	23,8
Intérêts et charges assimilées		104,8	121,3
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		3,6	0,3
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES		142,3	145,4
RÉSULTAT FINANCIER	11.2	54,4	234,3
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS			
		64,0	207,6
Produits exceptionnels			
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		0,4	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital		569,2	68,4
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		-	17,4
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS		569,6	85,8
Charges exceptionnelles			
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		0,4	0,3
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		432,3	33,8
Dotations exceptionnelles aux amortissements, aux provisions et dépréciations		0,1	20,5
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES		432,8	54,6
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	11.3	136,7	31,2
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		-	-
Impôts sur les bénéfices		(0,1)	(0,1)
TOTAL DES PRODUITS		1 160,3	837,5
TOTAL DES CHARGES		959,4	598,5
RÉSULTAT NET		200,9	239,0

ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS

Note 1. Principaux événements de l'exercice	328	Note 8. Capital	340
1.1. Contexte économique	328	8.1. Évolution du nombre d'actions en circulation	340
1.2. Distribution de dividendes	328	8.2. Détention du capital	340
1.3. Investissements et cessions réalisés	328	8.3. Variation des capitaux propres	341
1.4. Financements	328	Note 9. Provisions pour risques et charges	341
1.5. Restructurations juridiques	328	Note 10. Rémunérations et avantages postérieurs à l'emploi	342
Note 2. Principes généraux	328	10.1. Charges de personnel nettes des refacturations aux filiales	342
2.1. Textes appliqués	328	10.2. Effectifs moyens	342
2.2. Base d'évaluation, jugements et utilisation d'estimations	329	10.3. Indemnités éventuelles de rupture de contrat de travail et autres rémunérations différées des dirigeants	343
Note 3. Immobilisations, investissements et résultat de cession d'actifs incorporels et corporels	329	10.4. Avantages postérieurs à l'emploi	343
3.1. Immobilisations incorporelles et corporelles	329	10.5. Rémunérations et avantages alloués au titre de l'exercice aux administrateurs et aux membres du comité exécutif	344
3.2. Investissements de l'exercice	330	10.6. Plans d'options de souscription d'actions et plans d'actions gratuites	344
3.3. Amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles	331	Note 11. Compte de résultat	345
3.4. Résultat de cession d'actifs immobiliers	332	11.1. Résultat d'exploitation par destination	345
Note 4. Titres, revenus des participations et résultat de cession	333	11.2. Résultat financier	347
4.1. Variation des titres de participation et revenus de l'exercice	333	11.3. Résultat exceptionnel	347
4.2. Dépréciations des titres de participation	333	11.4. Impôt sur les résultats	348
4.3. Résultat de cession des titres de participation	334	Note 12. Engagements hors bilan	348
Note 5. Financements intra-groupe	334	12.1. Engagements donnés	348
5.1. Financements accordés aux filiales et participations	334	12.2. Engagements reçus	349
5.2. Financements consentis à Icade par les filiales et participations	335	Note 13. Autres informations	349
Note 6. Échéances des actifs et passifs, dépréciations des autres actifs	336	13.1. Événements postérieurs à la clôture	349
6.1. Échéances des actifs	336	13.2. Parties liées	349
6.2. Dépréciations sur autres immobilisations financières et actif circulant	336	13.3. Honoraires des commissaires aux comptes	350
6.3. Échéances des passifs	337	13.4. Tableau des filiales et participations	350
Note 7. Instruments financiers et coût de l'endettement	337		
7.1. Instruments dérivés et autres actifs financiers	338		
7.2. Passifs financiers et coût de l'endettement	339		

Note 1. Principaux événements de l'exercice

1.1. Contexte économique

Les états financiers au 31 décembre 2022 n'ont pas été impactés significativement par le contexte économique inflationniste et de hausse des taux souverains provoqué par une reprise de l'activité mondiale post-crise de la Covid-19, accentué par le conflit entre Russie et Ukraine qui a généré, de surcroît, de fortes tensions sur le marché de l'énergie en Europe.

La forte inertie de l'activité de la société et de ses filiales, le niveau de couverture élevé de son passif financier au risque de taux et l'absence d'exposition en Russie et en Ukraine ont permis de faire face à cette situation sur l'exercice. Toutefois, la Société s'adapte au nouveau contexte économique et financier mondial en portant une attention particulière à court et moyen terme à l'évolution des coûts de construction et leur acheminement ainsi qu'à la hausse des taux d'intérêt sur les marchés financiers et à son impact sur le coût de financement et d'investissements de la Société.

La Société a également mis en place un plan de sobriété énergétique de ses immeubles et a répercuté, quand cela était possible, la hausse de ses coûts à travers l'indexation de ses loyers.

1.2. Distribution de dividendes

L'assemblée générale du 22 avril 2022 a voté la distribution d'un dividende au titre de l'exercice 2021 d'un montant de 4,20 euros brut par action accompagnée des modalités suivantes :

- ▣ le versement d'un acompte de 2,10 euros par action en numéraire, le 2 mars 2022, pour un montant de 158,9 millions d'euros après prise en compte des titres autodétenus ; et
- ▣ le versement du solde, soit 2,10 euros par action, intervenu le 6 juillet 2022, pour un montant de 158,9 millions d'euros après prise en compte des titres autodétenus.

1.5. 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 MORIZET	22/04/2022	Transmission universelle de patrimoine (décision de dissolution sans liquidation du 22/04/2022)	31/05/2022	31/05/2022	Mali de 0,3 million d'euros

Note 2. Principes généraux

2.1. Textes appliqués

Les comptes annuels de la Société sont établis au 31 décembre 2022 conformément aux dispositions du Code de commerce, du plan comptable général et des autres textes applicables. Ils ont fait l'objet d'un premier arrêté par le conseil d'administration d'Icade le 17 février 2023 et d'un second arrêté le 13 mars 2023 afin d'y inclure la note relative aux événements postérieurs à la clôture. Les derniers comptes annuels publiés par Icade au 31 décembre 2021 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 économique décrit en § 1.1 générant un climat d'incertitude et de volatilité sur les perspectives économiques et financières. La Société a tenu compte des informations fiables dont elle disposait quant aux incidences de ce contexte au 31 décembre 2022.

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.

Note 3. Immobilisations, investissements et résultat de cession d'actifs incorporels et corporels

Principes comptables

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.

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 ».

3.1. Immobilisations incorporelles et corporelles

Immobilisations brutes (en millions d'euros)	31/12/2021	Fusion & apports	Augmentations, acquisitions, créations d'actifs	Diminutions, cessions ou mises au rebut	Virement de poste à poste	31/12/2022
Immobilisations incorporelles	1,2	-	-	-	-	1,2
Autres immobilisations incorporelles	3,9	-	1,2	-	-	5,0
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	5,1	-	1,2	-	-	6,3
Terrains	979,0	-	37,2	(102,5)	-	913,6
Constructions	2 277,0	-	25,8	(162,8)	16,0	2 156,0
Installations et agencements	1 534,1	-	4,4	(128,9)	72,3	1 482,0
Autres immobilisations corporelles	877,8	-	-	(117,1)	-	760,7
<i>Dont malis techniques sur terrains</i>	412,5	-	-	(83,8)	-	328,6
<i>Dont malis techniques sur constructions, installations et agencements</i>	464,2	-	-	(32,3)	-	432,0
Immobilisations en cours sur immobilisations corporelles	182,6	-	183,2	(0,9)	(88,3)	276,6
Avances sur immobilisations corporelles	0,0	-	(0,0)	-	-	0,0
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	5 850,5	-	250,6	(512,2)	0,0	5 588,9
TOTAL DES IMMOBILISATIONS BRUTES	5 855,6	-	251,8	(512,2)	0,0	5 595,2

Au titre de l'exercice 2022, le montant des coûts d'emprunt intégrés à la valeur brute des immobilisations s'élève à 1,0 million d'euros.

Les principales cessions de l'exercice sont décrites dans la note 3.4 « Résultat de cession d'actifs immobiliers ».

3.2. Investissements de l'exercice

Principes comptables

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 ».

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.

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.

Investissements (en millions d'euros)	Acquisitions d'actifs immobiliers en exploitation	Acquisitions d'actifs immobiliers en VEFA	Opérations en développement	Autres investissements	31/12/2022
Bureaux	67,4	8,3	59,3	39,8	174,8
Parcs d'affaires	-	-	34,4	35,8	70,3
Autres actifs immobiliers	-	-	-	5,7	5,7
INVESTISSEMENTS SUR ACTIFS IMMOBILIERS	67,4	8,3	93,7	81,3	250,8
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	1,2	1,2
TOTAL DES INVESTISSEMENTS	67,4	8,3	93,7	82,5	251,9

Les acquisitions d'actifs immobiliers en exploitation et en VEFA pour un montant de 75,7 millions d'euros concernent les immeubles Défense Parc à La Défense et Grand Central à Marseille.

Les investissements des actifs immobiliers en développement concernent principalement les immeubles Edenn à La Défense et Jump à Saint-Denis.

Les autres investissements d'un montant de 81,3 millions d'euros portent majoritairement sur :

- ▣ des travaux sur des immeubles de bureaux en exploitation pour un montant de 34,6 millions d'euros ;
- ▣ des travaux sur les parcs d'affaires en exploitation pour un montant de 30,8 millions d'euros ;
- ▣ des mesures d'accompagnement pour 4,2 millions d'euros, des honoraires internes sur actifs en exploitation pour 7,3 millions d'euros et des honoraires de commercialisation pour 1,2 million d'euros.

3.3. Amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles

Principes comptables

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 « Hausmann »	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 ».

Actifs incorporels

Une dépréciation de l'actif est comptabilisée lorsque le montant recouvrable est inférieur à la valeur nette comptable.

Pour les immobilisations incorporelles représentatives de droits immobiliers, les dépréciations sont déterminées 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.

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.

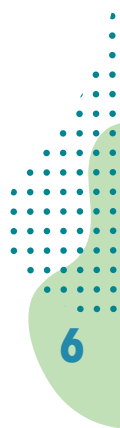
Les pertes de valeur relatives aux immeubles peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable. La valeur de l'actif après reprise de la perte de valeur est plafonnée à la valeur comptable qui aurait été déterminée nette des amortissements 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, Icade 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 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, la valeur actuelle correspond au prix d'acquisition acte en main inscrit en comptabilité.



ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2022
États financiers comptes annuels

Amortissements et dépréciations (en millions d'euros)	31/12/2021	Fusion & apports	Dotations aux amortissements et dépréciations	Diminutions	Virement de poste à poste	31/12/2022
Immobilisations incorporelles	(1,2)	-	(0,0)	-	-	(1,2)
Droits immobiliers et mali techniques	-	-	-	-	-	-
<i>Dont malis techniques sur immobilisations incorporelles</i>	-	-	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	(1,2)	-	(0,0)	-	-	(1,2)
Terrains	(95,0)	-	(32,2)	0,0	-	(127,2)
Constructions	(634,7)	-	(60,7)	34,6	0,9	(659,9)
Installations et agencements	(744,3)	-	(79,5)	57,9	(0,9)	(766,8)
Autres immobilisations corporelles	(175,9)	-	(20,4)	23,8	-	(172,5)
<i>Dont malis techniques sur terrains</i>	(7,1)	-	(1,1)	0,1	-	(8,1)
<i>Dont malis techniques sur constructions, installations et agencements</i>	(167,7)	-	(19,3)	22,6	-	(164,3)
Immobilisations en cours sur immobilisations corporelles	(1,6)	-	-	-	-	(1,6)
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	(1 651,5)	-	(192,7)	116,3	-	(1 728,0)
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS	(1 652,8)	-	(192,7)	116,3	-	(1 729,2)
VALEURS NETTES COMPTABLES DES IMMOBILISATIONS	4 202,8	-	59,1	(395,9)	0,0	3 866,0

Fin 2022, les dépréciations d'actifs immobiliers s'élèvent à 154,5 millions d'euros contre 121 millions d'euros au 31 décembre 2021. La dotation nette des dépréciations de 33,5 millions d'euros concerne principalement les immeubles de bureaux de l'Ouest parisien pour 32 millions d'euros.

3.4. Résultat de cession d'actifs immobiliers

Résultat de cession d'actifs immobiliers (en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Prix de cession des actifs immobiliers	556,3	7,8
Valeurs nettes comptables des actifs cédés ou mis au rebut	(396,7)	(5,9)
Coûts de cession	(30,2)	(0,2)
RÉSULTAT DE CESSION	129,4	1,7
Reprises de dépréciations sur actifs immobiliers et créances de linéarisation	-	-
RÉSULTAT DE CESSION APRÈS REPRISE DE DÉPRÉCIATION	129,4	1,7

En 2022, le résultat de cession d'actifs immobiliers concerne principalement des immeubles de bureaux situés à Paris, La défense et Aubervilliers.

Note 4. Titres, revenus des participations et résultat de cession

Principes comptables

Les titres de participation et autres titres immobilisés figurent à l'actif pour leur valeur d'acquisition, d'apport ou de souscription, hors frais d'acquisition.

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 sont évalués à leur valeur d'utilité. Cette valeur est déterminée principalement en fonction de l'actif net réévalué, 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.

Concernant les titres des sociétés foncières, l'actif net réévalué intègre les plus ou moins-values latentes sur les actifs immobiliers, estimées à partir des justes valeurs déterminées par des experts immobiliers

indépendants, et diminuées le cas échéant de la fiscalité sur les plus-values latentes de ces actifs dans le cadre de leur entrée dans le régime SIIC.

Dans le cas particulier des titres de participation Icade Promotion, la valeur d'entreprise est déterminée par un expert indépendant sur la base d'une analyse multicritère.

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.

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)	31/12/2021	Fusions & apports	Créations, acquisitions, augmentations de capital	Diminutions, cessions	31/12/2022	Dividendes et résultats affectés à Icade
Sociétés foncières consolidées	2 068,9	(10,2)	142,5	(10,9)	2 190,2	132,7
Sociétés de promotion immobilière consolidées	135,1	-	-	-	135,1	-
Sociétés non consolidées	18,2	-	-	(0,4)	17,8	0,3
TOTAL DES TITRES DE PARTICIPATION	2 222,2	(10,2)	142,5	(11,3)	2 343,1	133,0

En 2022, Icade a racheté les parts d'un partenaire de la société Future Way et procédé à un échange de titres Oriantz contre des titres Factor E. Après cette opération, Icade détient 100 % des titres Oriantz et 52,75 % de Future Way.

Par ailleurs, Icade a souscrit aux augmentations de capital de ses filiales pour 130,2 millions d'euros dans les sociétés Icade Santé et l'OPPCI Icade Healthcare Europe.

L'effet des fusions et apports pour 10,2 millions d'euros correspond à la restructuration juridique portant sur la société Icade Morizet.

La diminution de 11,3 millions d'euros provient principalement de la cession des titres des sociétés Factor E et Boutiques Premium et de la réduction de capital de Bassin Nord.

4.2. Dépréciations des titres de participation

Dépréciations des titres de participation (en millions d'euros)	31/12/2021	Fusions & apports	Dotations	Reprises	31/12/2022
Sociétés foncières consolidées	46,6	(1,1)	17,6	(4,1)	58,9
Sociétés de promotion immobilière consolidées	-	-	-	-	-
Sociétés non consolidées	0,0	-	-	(0,0)	-
DÉPRÉCIATIONS DES TITRES DE PARTICIPATION	46,6	(1,1)	17,6	(4,1)	58,9

4.3. Résultat de cession des titres de participation

Résultat de cession des titres de participation (en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Prix de cession des titres de participation	12,7	60,5
Valeurs nettes comptables des titres cédés	(5,0)	(22,8)
Coûts de cession	(0,4)	(4,8)
RÉSULTAT DE CESSION	7,3	32,8
Reprises de dépréciations sur titres de participation	-	-
RÉSULTAT DE CESSION APRÈS REPRISE DE DÉPRÉCIATION	7,3	32,8

En 2022, les cessions de titres de participation portent principalement sur les sociétés Factor E et Boutiques Premium.

Note 5. Financements intra-groupe

5.1. Financements accordés aux filiales et participations

Principes comptables

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.

Financements accordés aux filiales et participations (en millions d'euros)	31/12/2021	Fusions & apports	Souscriptions, augmentations	Remboursements, diminutions	31/12/2022	Intérêts liés au financement
Créances rattachées à des participations						
Sociétés foncières consolidées	435,7	-	51,9	(79,7)	407,9	6,0
Sociétés de promotion immobilière consolidées	100,4	-	65,4	-	165,8	1,9
Sociétés non consolidées	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS	536,1	-	117,3	(79,7)	573,7	7,9
Comptes courants intra-groupe						
Sociétés foncières consolidées	718,3	-	36,1	(156,7)	597,8	10,8
Sociétés de promotion immobilière consolidées	220,5	-	33,9	(13,3)	241,2	4,9
Sociétés non consolidées	0,0	-	-	-	0,0	-
COMPTES COURANTS INTRA-GROUPE (I)	938,8	-	70,1	(169,9)	839,0	15,8
Quote-part de résultats bénéficiaires des sociétés de personnes et dividendes à recevoir						
Sociétés foncières consolidées	41,5	-	4,4	(29,2)	16,8	-
Sociétés de promotion immobilière consolidées	-	-	-	-	-	-
Sociétés non consolidées	-	-	-	-	-	-
QUOTE-PART DE RÉSULTAT ET DIVIDENDES À RECEVOIR (II)	41,5	-	4,4	(29,2)	16,8	-
TOTAL GROUPE ET ASSOCIÉS (III = I + II)	980,4	-	74,5	(199,1)	855,7	15,8

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2022

États financiers comptes annuels

Les variations des créances rattachées aux participations concernent essentiellement :

- le financement des opérations de développement pour un montant global de 117,3 millions d'euros concernant les sociétés Orianz, Icade Promotion et IP2T ;
- les diminutions liées aux remboursements pour un montant global de 79,7 millions d'euros concernant les sociétés 68 Victor Hugo, Icade Morizet, Icade Santé, Le Tolbiac, Arcade, Novadis, Pointe Métro 1.

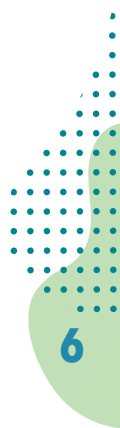
Les variations des comptes courants des sociétés foncières concernent principalement :

- le financement des opérations de développement pour un montant global de 70,1 millions d'euros concernant principalement les sociétés Messine Participations, Icade 3.0, Stràtège, Quinconces Tertiaire, Quinconces Activité, Icade Promotion, Urbain des Bois ;
- les diminutions liées aux remboursements pour un montant global de 169,9 millions d'euros concernant principalement les sociétés Terrasse Bellini, Cycle-Up, Lafayette, Orianz, Factor E, Immobilier hôtels, Icade Healthcare Europe, Icade Promotion, IP1R, IP3M LOGT.

5.2. Financements consentis à Icade par les filiales et participations

Financements reçus (en millions d'euros)	31/12/2021	Fusions & apports	Augmentations	Diminutions	31/12/2022	Charges d'intérêt 2022
Comptes courants intra-groupe						
Sociétés foncières consolidées	148,0	(11,9)	293,3	(28,1)	401,3	1,3
Sociétés de promotion immobilière consolidées	4,8	-	2,6	(3,6)	3,7	0,0
Sociétés non consolidées	1,3	-	0,0	-	1,3	-
COMPTES COURANTS INTRA-GROUPE	154,1	(11,9)	295,9	(31,8)	406,2	1,4
Quote-part de résultat des sociétés de personnes						
Sociétés foncières consolidées	16,2	-	14,1	(5,1)	25,2	-
Sociétés de promotion immobilière consolidées	-	-	-	-	-	-
Sociétés non consolidées	0,0	-	-	-	0,0	-
QUOTE-PART DE RÉSULTAT	16,2	-	14,1	(5,1)	25,2	-
GROUPE ET ASSOCIÉS	170,3	(11,9)	309,9	(36,8)	431,4	1,4

Les variations des comptes courants des sociétés foncières s'élèvent à 253,2 millions d'euros et concernent principalement les sociétés Icade Morizet, Icade Rue des Martinets, Icade Santé, Icade Management, New way, Arcade et Novadis.



Note 6. Échéances des actifs et passifs, dépréciations des autres actifs

Principes comptables

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.

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.

6.1. Échéances des actifs

Échéances des actifs (en millions d'euros)	31/12/2022					dont produits à recevoir	31/12/2021
	Total	Moins de 1 an	Entre 1 et 5 ans	Plus de 5 ans			
Créances rattachées à des participations	573,7	57,8	376,2	139,7	2,0	536,1	
Autres titres immobilisés	1,9	1,9	-	-	-	-	
Prêts	0,3	0,1	0,0	0,2	-	0,3	
Autres immobilisations financières	82,7	47,6	0,2	34,9	-	91,0	
<i>dont actions propres</i>	33,9	-	-	33,9	-	39,1	
Avances et acomptes sur immobilisations financières	-	-	-	-	-	-	
ACTIF IMMOBILISÉ	658,6	107,4	376,5	174,8	2,0	627,4	
Avances et acomptes versés et avoirs à recevoir	0,8	0,8	-	-	-	0,1	
Créances clients	101,4	101,4	-	-	81,8	122,3	
Créances sociales et fiscales	28,3	28,3	-	-	0,0	43,2	
Groupe et associés	855,7	855,7	-	-	3,8	980,4	
Débiteurs divers	11,6	11,6	-	-	-	19,7	
Instruments financiers	0,0	0,0	0,0	-	0,0	0,0	
Charges constatées d'avance	2,1	2,1	-	-	-	1,2	
ACTIF CIRCULANT	999,9	999,9	0,0	-	85,7	1 166,8	
CHARGES À RÉPARTIR & PRIMES DE REMB. OBLIGATIONS	26,1	6,1	16,5	3,6	-	27,8	
TOTAL DES CRÉANCES	1 684,6	1 113,3	392,9	178,4	87,7	1 822,1	

Le montant des créances clients intra-groupe s'élève à 7,5 millions d'euros au 31 décembre 2022.

6.2. Dépréciations sur autres immobilisations financières et actif circulant

Dépréciations sur autres immobilisations financières et actif circulant (en millions d'euros)	31/12/2021	Fusions & apports	Dotations	Reprises	Autres mouvements	Créances irrécouvrables	
						31/12/2022	
Actions propres	5,7	-	11,9	(1,9)	-	15,6	-
Dépôts de garantie	0,4	-	0,1	(0,1)	-	0,4	-
DÉPRÉCIATIONS SUR AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	6,1	-	12,0	(2,0)	-	16,1	-
Stocks	0,0	-	-	-	-	0,0	-
Créances clients	40,1	-	3,7	(29,8)	-	14,0	(2,6)
Autres créances	1,8	-	0,0	(0,8)	-	1,0	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-	-	-	-
Instruments dérivés	-	-	-	-	-	-	-
DÉPRÉCIATIONS SUR ACTIF CIRCULANT	42,0	-	3,7	(30,6)	-	15,1	(2,6)

6.3. Échéances des passifs

Échéances des passifs (en millions d'euros)	31/12/2022					31/12/2021
	Total	Moins de 1 an	Entre 1 et 5 ans	Plus de 5 ans	dont charges à payer et intérêts courus	
Autres emprunts obligataires	3 577,3	27,3	1 850,0	1 700,0	27,3	3 354,2
Ornane	-	-	-	-	-	-
AUTRES EMPRUNTS OBLIGATAIRES	3 577,3	27,3	1 850,0	1 700,0	27,3	3 354,2
Concours bancaires courants	-	-	-	-	-	-
Emprunts auprès des établissements de crédit	536,2	0,3	310,9	225,0	0,1	537,7
Soldes créditeurs de banque	0,6	0,6	-	-	-	0,3
EMPRUNTS AUPRÈS D'ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	536,8	1,0	310,9	225,0	0,1	538,0
Autres emprunts	553,1	553,0	0,1	-	0,0	834,1
Dépôts et cautionnements reçus	44,5	0,2	-	44,3	-	45,4
Dettes rattachées à des participations	-	-	-	-	-	-
AUTRES EMPRUNTS	597,6	553,2	0,1	44,3	0,0	879,5
Comptes courants Groupe	405,0	405,0	-	-	-	154,1
Autres dettes Groupe	26,4	26,4	-	-	-	16,2
GROUPE ET ASSOCIÉS	431,5	431,5	-	-	-	170,3
Avances et acomptes reçus sur commandes	27,7	27,7	-	-	-	44,9
Fournisseurs et comptes rattachés	64,2	64,2	-	-	-	60,7
Dettes sociales et fiscales	10,0	10,0	-	-	1,0	7,7
Fournisseurs d'immobilisations	82,1	82,1	-	-	-	82,1
Autres dettes	17,3	17,3	-	-	-	17,7
DETTES D'EXPLOITATION	201,4	201,4	-	-	1,0	213,0
Instruments financiers et dérivés	3,6	0,8	2,7	0,0	-	4,4
Produits constatés d'avance	33,8	33,8	-	-	-	35,1
TOTAL DES DETTES	5 381,9	1 248,9	2 163,7	1 969,3	28,4	5 194,5

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. Instruments financiers et coût de l'endettement

Principes comptables

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.

7.1. Instruments dérivés et autres actifs financiers

7.1.1. Instruments dérivés

Notionnels des contrats de couverture (en millions d'euros)	31/12/2021	Augmentations	Diminutions	31/12/2022	Juste valeur au 31/12/2022	Charges et produits d'intérêts
Swaps	250,0	-	-	250,0	54,9	(0,7)
Swaps à effet différé	125,0	-	-	125,0	23,0	-
Options de taux caps	-	-	-	-	-	-
Options de taux floors	-	-	-	-	-	-
SWAPS ET OPTIONS DE TAUX	375,0	-	-	375,0	77,9	(0,7)
Échéance inférieure à un an	-			-		
Échéance entre un et cinq ans	-			-		
Échéance supérieure à cinq ans	375,0			375,0		

L'étalement des soultes est réalisé conformément aux principes comptables énoncés ci-dessus. Au 31 décembre 2022, les soultes reçues sur instruments dérivés débouclés s'élèvent à 3,6 millions d'euros.

7.1.2. Trésorerie

Principes comptables

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.

Trésorerie (en millions d'euros)			31/12/2022	
	31/12/2022	31/12/2021	Produits d'intérêts	Produits de cession nets des charges
Actions propres - contrat de liquidité	-	-	-	(0,5)
OPCVM monétaires	160,2	-	-	0,4
OPCVM sur contrat de liquidité	-	-	-	-
Autres valeurs mobilières	0,1	0,1	-	-
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	160,3	0,1	-	(0,2)
Comptes à terme ou dépôts à terme	72,2	85,1	0,3	-
Soldes débiteurs de banque	418,2	139,8	1,3	-
DISPONIBILITÉS	490,4	225,0	1,7	-
TOTAL TRÉSORERIE	650,7	225,0	1,7	(0,2)

7.1.3. Commissions et frais à étaler sur emprunts

Charges à étaler et primes sur emprunts obligataires (en millions d'euros)	31/12/2021	Augmentations	Diminutions (incidence résultat)		31/12/2022
			Étalement sur la maturité des emprunts	Étalement lié au remboursement anticipé des emprunts	
Frais sur emprunts obligataires	7,5	2,3	(1,6)	(0,1)	8,1
Frais sur emprunts auprès des établissements de crédit	6,4	0,9	(1,5)	(0,7)	5,1
Frais sur autres emprunts	-	-	-	-	-
CHARGES À ÉTALER SUR EMPRUNTS	13,9	3,2	(3,1)	(0,8)	13,1
Primes de remboursement des obligations	13,9	2,2	(2,9)	(0,2)	13,0
TOTAL DES CHARGES À ÉTALER ET PRIMES SUR EMPRUNTS OBLIGATAIRES	27,8	5,3	(6,0)	(1,0)	26,1

Les frais, commissions et primes relatifs à la mise en place du nouvel emprunt obligataire s'élèvent en 2022 à 4,4 millions d'euros.

7.2. Passifs financiers et coût de l'endettement

Principes comptables

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.

7.2.1. Évolution des dettes financières

Dettes financières (en millions d'euros)	31/12/2021	Fusions & apports	Souscriptions	Remboursements	ICNE et autres variations	31/12/2022	Dont dettes à taux fixe	Dont dettes à taux variable	Charges d'intérêts
Emprunts obligataires	3 354,2	-	500,0	(279,2)	2,3	3 577,3	3 577,3	-	(48,5)
AUTRES EMPRUNTS OBLIGATAIRES	3 354,2	-	500,0	(279,2)	2,3	3 577,3	3 577,3	-	(48,5)
Emprunts auprès des établissements de crédit ^(a)	537,7	-	200,0	(201,5)	0,1	536,2	286,2	250,0	(7,8)
Soldes créditeurs de banques	0,3	-	-	-	0,3	0,6	-	-	0,0
EMPRUNTS ET DETTES AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	538,0	-	200,0	(201,5)	0,4	536,8	286,2	250,0	(7,8)
Autres emprunts	0,1	-	-	(0,0)	(0,0)	0,1	0,1	-	(0,0)
Billets de trésorerie	834,0	-	553,0	(834,0)	-	553,0	553,0	-	0,3
Dépôts et cautionnements reçus	45,4	-	-	-	(0,9)	44,5	-	-	-
Dettes rattachées à des participations	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES DIVERS	879,5	-	553,0	(834,0)	(0,9)	597,6	553,1	-	0,3
Comptes courants Groupe	154,1	-	-	-	252,1	406,3	-	406,3	-
Autres dettes Groupe	16,2	-	-	-	9,0	25,2	-	-	-
GROUPE ET ASSOCIÉS	170,3	-	-	-	261,2	431,5	-	406,3	-
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	4 942,0	-	1 253,0	(1 314,8)	262,9	5 143,2	4 416,6	656,3	(55,9)

(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 236,1 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 *Green bond* pour 500,0 millions d'euros, maturité 8 ans et coupon annuel de 1,0 % ;
- le remboursement anticipé de la souche obligataire d'un nominal de 300,0 millions d'euros, à taux fixe de 3,75 % et à échéance initiale au 29 septembre 2023 pour un montant de 279,2 millions d'euros ;
- la diminution nette de l'en-cours de *NEU Commercial Papers* pour 281,0 millions d'euros (dont 553,0 millions d'euros d'augmentation et 834,0 millions d'euros de diminution) ;
- la souscription de nouvelles lignes de financement pour 200,0 millions d'euros et des remboursements anticipés pour 200,0 millions d'euros ;
- l'amortissement naturel d'emprunts auprès des établissements de crédit (y compris lignes de crédit) pour 1,6 million 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 31/12/2021 (en M€)	Augmentations (en M€)	Diminutions (en M€)	Nominal au 31/12/2022 (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)	-	(2,5)
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	(9,8)
FR00140011M0	18/01/2021	18/01/2031	600,0	0,625 %	In fine	600,0	-	-	600,0	(3,8)
FR0014007NF1	19/01/2022	19/01/2030	500,0	1,000 %	In fine	-	500,0	-	500,0	(4,8)
EMPRUNTS OBLIGATAIRES			3 850,0			3 329,2	500,0	(279,2)	3 550,0	(48,5)

Note 8. Capital

8.1. Évolution du nombre d'actions en circulation

	Nombre	Capital (en M€)
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2020	74 535 741	113,6
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2021	76 234 545	116,2
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2022	76 234 545	116,2

8.2. Détention du capital

Actionnaires	31/12/2022		31/12/2021	
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% du capital
Caisse des dépôts	29 885 064	39,20 %	29 885 063	39,20 %
Groupe Crédit Agricole Assurances	14 565 910	19,11 %	14 565 910	19,11 %
Public	31 079 420	40,77 %	31 032 975	40,71 %
Salariés	247 472	0,32 %	213 043	0,28 %
Autodétention	456 679	0,60 %	537 554	0,71 %
TOTAL	76 234 545	100,00 %	76 234 545	100,00 %

Au 31 décembre 2022, 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

Principes comptables

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.

Capitaux propres (en millions d'euros)	31/12/2021	Affectation du résultat		Autres mouvements	31/12/2022
		Réserves	Dividendes		
Capital	116,2	-	-	-	116,2
Primes d'émission	1 552,4	-	-	-	1 552,4
Primes de fusion	834,7	-	(79,3)	-	755,4
<i>dont boni de fusion</i>	-	-	-	-	-
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	-	0,3	-	11,6
Autres réserves	-	-	-	-	-
Report à nouveau	2,2	-	0,2	-	2,4
Résultat de l'exercice précédent	239,0	-	(239,0)	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	200,9	200,9
TOTAL	3 148,0	-	(317,8)	200,9	3 031,0
Subventions d'investissement	5,9	-	-	(0,1)	5,8
Provisions réglementées	1,8	-	-	0,1	1,9
CAPITAUX PROPRES	3 155,7	-	(317,8)	200,9	3 038,7

Note 9. Provisions pour risques et charges

Provisions pour risques et charges (en millions d'euros)	Nature	31/12/2021	Fusions & apports	Dotation	Reprises pour utilisation	Reprises sans objet	31/12/2022
Risques filiales	Fin.	-	-	1,2	-	-	1,2
Risques fiscaux	Except.	-	-	-	-	-	-
Litiges et autres provisions pour risques	Except./ Expl.	13,4	-	8,3	(0,9)	(1,5)	19,3
PROVISIONS POUR RISQUES		13,4	-	9,5	(0,9)	(1,5)	20,5
Avantages postérieurs à l'emploi	Expl.	1,9	-	-	(0,6)	-	1,3
Primes anniversaires	Expl.	0,0	-	-	(0,0)	-	0,0
Autres provisions pour charges	Expl.	12,7	-	-	-	-	12,7
PROVISIONS POUR CHARGES		14,6	-	-	(0,6)	-	14,0
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		28,0	-	9,5	(1,5)	(1,5)	34,5

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 2022 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

Principes comptables

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.

10.1. Charges de personnel nettes des refacturations aux filiales

Charges de personnel nettes (en millions d'euros)

	31/12/2022	31/12/2021
Prestations de mise à disposition de personnel aux filiales	-	-
Refacturation à l'euro des charges de personnel engagées pour les filiales	0,0	0,1
REFACTURATIONS DES CHARGES DE PERSONNEL	0,0	0,1
Salaires	(4,5)	(4,5)
Charges sociales	(2,0)	(2,0)
Charges fiscales sur salaires	(0,5)	(0,4)
CHARGES DE PERSONNEL	(7,0)	(6,9)
CHARGES DE PERSONNEL NETTES	(7,0)	(6,8)

10.2. Effectifs moyens

Effectifs moyens

	31/12/2022	31/12/2021
Cadres	10,2	10,8
Employés	0,0	0,0
Cadres mis à disposition	-	-
EFFECTIFS MOYENS EN ÉQUIVALENT TEMPS PLEIN	10,2	10,8

10.3. Indemnités éventuelles de rupture de contrat de travail et autres rémunérations différées des dirigeants

Indemnités éventuelles (en millions d'euros)

	31/12/2022	31/12/2021
Icade – membres du comité exécutif	0,7	0,7
Icade – autres salariés	-	-
TOTAL NON COMPTABILISE	0,7	0,7

10.4. Avantages postérieurs à l'emploi

Engagements en matière d'indemnités de fin de carrière et pensions viagères (en millions d'euros)

		31/12/2022	31/12/2021
DETTES ACTUARIELLES À L'OUVERTURE	A	1,9	2,2
Services passés non reconnus à l'ouverture	B	-	-
PASSIF NET À L'OUVERTURE	C	1,9	2,2
Effets des variations de périmètre et autres mouvements	D	-	-
Reprise du contrat de couverture d'ANF Immobilier	E	-	-
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	(0,6)	(0,1)
Étalement du coût des services passés	J	0,0	-
Gains actuariels de l'exercice	K	(0,1)	(0,3)
Charges nettes comptabilisées par résultat	L = H + I + J + K	(0,6)	(0,3)
PASSIF NET À LA CLÔTURE	M = C + D + L	1,3	1,9
Actif de couverture		-	-
Services passés non reconnus à la clôture	N = B + J	0,0	-
DETTES ACTUARIELLES À LA CLÔTURE	O = A + D + H + J	1,3	1,9

Les engagements envers le personnel sont évalués au 31 décembre 2022 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 : 3,08 % au 31 décembre 2022 et 0,91 % au 31 décembre 2021.
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 2018-2020 au 31 décembre 2022,
 - tables INSEE hommes-femmes 2017-2019 au 31 décembre 2021 ;
- ❑ 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)	31/12/2022	31/12/2021
Rémunérations versées	3,6	3,9
Rétributions des administrateurs	0,5	0,6
TOTAL	4,1	4,5

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 2022 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 2022 et les mouvements intervenus au cours de l'exercice 2022 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 2022	Nombre d'options annulées	Nombre d'options exercées	Nombre d'options en circulation au 31 décembre 2022	Dont exerçables à la fin de la période
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							30 981	-	-	30 981	30 981
Prix moyen d'exercice par action (en euros)							83,28			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 2022 sont les suivantes :

Plans	Caractéristiques des plans à l'origine				Au 1 ^{er} janvier 2022			Mouvements sur la période			Au 31 décembre 2022		
	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 2-2018 ^(b)	03/12/2018	2 ans	4 ans	52 660	-	17 232	-	-	-	-	-	17 232	-
Plan 2019 ^(b)	03/12/2019	2 ans	3 ans	8 918	-	2 715	-	-	-	-	-	2 715	-
Plan 1-2020 ^(c)	03/12/2020	2 ans	3 ans	32 910	29 760	60	-	-	26 250	(3 510)	-	26 310	-
Plan 2-2020 ^(d)	03/12/2020	2 ans	4 ans	65 542	62 640	136	62 640	-	54 429	(8 211)	-	54 565	-
Plan 1-2021 ^(d)	01/07/2021	2 ans	4 ans	1 649	1 649	-	1 649	-	-	-	1 649	-	1 649
Plan 1-2022 ^(c)	22/04/2022	2 ans	3 ans	44 880	-	-	-	44 880	(40)	(3 680)	41 160	40 ^(e)	-
Plan 2-2022 ^(f)	22/04/2022	2 ans	4 ans	97 982	-	-	-	97 982	-	(7 196)	90 786	-	90 786
TOTAL					94 049	20 143	64 289	142 862	80 639	(22 597)	133 595	100 862	92 435

(a) Le nombre d'actions est exprimé avant application de la parité d'échange pour les plans issus d'opérations de fusion.

(b) 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 pouvait être majorée de 15 % en cas de surperformance.

(c) Plans attribués à l'ensemble des salariés en CDI.

(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.

(f) L'attribution des actions gratuites est soumise à des conditions de performance liées à 45 % au TSR ANR (NTA), à 40 % à la performance relative de l'action Icade appréciée par rapport à l'indice EPRA Europe hors UK (hypothèse de dividende non réinvesti) et à 15 % à la réduction d'émission de CO₂ mesurée en valeur absolue selon la mesure SBTi par rapport à 2019. Cette attribution pourra être majorée de 15 % en cas de surperformance.

Note 11. Compte de résultat

11.1. Résultat d'exploitation par destination

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.

11.1.1. Chiffre d'affaires

Chiffre d'affaires (en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Revenus locatifs	252,5	253,5
<i>dont bureaux</i>	149,6	152,3
<i>dont parcs d'affaires</i>	92,5	91,3
<i>dont logements</i>	2,2	2,4
<i>dont autres actifs</i>	8,2	7,5
Prestations de services de nature immobilière	6,6	13,1
Prestations de nature administrative et comptable	11,8	7,4
Refacturation des personnels mis à disposition	-	-
Prestations diverses	0,3	0,3
CHIFFRE D'AFFAIRES	271,2	274,3

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)	31/12/2022	31/12/2021
Revenus locatifs	252,5	253,5
Charges du foncier	(1,9)	(1,8)
Charges locatives récupérables non récupérées	(24,2)	(18,4)
Charges des immeubles non récupérables ^(a)	(2,5)	(12,6)
LOYERS NETS	223,9	220,7
COÛTS DE FONCTIONNEMENT NETS	(40,1)	(51,1)
RÉSULTATS DIVERS	0,0	0,0
Redevances de crédit-bail sur immeuble de placement	-	-
Dotations aux amortissements sur actifs immobilisés	(158,4)	(165,0)
Dotations aux amortissements des charges à répartir	(3,9)	(3,4)
Dotations nettes des dépréciations d'actifs immobiliers	(33,5)	(16,5)
Dotations nettes aux provisions pour risques et charges hors immeubles de placement	(4,1)	(7,5)
Dotations nettes des dépréciations sur stocks et autres créances	25,8	(3,6)
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	9,6	(26,6)

(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 252,5 millions d'euros en 2022, soit une diminution de 1 million à périmètre courant. Cette variation est consécutive aux :

- livraisons des opérations de développement pour 15,5 millions d'euros, (Fresk à Issy-les-Moulineaux, Origine à Nanterre ou Défense 4) ;
- acquisitions pour 2,3 millions d'euros (Prairial et Défense Parc) ;

compensées par les actifs en développement (projet Rhodia sur le Parc des Portes de Paris, Edenn à La Défense ou Cologne à Rungis) pour - 3,9 millions d'euros.

11.2. Résultat financier

Résultat financier (en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Revenus des titres de participations et quote-part de résultat des sociétés transparentes	133,0	142,6
Produits financiers liés aux participations	23,7	19,4
Charges financières liées aux participations	(1,4)	(0,0)
Dotations nettes des reprises sur dépréciations des titres et financements liés aux participations	(12,7)	(19,3)
RÉSULTAT FINANCIER LIÉ AUX PARTICIPATIONS	142,6	142,7
Produits d'intérêts sur actifs financiers	1,7	0,7
Produits d'intérêts et étalements de primes sur instruments dérivés	-	-
Transferts de charges financières	1,1	2,4
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	3,4	0,2
Charges d'intérêts sur dettes financières	(55,9)	(54,9)
Charges d'intérêts et étalements de primes sur instruments dérivés	(1,3)	(3,3)
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	(3,6)	(0,2)
Amortissements des primes ou décotes sur actifs et passifs financiers	(3,1)	(3,4)
Dotations nettes des reprises sur dépréciations des autres actifs financiers	-	-
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(57,7)	(58,5)
Commissions de non-utilisation nettes des refacturations aux filiales	(3,7)	(5,1)
Pénalités et soultes nettes liées aux restructurations des dettes financières	(14,8)	(14,4)
Étalement des soultes et charges nettes sur cession d'instruments dérivés	1,4	(19,7)
Dotations nettes des reprises sur dépréciations des actions propres et contrat de liquidité	(11,9)	(1,1)
Dotations nettes des reprises sur provisions pour risques et charges	(1,2)	-
Autres produits et charges financiers	(0,3)	190,2
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	(30,6)	150,0
RÉSULTAT FINANCIER	54,4	234,3

Les dividendes de l'exercice s'élèvent à 141,3 millions d'euros (dont 122,3 millions d'euros versés par Icade Santé) contre 120,7 millions d'euros en 2022.

En 2022, les autres produits et charges financiers comprennent notamment :

- ❑ le mali de fusion comptabilisé sur la TUP de la SCI Icade Morizet pour 0,3 million d'euros ;
- ❑ une pénalité de remboursement anticipé pour 15,2 millions d'euros suite au remboursement anticipé de la souche obligataire 2023 pour un montant de 279,2 millions d'euros.

En 2021, les autres produits et charges financiers comprenaient :

- ❑ les bonis de fusion comptabilisés sur les TUP de SCI PDM1 et d'Icade Léo Lagrange pour respectivement 132,8 et 57,7 millions d'euros ;
- ❑ le coût de débouclage anticipé de 200 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.

11.3. Résultat exceptionnel

Résultat exceptionnel (en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Résultat de cession d'actifs immobiliers	129,4	1,7
Résultat de cession des titres de participation	7,3	32,8
Quote-part de subventions	0,1	0,1
Dotations nettes des reprises aux amortissements et provisions	(0,1)	(3,1)
Autres produits et charges exceptionnels	0,0	(0,3)
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	136,7	31,2

En 2022, le résultat exceptionnel s'explique principalement par le résultat de cession d'actifs immobiliers pour 129,4 millions d'euros et par la cession de titres de participation pour 7,3 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 ».

11.4. Impôt sur les résultats

Principes comptables

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.

Dans le cadre du régime SIIC, le résultat taxable d'Icade s'élève au 31 décembre 2022 à - 13,4 millions d'euros.

Aucun impôt courant n'est constaté au titre de l'exercice 2022.

Le poste « Impôts sur les résultats » de - 0,1 million d'euros est un crédit d'impôt pour abandon de loyer.

Note 12. Engagements hors bilan

12.1. Engagements donnés

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
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	454,4	255,0
Avances consenties aux filiales non utilisées	202,2	-
Hypothèques	225,0	225,0
Privilèges de prêteurs de deniers	11,1	11,3
Nantissements des titres	0,3	0,3
Avals et cautions donnés en garantie de financement	15,8	18,4
Engagements liés aux activités opérationnelles	298,5	331,7
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	71,2	91,3
Promesses de vente données - Foncière - immobilisations corporelles	152,3	198,7
Promesses d'achat données - Foncière - immobilisations corporelles	37,1	4,7
Engagements donnés liés à l'exécution des contrats d'exploitation :		
Locations simples : loyers minimaux à payer	33,0	34,8
Garanties à première demande données	-	1,4
Autres engagements donnés	5,0	0,8

12.2. Engagements reçus

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Engagements liés au périmètre de consolidation	-	-
Engagements liés au financement	1 680,0	1 775,0
Lignes de crédit non utilisées	1 680,0	1 775,0
Engagements liés aux activités opérationnelles	1 268,2	1 425,1
Autres engagements contractuels reçus et liés à l'activité :		
Locations simples – loyers minimaux à recevoir	959,7	1 064,2
Promesses d'achat reçues – Foncière – immobilisations corporelles	37,1	4,7
Promesses de ventes reçues – Foncière – immobilisations corporelles	152,3	196,0
BEFA – engagements reçus	77,6	77,6
Foncière : engagements résiduels reçus sur marchés de travaux, CPI et VEFA – immeubles en construction et restructuration		-
Garanties bancaires reçues – travaux	1,7	41,0
GAPD reçues – garanties de loyers – Foncière	2,5	2,6
Autres engagements reçus	18,1	18,6
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues :		
Cautions reçues en garantie de loyers – autres actifs	19,3	20,4
Autres avals et cautions reçus	0,0	-

Note 13. Autres informations

13.1. Événements postérieurs à la clôture

En date du 13 mars 2023, le conseil d'administration du groupe Icade a approuvé la signature d'un accord d'exclusivité entre Icade et Primonial REIM en vue de la cession de la totalité de son exposition dans la Foncière Santé à horizon 2025 pour une valorisation totale de 2,6 milliards d'euros, base ANR NTA au 31 décembre 2022 de la Foncière Santé. La conclusion des accords définitifs reste soumise à l'information consultation des instances représentatives du personnel d'Icade.

L'opération serait articulée en trois étapes :

- L'étape 1 consisterait en la cession par Icade SA d'un bloc de contrôle de plus de 64 % de sa participation dans Icade Santé pour un montant de 1,4 milliard d'euros au plus tard fin juillet 2023 et par le remboursement du compte courant Icade Santé de 50 millions. À la date de closing, Primonial REIM reprendrait la gestion du portefeuille ;

- À l'issue de cette étape et jusqu'à fin 2025, plusieurs dispositions permettront d'organiser la cession du solde de la participation d'Icade SA dans Icade Santé ;
- La dernière étape consisterait en la cession du portefeuille IHE via un mandat de commercialisation confié à Primonial REIM. Les produits de cession serviraient en priorité au remboursement du compte courant d'actionnaire Icade pour un montant de 327 millions d'euros. Le solde serait distribué aux actionnaires d'IHE soit un montant représentant 336 millions d'euros pour Icade sur la base de l'ANR NTA d'IHE au 31 décembre 2022.

En conséquence, dès la réalisation de l'étape 1, le groupe n'exercerait plus le contrôle sur la Foncière Santé qui ne serait plus consolidée dans le groupe Icade.

13.2. Parties 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 %)	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Audit								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	0,4	0,4	93,8 %	97,5 %	0,4	0,4	94,1 %	94,9 %
Services autres que la certification des comptes	0,0	0,0	6,2 %	2,5 %	0,0	0,0	5,9 %	5,1 %
TOTAL	0,5	0,5	100,0 %	100,0 %	0,5	0,5	100,0 %	100,0 %

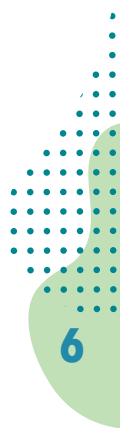
Les services autres que la certification des comptes fournis par le collège des commissaires aux comptes au cours de l'exercice à Icade SA consistent principalement en diverses attestations (notamment *covenants*), le rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales 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							
SAS	ICADE SANTÉ	607 644	950 303	58	1 188 615	1 188 615	50 000			303 261	140 440	122 274	2022
SAS	ICADE HEALTHCARE EUROPE	502 868	21 430	59	286 575	286 575		325 986		26 896	16 272	5 730	2022
SAS	TOUR EQHO	171 405	(9 010)	51	157 379	127 047				25 416	(4 432)	-	2022
SCI	68 VICTOR HUGO	116 594	8 950	100	116 594	116 594	76 509	37 708	-	22 412	8 950	-	2022
SAS	ICADE-RUE DES MARTINETS	107 000	3 321	100	113 972	113 972				5 717	2 892	4 170	2022
SCI	POINTE MÉTRO 1	13 955	10 596	100	52 878	51 706	50 000			8 786	3 921	3 122	2022
SCI	1 TERRASSE BELLINI	91 469	(2 971)	33	37 179	37 179		11 547		8 450	720	-	2022
SCI	DU BASSIN NORD	48 913	(2 176)	50	45 274	34 425			-	9 558	(22 112)	4 372	2022
SCI	MESSINE PARTICIPATIONS	24 967	8 820	100	34 388	34 388		75 975	-	2 164	64	-	2022
SCI	LE TOLBIAC	22 938	1 328	100	22 938	22 938	4 741	2 048	-	2 734	1 328	-	2022
GIE	ICADE MANAGEMENT	10 000	9 382	100	23 240	19 382				37 978	-	-	2022
SCI	NEW WAY	6 200	1 170	100	15 295	15 295		20 091		2 709	1 170	-	2022
SAS	ICADE TMM	13 200	(4 097)	100	13 200	13 200		17 870		1 794	(217)	-	2022
SCI	BATI GAUTIER	1 530	2 560	100	11 497	11 497		2 895	-	3 157	2 560	-	2022
SCI	ORIANZ	10	1 735	100	11 333	11 333	51 625			5 100	835	-	2022
SNC	LES BASSINS À FLOTS	10 100	483	99	10 155	10 155		11 506		2 362	483	-	2022
SCI	QUINCONCES TERTIAIRE	11 376	(395)	51	5 802	5 802		7 522		-	(395)	-	2022
SAS	IHE GESUNDHEIT	1 020	30 162	10	3 822	3 822				5 268	(823)	216	2022
SCI	IMMOBILIER HÔTELS	1	8 307	77	2 788	2 788		17 696		4 698	377	197	2022
SAS	IHE COTTBUS	30	1 776	10	2 117	2 117				1 318	932	118	2022
SAS	IHE NEURUPPIN	30	895	10	1 717	1 717				758	596	73	2022
SAS	URBAN ODYSSEY	1 650	(292)	100	1 650	1 650				-	(292)	-	2022
SAS	IHE BREMERHAVEN	25	2 227	10	1 437	1 437				1 404	696	115	2022
SAS	IHE TREUENBRIETZEN	1 000	465	10	1 412	1 412				576	424	39	2022
SCI	BSM DU CHU DE NANCY	1 400	(20 091)	100	1 400	1 400		3 150		4 583	(1 174)	-	2022

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2022
États financiers comptes annuels

(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 ERKNER	1 000	347	10	1 351	1 351				404	308	23	2022	
SAS	IHE RADENSLEBEN	1 000	474	10	1 330	1 330				631	432	40	2022	
SAS	IHE KOPPENBERGS HOF	25	844	10	1 401	1 272				846	702	79	2022	
SAS	IHE FLORA MARZINA	25	808	10	1 825	1 244				1 041	805	83	2022	
SCI	FUTURE WAY	2	(404)	53	1 057	1 057		20 507		4 210	40	-	2022	
SAS	IHE KLAUSA	25	625	10	1 014	1 014				546	426	53	2022	
SAS	IHE BELZIG	26	2 694	10	964	964				674	432	38	2022	
SAS	IHE FRIEDLAND	25	369	10	899	899				609	366	44	2022	
SCI	QUINCONCES ACTIVITÉS	1 707	(79)	51	870	870		2 228		-	(79)	-	2022	
SAS	IHE KYRITZ	1 000	462	10	1 443	842				448	311	46	2022	
SAS	KLT GRUNDBESITZ	25	120	10	789	789				934	117	12	2022	
SAS	IHE HENNINGSDORF	26	3 606	10	646	646				336	169	18	2022	
SAS	BRN GRUNDBESITZ	25	(497)	10	556	556				707	(131)	-	2022	
SAS	PROMENT BESITZGESELLSCHAFT MBH	25	1 047	10	524	524				737	506	66	2022	
SAS	ARN GRUNDBESITZ	25	237	10	443	443				337	158	29	2022	
SAS	IHE AUENWALD	25	139	10	383	383				243	137	18	2022	
SAS	TGH GRUNDBESITZ	25	(606)	10	298	275				-	(322)	-	2022	
SAS	IHE LICHTENBERG	25	141	10	169	169				619	139	22	2022	
SCI	LAFAYETTE	2	(5 957)	55	95	95		16 630		1 715	(6 291)	-	2022	
SCI	STRATÈGE	2	(10 736)	55	84	84		17 690		-	(10 955)	-	2022	
SCI	BSP	10	21	99	10	10				1 267	262	-	2022	
SNC	ARCADE	1	(4 439)	99	1	1	70 281			5 642	(4 439)	-	2022	
SNC	NOVADIS	1	2 200	99	1	1	103 492	2 178		9 195	2 200	-	2022	
SCI	BASILIQUE COMMERCE	1	(697)	51	1	1		3 576		1 840	(146)	-	2022	
SCCV	1-3 RUE D'HOZIER	1	-	45	-	-		40		-	-	36	2021	
SAS	IMMOBILIER DÉVELOPPEMENT	-	3 856	100	-	-				-	751	-	2021	
SA	CYCLE-UP	3 036	(4 510)	32	1 500	-				1 947	(2 325)	-	2022	
SASU	ICADE 3.0	5 930	(6 695)	100	9 900	-		4 234		4 348	(2 626)	-	2022	
SOCIÉTÉS FONCIÈRES - SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES					2 190 211	2 131 266	406 648	601 077						
SASU	ICADE PROMOTION	29 683	167 738	100	135 089	135 089	127 000	236 551		380 294	6 865	-	2021	
SOCIÉTÉS DE PROMOTION IMMOBILIÈRE - SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES					135 089	135 089	127 000	236 551						
SPPICAV	BOUTIQUES PREMIUM	54 239	2 344	37	17 741	17 741					824	-	2021	
SCI	LA SUCRIÈRE	5	33	99	4	4					(1)	-	2020	
SNC	SNC CAPRI DANTON	1	-	100	1	1					-	-	2021	
SCI	ISSY HOLDING CŒUR DE VILLE	1	10 407	33	-	-		1			10 407	312	2021	
SOCIÉTÉS NON CONSOLIDÉES					17 746	17 746	-	1						
TOTAL					2 343 046	2 284 101	533 648	837 629						



4. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

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 2022, 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 2022 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.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 2.2 et 3 de l'annexe aux comptes annuels)

Risque identifié

Les immobilisations corporelles représentent une valeur nette de 3 861 millions d'euros au 31 décembre 2022, soit 46 % de l'actif de la Société. Ces immobilisations corporelles sont principalement constituées de biens immobiliers détenus pour percevoir des loyers et accroître la valeur de l'actif.

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

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

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

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

- ❑ prise de connaissance du processus mis en place par la Direction pour la transmission des données aux experts immobiliers et la revue des valeurs d'expertise établies par ces derniers ;
- ❑ obtention de la lettre de mission des experts immobiliers et appréciation de leurs compétences et leur indépendance vis-à-vis de la Société ;
- ❑ obtention des rapports d'expertise immobilière, examen critique des méthodes d'évaluations utilisées, des paramètres de marché (taux de rendement, taux d'actualisation, valeurs locatives de marché) retenus et des hypothèses propres aux actifs (notamment l'estimation du coût des travaux restant à engager et la date estimée de leur achèvement pour les actifs en phase de développement) et réalisation de tests, sur base de sondages, des données utilisées (budgets de travaux et situations locatives) ;
- ❑ entretiens avec la Direction et les experts immobiliers pour appréhender l'environnement de marché prévalant au 31 décembre 2022 et afin de rationaliser l'évaluation globale du patrimoine et les valeurs d'expertise des actifs présentant les variations les plus significatives ou atypiques ;
- ❑ revue critique d'une sélection d'expertises par nos experts internes en évaluation ;
- ❑ vérification du niveau de dépréciation comptabilisé au titre des pertes de valeur ;
- ❑ vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes annuels.

Évaluation des titres de participations et des créances rattachées (Note 4 de l'annexe aux comptes annuels)

La société détient des participations dans des sociétés de promotion immobilière et dans des sociétés foncières. Au 31 décembre 2022, ces titres de participation et les créances qui y sont rattachées s'élèvent respectivement à 2 284,2 et 573,7 millions d'euros, soit globalement 34% 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 2022, le cabinet Mazars était dans la dix-septième année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la onzième 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 des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 16 mars 2023

Les commissaires aux comptes

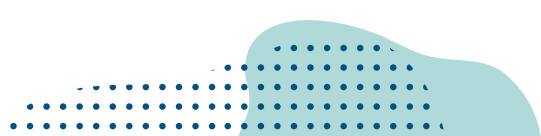
PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit

Mazars

Gilles Magnan

Johanna Darmon





Next

PATRIMOINE ET RAPPORT D'EXPERTISES IMMOBILIÈRES

1. LISTE DU PATRIMOINE FONCIÈRE TERTIAIRE

- 1.1. Pôle Bureaux
- 1.2. Pôle Parcs d'affaires
- 1.3. Pôle Autres actifs de la Foncière Tertiaire
- 1.4. Pôle Logements

358
358
360
361
362

2. LISTE DU PATRIMOINE FONCIÈRE SANTÉ

364

3. RAPPORT CONDENSÉ DES EXPERTS IMMOBILIERS

- 3.1. Contexte général de la mission d'expertise
- 3.2. Conditions de réalisation
- 3.3. Juste valeur globale à la date du 31 décembre 2022
- 3.4. Observations générales

369
369
370
370

1. Liste du patrimoine Foncière Tertiaire

1.1. Pôle Bureaux

AU 31 DÉCEMBRE 2022

Pôle Bureaux au 31 décembre 2022	Ville	Dpt	Surface (en m ²)				Surfaces en attente de développements, cessions et restructurations (non louables)	Date d'acquisition ^(a)	Date de construction ou de rénovation	% de consolidation
			Totale	(Locative)	Commerces (Locative)	Autres (Locative)				
FRANCE			979 993	858 482	13 428	45 377	72 545			
ÎLE-DE-FRANCE			788 197	710 947	6 984	42 354	36 958			
SOUS-TOTAL PARIS			142 559	112 788	2 761	11 133	20 169			
Le Marignan - 29,31,33, avenue des Champs-Élysées	Paris 8 ^e	75	9 884	2 754	2 679	164	4 378	2004	1950	100 %
Tour Montparnasse - 1, rue de l'Arrivée	Paris 15 ^e	75	5 761	5 387	-	368	374	2017	1973	100 %
Ponant - 19-29, rue Leblanc	Paris 15 ^e	75	27 638	26 716	-	922	-	2016		100 %
Parc du pont de Flandre - Secteur Flandre	Paris 19 ^e	75	45	-	-	45	-	2002		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	12 040	10 881	-	1 159	-	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	-	-	3 833	4 721	2002		100 %
Pont de Flandre - Parking 038	Paris 19 ^e	75	-	-	-	-	-	2002		100 %
Pont de Flandre - Terrain Flandre	Paris 19 ^e	75	-	-	-	-	-	2002		100 %
SOUS-TOTAL LA DÉFENSE/PÉRI-DÉFENSE			385 020	347 765	2 431	22 788	16 789			
Tour Initiale - 1, terrasse Bellini	Puteaux	92	10 272	10 272	-	-	-	2004	2003-2019	33 %
Tour Eqho - 2, avenue Gambetta	Courbevoie	92	78 974	73 856	-	5 118	601	2004-2007	2013	51 %
Hyfive - 1, avenue du Général-de-Gaulle	Puteaux	92	30 095	26 641	480	2 093	882	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	-	-	4 152	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	15 950	13 499	-	2 451	-	2013	2021	100 %
Origine - Boulevard des bouvets	Nanterre	92	66 449	64 774	183	1 492	-	2013	2021	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 %
Défense Parc - 96-106 rue des Trois-Fontanot	Nanterre	92	19 090	16 024	53	3 013	-	2022	1994	100 %
SOUS-TOTAL CROISSANT OUEST			24 182	23 375	-	807	-			
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	1 792	1 453	-	339	-	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	Ville	Dpt	Surface	Surface	Surface	Surface	Surfaces en attente de développements, restructurations et cessions et (non louables)	Date d'acquisition ^(a)	Date de construction ou de rénovation	% de consolidation
			(en m ²)	Bureaux	Commerces	Autres				
Pôle Bureaux au 31 décembre 2022										
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			191 797	147 535	6 444	3 023	35 588			
Orianz - 200, boulevard Albert-I ^{er}	Bordeaux	33	20 358	18 788	1 570	-	-	2017	2018	100 %
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 parking	Marseille	13	-	-	-	-	-	2017	2013	100 %
4, place Sadi-Carnot	Marseille	13	5 887	3 690	913	1 283	-	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	53 %
Milky way - 42, cours Suchet	Lyon	69	4 475	3 935	440	100	-	2017	2013	100 %
Next - 12-22, rue Juliette-Récamier	Lyon	69	15 665	-	-	-	15 665	2017	1993	55 %
Lafayette - Bâtiment A - 10, rue Récamier	Lyon	69	8 727	-	-	118	8 727	2017	1976	55 %
Lafayette - Bâtiments B-C - 10, rue Récamier	Lyon	69	7 207	6 960	-	247	-	2017	2019	55 %
Lafayette - Bâtiment D - 10, rue Récamier	Lyon	69	7 821	-	-	429	7 821	2017	1976	55 %
Lafayette - Bâtiment E - 10, rue Récamier	Lyon	69	2 440	-	-	247	2 440	2017	1976	55 %
Lafayette - Bâtiment 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			979 993	858 482	13 428	45 377	72 545			

(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 2022

Pôle Parcs d'affaires au 31 décembre 2022	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			339 544	150 839	114 571	38 914	1 762	33 459		
Parc des Portes de Paris – Saint-Denis	Saint-Denis	93	100 373	39 502	43 626	1 572	771	14 902	2002	100 %
Parc des Portes de Paris – Batigautier LEM	Aubervilliers	93	12 796	7 988	4 646	-	162	-	2002	100 %
Parc des Portes de Paris – Aubervilliers Gardinoux	Aubervilliers	93	113 283	46 853	38 510	24 665	829	2 426	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	69 743	39 007	23 280	2 647	-	4 809	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			388 110	100 351	246 401	-	5 571	35 787		
Parc Orly-Rungis	Rungis	94	388 110	100 351	246 401	-	5 571	35 787	2013	100 %
TOTAL GÉNÉRAL			727 654	251 190	360 972	38 914	7 333	69 246		
Dont actifs en exploitation			683 865							

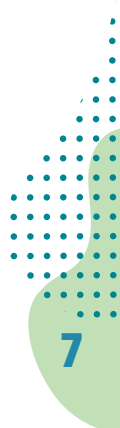
(a) Date d'entrée de l'actif et/ou de l'entité dans le groupe Icade.

1.3. Pôle Autres actifs de la Foncière Tertiaire

AU 31 DÉCEMBRE 2022

Pôle Autres au 31 décembre 2022	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			162 318				
PREMIÈRE COURONNE			36 643	-			
Centre commercial Le Millénaire	Aubervilliers	93	28 997	-	2002	-	50 %
Centre commercial Basilique Saint-Denis	Saint-Denis	93	5 453	-	2019	-	51 %
Hôtel B&B Bobigny - 6, rue René-Goscinny	Bobigny	93	2 193	-	2017	2016	77 %
DEUXIÈME COURONNE			74 291	-			
BSP Pontoise - CH René-Dubois - 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 Ceresaie	Fresnes	94	57 239	-	2013	-	100 %
Hôtel B&B Saclay - Plateau du 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			162 318	-			

(a) Date d'entrée de l'actif et/ou de l'entité dans le groupe Icade.



1.4. Pôle Logements

AU 31 DÉCEMBRE 2022

Pôle Logements au 31 décembre 2022	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			4 081			68	-
Eluard	Bagneux	92	91	1972	100 %	1	
Pont de Pierre	Bobigny	93	1 624	1957	100 %	29	
Cachan I	Cachan	94	44	1957	100 %	1	
Cachan II	Cachan	94	198	1957	100 %	3	
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	1 062	1954	100 %	18	
SOUS-TOTAL DEUXIÈME COURONNE			21 851			345	-
Gémeaux	Les Mureaux	78	162	1977	100 %	2	
Sorrières	Montigny-le Bretonneux	78	624	1979	100 %	9	
Romarins	Montigny-le Bretonneux	78	57	1977	100 %	1	
Corniche	Poissy	78	47	1954	100 %	1	
Tour Côte	Poissy	78	76	1958	100 %	1	
6-16, Montaigne	Poissy	78	893	1954	100 %	19	
78-88, Maladrerie (Clos Céleste)	Poissy	78	752	1954	100 %	16	
28, Lyautey - Tour Diane	Poissy	78	627	1954	100 %	15	
Square Cocteau	Trappes	78	218	1974	100 %	3	
2-6, d'Orbay	Draveil	91	64	1957	100 %	1	
Colombe	Épinay-sous-Sénart	91	73	1967	100 %	1	
1, rue Weber	Épinay-sous-Sénart	91	220	1967	100 %	3	
11, rue du Petit-Pont	Épinay-sous-Sénart	91	628	1967	100 %	8	
5, France	Épinay-sous-Sénart	91	247	1967	100 %	3	
Toulouse-Lautrec (Massy)	Massy	91	306	1960	100 %	6	
12-16, Mogador	Massy	91	345	1968	100 %	7	
2-8, Lisbonne (Luisiades)	Massy	91	305	1968	100 %	5	
Blum II	Massy	91	433	1968	100 %	6	
2 bis, Herriot (Aigue Marine)	Massy	91	321	1968	100 %	5	
4, Herriot	Massy	91	537	1968	100 %	7	
1 à 5, rue Julian-Grimaud	Sainte-Geneviève-des-Bois	91	840	1954	100 %	11	
Vaux Germain	Châtenay-Malabry	92	68	1959	100 %	1	
Arthur Rimbaud	Rueil-Malmaison	92	124	1957	100 %	2	
Gibets II	Rueil-Malmaison	92	174	1957	100 %	3	
Pasteur	Bondy	93	65	1955	100 %	1	
Jannin/Bouin	Gagny	93	2 241	1959	100 %	31	
Jean Bouin	Gagny	93	586	1959	100 %	9	
Moulin	Gagny	93	249	1957	100 %	5	
Herodia	Rosny-sous-Bois	93	122	1960	100 %	2	
108-112, Alsace	Rosny-sous-Bois	93	260	1960	100 %	5	
10-14, Couperin-Blérioz	Rosny-sous-Bois	93	536	1960	100 %	10	
6-8, De la Lande	Rosny-sous-Bois	93	354	1976	100 %	6	
2-4, Couperin	Rosny-sous-Bois	93	356	1960	100 %	6	

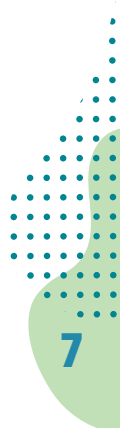
(a) Date d'entrée de l'actif et/ou de l'entité dans le groupe Icade.

PATRIMOINE ET RAPPORT D'EXPERTISES IMMOBILIÈRES

Liste du patrimoine Foncière Tertiaire

Pôle Logements au 31 décembre 2022	Ville	Dpt	Surface habitable (en m ²)	Date d'acquisition ^(a)	% de consolidation	Nombre de logements	
						Total	Dont conventionnés
2-4, Franck	Rosny-sous-Bois	93	260	1975	100 %	4	
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	321	1958	100 %	6	
1-5, Timons	Créteil	94	196	1958	100 %	4	
8-12, Vildrac	Créteil	94	1 496	1958	100 %	22	
Roussel	Créteil	94	1 020	1961	100 %	15	
Poètes (Hay)	L'Hay-les-Roses	94	340	1957	100 %	5	
Peintres (Hay)	L'Hay-les-Roses	94	259	1957	100 %	4	
Château de Sucy	Sucy	94	57	1954	100 %	1	
Cytises	Sucy	94	420	1965	100 %	6	
Parc Leblanc	Villeneuve-le-Roi	94	77	1957	100 %	1	
Justice	Cergy	95	3 378	1983	100 %	49	
Hauts de Cergy	Cergy	95	90	1983	100 %	1	
Cergy Pissaro	Cergy	95	135	1983	100 %	2	
Van Gogh	Ermont	95	63	1961	100 %	1	
Orme Saint-Edme	Franconville	95	180	1967	100 %	3	
Pompon	Villiers-le-Bel	95	60	1965	100 %	1	
TOTAL LOGEMENTS			26 066			415	
Réserves foncières			583 853		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 2022

Pôle Santé au 31 décembre 2022	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 Murette	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			210 418	210 418	9 733	189 881	10 804	2 556				
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
Les rives de l'Allier	Bellerive-sur-Allier	37	5 362	5 362	5 362	-	-	110	2021	2022	58,30 %	Orpea
Centre de santé Lyon	Lyon	69	383	383	383	-	-	-	2022	2022	58,30 %	Ipso

(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 2022	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
Hopital 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
Refllet 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			41 544	41 544	-	41 544	-	535				
Polyclinique Majorelle	Nancy	54	11 729	11 729	-	11 729	-	131	2011	2006	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	Iffs	14	8 538	8 538	-	-	8 538	145	2019	2010	58,30 %	Korian
Petit Colmoulins	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

	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)								
Pôle Santé au 31 décembre 2022												
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 Sur Moreau	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-Saturin-du-Bois	17	2 880	2 880	2 880	-	-	65	2020	1989-2015	58,30 %	Korian
SOUS-TOTAL OCCITANIE			397 263	397 263	19 572	348 770	28 921	5 213				
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	16 142	16 142	-	16 142	-	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 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
Le Bastion	Carcassonne	11	4 407	4 407	4 407	-	-	70	2020	1983-1988	58,30 %	Korian
La Chênaie	Rouffiac-Tolosan	31	3 650	3 650	3 650	-	-	66	2021	2017	58,30 %	Korian
Centre SMR Ambrussum	Lunel	34	5 100	5 100	-	-	5 100	79	2021	2021	58,30 %	Clinipôle
Clinique psychiatrique Priétat	Barbazan-Debat	65	2 181	2 181	2 181	-	-	43	2021	1971	58,30 %	Korian
Les Jardins de Sophia	Castelnau-le-Lez	34	4 189	4 189	-	-	4 189	130	2022	1988	58,30 %	Oc Santé/ Clinipôle
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
Clinique de convalescence Centre Vendée	Les Essarts	85	1 916	1 916	-	-	1 916	42	Avant 2011	1998	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 2022	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 PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR			89 647	89 647	30 198	47 737	11 712	1 618				
Clinique Les Fleurs	Ollioules	83	13 462	13 462	-	13 462	-	250	2012	2007	58,30 %	Elsan
Clinique Bouchard	Marseille	13	15 150	15 150	-	15 150	-	271	2015	1999	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 Séolanes	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
Salon-de-Provence	Salon-de-Provence	13	-	-	-	-	-	-	2021	-	58,30 %	Korian
SOUS-TOTAL ITALIE			139 512	139 512	117 127	20 385	2 000	2 641				
RSA Stella Matina	Jesolo		6 692	6 692	6 692	-	-	120	2019	2018	59,39 %	Universiis
RSA Il Faggio	Carmagnola		3 823	3 823	3 823	-	-	62	2019	2012	59,39 %	Sereni Orizzonti
RSA Le Camellie	San Giovanni al Natisone		2 753	2 753	2 753	-	-	80	2019	1999	59,39 %	Sereni Orizzonti
RSA Valleverde	Pianoro		4 549	4 549	4 549	-	-	60	2019	2001	59,39 %	Sereni Orizzonti
RSA San Sebastiano	Cinto Caomaggiore		4 285	4 285	4 285	-	-	90	2019	2019	59,39 %	Sereni Orizzonti
RSA Villa Abbadia	Fiesco		7 131	7 131	7 131	-	-	80	2019	2019	59,39 %	Sereni Orizzonti
RSA Valdaso	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
RSA Sestri Ponente	Gênes		2 393	2 393	2 393	-	-	110	2020	1970-2019	59,39 %	KOS
RSA Parco della 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	Turin		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
Hôpital Iclás	Rapallo		3 297	3 297	-	3 297	-	71	2022	1980	59,39 %	GVM
Centro Servizi Anziani Tiepolo	San Martino di Lupari		5 943	5 943	5 943	-	-	120	2022	2021	59,39 %	Gheron
Santa Rita Hospital	Montecatini Terme		4 510	4 510	-	4 510	-	42	2022	1910	59,39 %	GVM
Vigonza	Vigonza		6 287	6 287	-	6 287	-	120	2022	2022	59,39 %	Gheron
SOUS-TOTAL ALLEMAGNE			173 240	173 240	173 240	-	-	3 197				
Amarita Bremerhaven	Bremerhaven		7 803	7 803	7 803	-	-	203	2019	2009	63,49 %	EMVIA Living
Senioren-Wohnpark Cottbus	Cottbus		8 623	8 623	8 623	-	-	172	2019	1973-2004	63,49 %	EMVIA Living
Senioren-Wohnpark Flora Marzina	Herne		10 750	10 750	10 750	-	-	128	2019	1973-2009	63,49 %	EMVIA Living
Senioren-Wohnpark Klötze	Klötze		5 486	5 486	5 486	-	-	123	2019	1994	63,49 %	EMVIA Living
Senioren-Wohnpark Koppenbergs Hof	Herne		5 994	5 994	5 994	-	-	121	2019	1973-2009	63,49 %	EMVIA Living
Senioren-Wohnpark Neuruppin	Neuruppin		7 621	7 621	7 621	-	-	172	2019	1993-2017	63,49 %	EMVIA Living
Proment Wäscherei	Bernau bei Berlin		2 084	2 084	2 084	-	-	-	2019	2013	63,49 %	EMVIA Living

(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 2022	Ville	Dpt	Surface	Surface	Surface	Surface	Surface	Nombre	Date	Date de	% de	Exploitant
			(en m ²)	(en m ²)	Autres	Clinique MCO	Clinique SSR					
Senioren-Wohnpark Büren	Büren		5 966	5 966	5 966	-	-	109	2019	1994-2017	63,49 %	EMVIA Living
Senioren-Wohnpark Belzig	Belzig		6 668	6 668	6 668	-	-	120	2019	1989-2008	63,49 %	EMVIA Living
Senioren-Wohnpark Radensleben	Radensleben		4 590	4 590	4 590	-	-	121	2019	1972-1992	63,49 %	EMVIA Living
Senioren-Wohnpark Friedland	Friedland		6 019	6 019	6 019	-	-	112	2019	2009-2014	63,49 %	EMVIA Living
Senioren-Wohnpark Treuenbrietzen	Treuenbrietzen		5 814	5 814	5 814	-	-	116	2019	1994	63,49 %	EMVIA Living
Senioren-Wohnpark Klausä	Nobitz-Klausä		5 641	5 641	5 641	-	-	104	2019	1997-2013	63,49 %	EMVIA Living
Senioren-Wohnpark Kyritz	Kyritz		6 103	6 103	6 103	-	-	120	2019	1993-2009	63,49 %	EMVIA Living
Seniorenwohnpark Tangerhütte GmbH	Tangerhütte		1 845	1 845	1 845	-	-	52	2019	2021	63,49 %	EMVIA Living
Senioren-Wohnpark Erkner	Erkner		5 371	5 371	5 371	-	-	117	2019	1995	63,49 %	EMVIA Living
Senioren-Wohnpark Arnsberg	Arnsberg		2 624	2 624	2 624	-	-	51	2019	1991-2017	63,49 %	EMVIA Living
Spezial-Pflegeheim Hennigsdorf	Hennigsdorf		4 820	4 820	4 820	-	-	110	2019	2004	63,49 %	EMVIA Living
Senioren-Wohnpark Leipzig - Villa Auenwald	Leipzig		4 230	4 230	4 230	-	-	78	2019	1998-2017	63,49 %	EMVIA Living
Senioren-Wohnpark Lichtenberg	Berlin		4 191	4 191	4 191	-	-	81	2019	2000	63,49 %	EMVIA Living
Medicare Seniorenresidenz am Kirschgarten	Bückerburg		4 643	4 643	4 643	-	-	90	2020	2003-2014	63,49 %	Orpea
Hildegard von Bingen Senioren-Zentrum Trier	Trèves		5 921	5 921	5 921	-	-	125	2020	1995	63,49 %	Orpea
MediCare Seniorenresidenz Gutshof Bostel	Celle		4 396	4 396	4 396	-	-	99	2020	2005-2007	63,49 %	Orpea
VitaCare Gesellschaft für den Betrieb	Schleswig		6 011	6 011	6 011	-	-	103	2020	2018	63,49 %	Orpea
Comunita Seniorenresidenz Ruhrblick	Arnsberg		8 090	8 090	8 090	-	-	80	2020	2020	53,39 %	Orpea
Fürsorge im Alter Seniorenresidenz Oskar Picht	Bergholz-Rehbrücke		4 102	4 102	4 102	-	-	75	2020	2020	30,29 %	Orpea
VitaCare Seniorenresidenz am Elbdeich	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
Seniorenwohnpark Papenburg	Papenburg		6 377	6 377	6 377	-	-	94	2021	2017	63,49 %	Orpea
Seniorenzentrum Villeparisis Plat	Wathlingen		4 758	4 758	4 758	-	-	100	2022	2022	58,30 %	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
Albufeiria	Albufeiria		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
SOUS-TOTAL ESPAGNE			25 610	25 610	25 610	-	-	792				
IMO Miranza Madrid	Madrid		2 239	2 239	2 239	-	-	30	2022	2010	58,30 %	Miranza
Villanueva del Pardillo	Madrid		9 964	9 964	9 964	-	-	344	2022	1998	58,30 %	Colisée
Vallecas	Madrid		3 835	3 835	3 835	-	-	94	2022	2004	58,30 %	Colisée
Montejo de la Sierra	Madrid		1 317	1 317	1 317	-	-	40	2022	1988	58,30 %	Colisée
San Blas	Madrid		1 738	1 738	1 738	-	-	132	2022	2021	58,30 %	Colisée
Soto de la Marina	Cantabria		6 517	6 517	6 517	-	-	152	2022	2010	58,30 %	Colisée
TOTAL GÉNÉRAL			2 289 197	2 289 197	501 911	1 647 493	139 793	32 163				

(a) Date d'entrée de l'actif et/ou de l'entité dans le groupe l'cade.

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 2022.

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 2022

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 2022	Juste valeur hors droits au 31/12/2022 ^(a) à 100 % (en millions d'euros)
BNP Paribas Real Estate Valuation	Bureaux et parcs d'affaires	68	17	844
Catella Valuation	Bureaux et parcs d'affaires/commerces	56	3	5258
	Établissements de santé en France	63	7	2895
CBRE Valuation	Bureaux et Parcs d'affaires/commerces	89	4	1182
	Établissements de santé en Allemagne, en Italie, en Espagne et au Portugal	66	23	1032
Cushman & Wakefield	Bureaux et parcs d'affaires/hôtels/commerces	155	12	1852
Jones Lang LaSalle Expertise	Bureaux et parcs d'affaires	41	5	3862
	Établissements de santé en France	85	26	3186
Impact de la double valorisation pour les actifs en double expertise				(5 337)
Actifs non expertisés ou retenus à une autre valeur				356
TOTAL DE PATRIMOINE				15 130

(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.

Gwenola Donet – MRICS – Registered Valuer
Présidente JLL Expertises France
Jones Lang LaSalle Expertises

Anne Digard – FRICS – REV
Président – CEO
CBRE Valuation

Jean-Claude Dubois
Président
BNP Paribas Real Estate Valuation

Jean-Philippe Carmarans
Président Directeur Général
Cushman & Wakefield Valuation France SA

Jean-François Drouets
Président
Catella Valuation



Rapallo

CAPITAL, ACTIONS ET POLITIQUE DE DISTRIBUTION

1. RENSEIGNEMENTS SUR L'ÉMETTEUR ET SON CAPITAL	372	3. ACTIONNARIAT DES SALARIÉS	381
1.1. Renseignements à caractère juridique sur l'émetteur	372	3.1. Plan d'épargne Groupe	381
1.2. Statuts	372	3.2. Plans d'actions gratuites et plans d'actions de performance	381
1.3. Renseignements sur le capital	374	3.3. Les options de souscription d'actions – historique des attributions et informations	387
1.4. Répartition du capital	378	3.4. Les attributions d'actions gratuites	387
2. MARCHÉ DU TITRE DE LA SOCIÉTÉ	379	3.5. Informations concernant les options de souscription d'actions émises par la Société consenties et exercées par les dix premiers salariés non mandataires sociaux durant l'exercice	390
2.1. Fiche signalétique	379	4. AFFECTATION DU RÉSULTAT ET POLITIQUE DE DISTRIBUTION	391
2.2. Titre Icade du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2022	379	4.1. Historique des dividendes et proposition d'affectation	391
		4.2. Obligation du régime SIIC et distribution	391
		4.3. Charges non déductibles fiscalement	392

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 désormais 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

1.2.1. Raison d'être (préambule des 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. »

1.2.2. 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.

1.2.3. Droits et obligations attachés aux actions (articles 6 à 8 des statuts)

1.2.3.1. 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.

1.2.3.2. 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.

1.2.3.3. 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.

1.2.4. Assemblées générales (article 15 des statuts)

1.2.4.1. Convocation

Les assemblées d'actionnaires sont convoquées, se réunissent et délibèrent dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

1.2.4.2. 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.

1.2.4.3. Droit de vote

Chaque membre de l'assemblée, ordinaire ou extraordinaire, a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions.

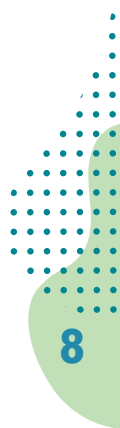
Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-46 du Code de commerce, l'assemblée générale mixte du 29 avril 2015 a décidé de ne pas conférer de droit de vote double aux actions pour lesquelles il serait justifié d'une inscription nominative depuis au moins deux ans au nom du même actionnaire.

1.2.4.4. 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 DEVANT SE TENIR LE 21 AVRIL 2023

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	21/04/2023	15 ^e résolution	18 mois soit jusqu'au 20/10/2024	<ul style="list-style-type: none"> □ 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. □ 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	21/04/2023	17 ^e résolution	18 mois soit jusqu'au 20/10/2024	<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 par incorporation de réserves, bénéfices, primes ou autres	21/04/2023	18 ^e résolution	26 mois soit jusqu'au 20/06/2025	<ul style="list-style-type: none"> □ Montant nominal maximum de 15 M€.
Autorisation pour émettre des actions ordinaires avec maintien du DPS (émission réservée aux actionnaires)	21/04/2023	19 ^e résolution	26 mois soit jusqu'au 20/06/2025	<ul style="list-style-type: none"> □ Montant nominal maximum de 38 M€ (montant s'imputant sur le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la 21^e résolution de l'AG du 21/04/2023 et de la 18^e résolution de l'AG du 22/04/2022).
Autorisation d'augmenter le montant des émissions d'actions ordinaires	21/04/2023	20 ^e résolution	26 mois soit jusqu'au 20/06/2025	<ul style="list-style-type: none"> □ Augmentation du nombre de titres à émettre pour les émissions en application de la 19^e résolution de l'AG du 23/04/2021 (dans la limite des plafonds fixés par l'AG).
Délégation pour augmenter le capital social par émission réservée aux salariés dans le cadre d'un plan d'épargne d'entreprise (PEE)	21/04/2023	21 ^e résolution	26 mois soit jusqu'au 20/06/2025	<ul style="list-style-type: none"> □ 1 % du montant du capital dilué au jour de l'AG du 21/04/2023 (montant s'imputant sur le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la 19^e résolution de l'AG du 21/04/2023, 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 22 avril 2022 a renouvelé, par anticipation, une résolution autorisant le conseil d'administration, pour une période de dix-huit mois, conformément aux articles L. 22-10-62 et suivants et L. 225-210 et suivants du Code de commerce, à procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la Société dans la limite d'un nombre maximal d'actions ne pouvant représenter plus de 5 % du nombre d'actions composant le capital social au jour de l'assemblée générale, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme.

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 fusion, de scission, d'apport ou de croissance externe ;
- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe, en ce compris les groupements d'intérêt économique et sociétés liées, ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de Groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe, en ce compris les groupements d'intérêt économique et sociétés liées ;
- d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la Société dans le cadre de la réglementation en vigueur ;
- de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, conformément à l'autorisation conférée ou à conférer par l'assemblée générale extraordinaire.

CAPITAL, ACTIONS ET POLITIQUE DE DISTRIBUTION

Renseignements sur l'émetteur et son capital

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 du 22 avril 2022 a décidé de mettre en œuvre le programme de rachat d'actions afin 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.

Situation au 31 décembre 2022

Au 31 décembre 2022, la Société détient 456 679 de ses propres actions, représentant 0,60 % du capital. Aucune action n'est détenue à cette date au titre du contrat de liquidité.

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 2022	456 679	0,60 %
Nombre de titres achetés dans l'année	846 790	1,11 %
Nombre de titres vendus dans l'année	846 790 ^(a)	1,11 %
Cours moyens des achats	48,98	
Cours moyens des ventes	48,84	
Frais de transaction HT	45 000 €	
Valeur nette comptable du portefeuille	18 280 861 €	

(a) Hors attribution d'actions aux collaborateurs dans le cadre des plans 2020.

1.3.4. Valeurs mobilières complexes

1.3.4.1. Obligations convertibles

Au 31 décembre 2022, 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'acquérir 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	31/12/2022		31/12/2021		31/12/2020	
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% du capital
Caisse des dépôts	29 885 064	39,20	29 885 063	39,20	29 098 615	39,04
Groupe Crédit Agricole Assurances	14 565 910	19,11	14 565 910	19,11	14 188 442	19,04
Public	31 079 420	40,77	31 032 975	40,71	30 515 556	40,94
Salariés	247 472	0,32	213 043	0,28	192 859	0,26
Autodétention	456 679	0,60	537 554	0,71	540 269	0,72
TOTAL	76 234 545	100	76 234 545	100	74 535 741	100

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 2022 :

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
AllianceBernstein	18/08/2022	377 515	0,50 %	19/08/2022	NC	NC
APG	30/09/2022	NC	1,48 %	NA	Baisse	Baisse
	10/11/2022	NC	0,93 %	NA	Baisse	Baisse
Axa Investments Managers SA	26/01/2022	1 118 556	1,47 %	28/01/2022	Baisse	Baisse
	14/03/2022	1 145 451	1,50 %	15/03/2022	Hausse	Hausse
La Banque Postale Asset Management	13/01/2022	335 431	0,48 %	09/05/2022	Baisse	Baisse
BlackRock Investment Management (UK)	04/03/2022	1 941 825	2,55 %	07/03/2022	Hausse	Hausse
	14/04/2022	1 886 109	2,47 %	15/04/2022	Baisse	Baisse
GIC	31/05/2022	1 944 257	2,55 %	01/06/2022	Hausse	Hausse
	29/07/2022	368 168	0,48 %	02/08/2022	Baisse	Baisse
PGGM	08/08/2022	311 677	0,41 %	03/08/2022	Baisse	Baisse
	16/06/2022	790 636	1,04 %	30/08/2022	Hausse	Hausse
Citigroup	29/06/2022	1 201 704	1,58 %	30/08/2022	Hausse	Hausse
	29/07/2022	1 302 900	1,71 %	NA	Hausse	Hausse
Citigroup	31/01/2022	623 167	0,08 %	01/02/2022	NC	NC
	23/02/2022	1 416 379	1,86 %	24/02/2022	Hausse	Hausse
	09/03/2022	629 334	0,83 %	10/03/2022	Baisse	Baisse
	17/03/2022	615 108	0,81 %	18/03/2022	Baisse	Baisse
	13/06/2022	392 088	0,51 %	14/06/2022	Baisse	Baisse
	14/06/2022	791 443	1,04 %	15/06/2022	Hausse	Hausse
	16/06/2022	755 843	0,99 %	17/06/2022	Baisse	Baisse
	17/06/2022	764 203	1,00 %	20/06/2022	Hausse	Hausse
	21/06/2022	750 367	0,98 %	23/06/2022	Baisse	Baisse
	27/06/2022	1 215 711	1,59 %	28/06/2022	Hausse	Hausse
	04/07/2022	1 542 178	2,02 %	05/07/2022	Hausse	Hausse
	15/07/2022	1 453 606	1,91 %	18/07/2022	Baisse	Baisse
	21/07/2022	1 517 192	1,99 %	22/07/2022	Hausse	Hausse
	22/07/2022	1 534 178	2,01 %	25/07/2022	Hausse	Hausse
	22/07/2022	1 516 615	1,99 %	27/07/2022	Baisse	Baisse
	28/07/2022	1 527 302	2,00 %	29/07/2022	Hausse	Hausse
	Cohen & Steers Inc.	01/08/2022	1 513 389	1,99 %	02/08/2022	Baisse
03/08/2022		1 527 274	2,00 %	04/08/2022	Hausse	Hausse
05/08/2022		1 516 681	1,99 %	08/08/2022	Baisse	Baisse
09/08/2022		1 524 942	2,00 %	10/08/2022	Baisse	Baisse
12/08/2022		1 505 261	1,97 %	15/08/2022	Baisse	Baisse
15/08/2022		758 328	0,99 %	16/08/2022	Baisse	Baisse
10/01/2022		1 631 057	2,14 %	11/01/2022	Hausse	Hausse
12/04/2022		1 484 166	1,95 %	13/04/2022	Baisse	Baisse
01/09/2022		1 527 845	2,00 %	02/09/2022	Hausse	Hausse
08/11/2022		1 911 246	2,51 %	09/11/2022	Hausse	Hausse
Columbia Threadneedle	11/11/2022	2 294 151	3,01 %	14/11/2022	Hausse	Hausse
	25/01/2022	392 306	0,52 %	28/01/2022	Hausse	Hausse
	04/03/2022	355 387	0,47 %	10/03/2022	Baisse	Baisse
	08/03/2022	413 706	0,54 %	11/03/2022	Hausse	Hausse
	10/03/2022	353 591	0,46 %	16/03/2022	Baisse	Baisse
	25/04/2022	309 846	0,41 %	29/04/2022	Baisse	Baisse
	28/09/2022	482 942	0,63 %	04/10/2022	Hausse	Hausse
Edmond de Rothschild Asset Management (Fr)	28/10/2022	337 404	0,45 %	01/11/2022	Baisse	Baisse
Norges Bank	10/05/2022	762 521	1,00 %	11/05/2022	Hausse	Hausse
	18/02/2022	757 858	0,99 %	21/02/2022	Baisse	Baisse
	11/04/2022	765 901	1,01 %	12/04/2022	Hausse	Hausse
	29/04/2022	757 176	0,99 %	02/05/2022	Baisse	Baisse
Zürcher Kantonalbank	16/09/2022	765 122	1,00 %	19/09/2022	Hausse	Hausse
Entité Swisscanto Fondsleitung AG	27/01/2022	526 609	0,69 %	31/01/2022	Hausse	Hausse

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 2022.

Actionnaires (au 31/12/2022)	Nombre d'actions	Pourcentage du capital	Nombre de droits de vote	Pourcentage de droits de vote
Caisse des dépôts	29 885 064	39,20	29 885 064	39,44
Groupe Crédit Agricole Assurances	14 565 910	19,11	14 565 910	19,22
Public	31 079 420	40,77	31 079 420	41,01
Salariés (FCPE Icade)	247 472	0,32	247 472	0,33
Autodétention	456 679	0,60	0	0,00
TOTAL	76 234 545	100,00	75 777 866	100,00

Aucun actionnaire ne détient, conformément aux statuts d'Icade, de droits de vote particuliers.

1.4.1. Contrôle de la Société

1.4.1.1. Nature du 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.

1.4.1.2. 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.

1.4.1.3. Mesures visant à prévenir les conflits d'intérêts

Dans un souci de bonne gouvernance, la Société a mis en place un certain nombre de mesures visant à prévenir les conflits d'intérêts, parmi lesquelles :

- la présence de cinq administrateurs indépendants au sein du conseil d'administration composé de quinze membres, en conformité avec 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) ;
- la présence et le rôle de la vice-Présidente du conseil d'administration en matière de prévention et gestion, en coordination avec le Président, des conflits d'intérêts, conformément au règlement intérieur du conseil d'administration (article 2.3.2) et à la charte de l'administrateur (article 3).

(Se reporter à la section 2 « Gouvernance » au chapitre 5.)

2. Marché du titre de la Société

Au 31 décembre 2022, le capital de la Société s'élève à 116 203 258,54 euros, divisé en 76 234 545 actions. Au 31 décembre 2022, la capitalisation boursière de la Société est de 3 068 millions d'euros.

2.1. Fiche signalétique

FICHE SIGNALÉTIQUE	
CAPITALISATION au 31/12/2022 3 068 M€	Code ISIN FR0000035081
NOMBRE D'ACTIONS COTÉES au 31/12/2022 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 dont : 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

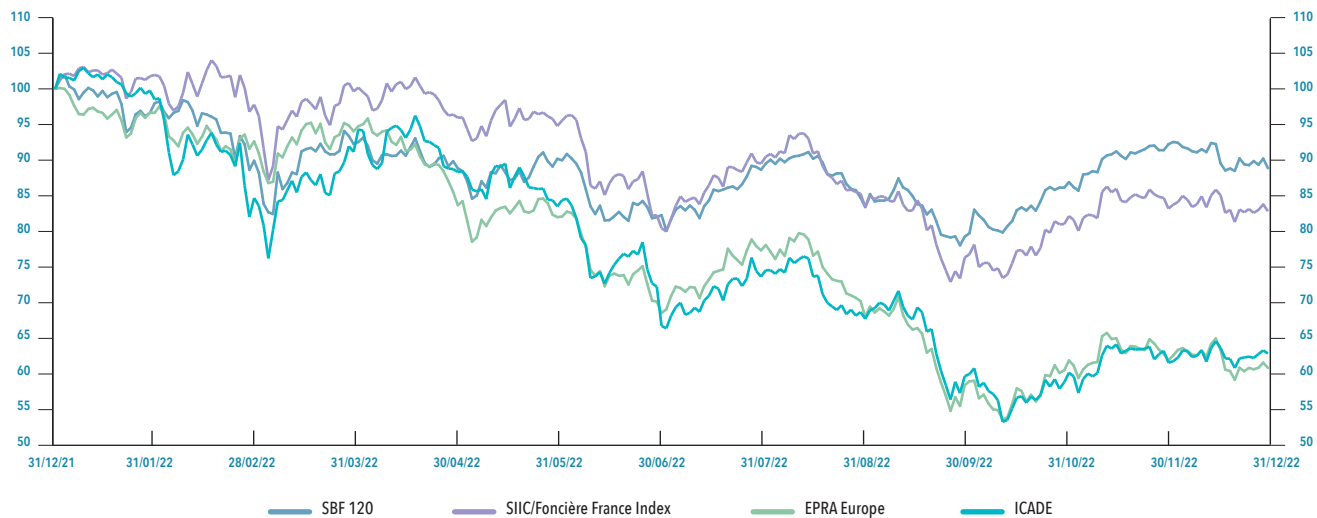
2.2. Titre Icade du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022

2022	Cours (en €)		Volume de transactions	
	Plus haut	Plus bas	Titres échangés (en nombre)	Capitaux échangés (en M€)
Janvier	66,60	63,15	1 319 445	85,23
Février	64,40	54,55	1 911 967	111,55
Mars	59,95	47,86	2 173 554	118,23
Avril	62,20	56,50	1 898 674	113,10
Mai	58,10	53,50	1 899 862	105,67
Juin	54,80	45,74	2 109 210	103,77
Juillet	49,32	41,94	1 502 841	68,09
Août	49,20	43,34	1 324 591	61,63
Septembre	46,02	34,70	2 026 137	84,03
Octobre	39,14	33,52	1 568 544	57,11
Novembre	41,74	35,56	1 603 033	63,30
Décembre	41,74	38,10	1 398 169	55,95
			20 736 027	1 027,64

(Sources : Euronext/Bloomberg)

ÉVOLUTION 2022 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 31/12/2021 au 31/12/2022 (Base 100 cours d'Icade au 31/12/2021)



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 28,58 % des en-cours investis dans le PEG et 53,04 % des porteurs de parts ont des avoirs au sein de ce fonds.

Au 31 décembre 2022, le FCPE Icade Action regroupe l'ensemble des actions Icade détenues par les salariés à savoir : 247 472 titres, soit 0,33 % du capital.

Au 31 décembre 2022, 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 du 18 octobre 2018 a arrêté un plan d'attribution d'actions gratuites au bénéfice de l'ensemble des salariés de la société Icade et de ses filiales regroupées au sein de l'UES Icade (Icade SA, Sarvilep, Icade Management, Icade Promotion) et le conseil d'administration du 22 novembre 2018 a arrêté un plan d'attribution d'actions de performance au bénéfice des membres du comité exécutif (hors Directeur général), des membres du comité de coordination et de cadres « clés » désignés par ledit conseil.

Plan d'attribution d'actions gratuites au bénéfice de l'ensemble des salariés (plan 1-2018)

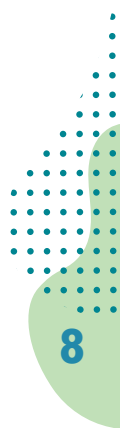
À l'issue de la période d'acquisition de deux ans courant à compter du 18 octobre 2018, il a été procédé à l'attribution gratuite de 40 actions à l'ensemble des salariés en contrat à durée indéterminée ayant satisfait à la condition de présence. Ces salariés devaient conserver les actions ainsi attribuées pendant une durée d'un an à compter de leur attribution définitive, soit jusqu'au 18 octobre 2021.

Plan d'attribution d'actions de performance (plan 2-2018)

L'attribution de tout ou partie des actions de performance aux membres du comité exécutif (hors Directeur général), aux membres du comité de coordination et aux cadres « clés » désignés était subordonnée à une condition de présence et à l'atteinte d'une condition de performance appréciée 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 critères de performance ayant été partiellement atteints, à l'issue de la période d'acquisition de deux ans courant à compter du 3 décembre 2018, il a été procédé à l'attribution de 40 % des actions de performance aux dirigeants et aux cadres « clés » désignés ayant satisfait à la condition de présence. Ces dirigeants et cadres « clés » devaient conserver les actions ainsi attribuées pendant une durée de deux ans à compter de leur attribution définitive, soit jusqu'au 3 décembre 2022.



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), des membres du comité de coordination et de cadres « clés ».

L'attribution de tout ou partie des actions de performance aux membres du comité exécutif (hors Directeur général), aux membres du comité de coordination et aux cadres « clés » désignés était subordonnée à une condition de présence et à l'atteinte d'une condition de performance appréciée 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 droits aux actions de performance sont acquis 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 apprécié 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) ;

- ❑ **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 %	≥ + 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.

Les objectifs énoncés par ces deux critères de performance ayant été partiellement atteints, à l'issue de la période d'acquisition de deux ans courant à compter du 21 novembre 2019, il a été procédé à l'attribution de 33 % des actions de performance aux dirigeants et aux cadres « clés » désignés ayant satisfait à la condition de présence. Ces dirigeants et cadres « clés » doivent conserver les actions ainsi attribuées pendant une durée d'un an à compter de leur attribution définitive, soit jusqu'au 3 décembre 2022.

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, l'un au bénéfice de l'ensemble des salariés de la société Icade et de ses filiales regroupées au sein de l'UES Icade (Icade SA, Sarvilep, Icade Management, Icade Promotion) et l'autre sous condition de performance au bénéfice des membres du comité exécutif (hors Directeur général), des membres du comité de coordination et de cadres « clés » désignés par ledit conseil.

Plan d'attribution d'actions gratuites au bénéfice de l'ensemble des salariés (plan 1-2020)

À l'issue de la période d'acquisition de deux ans courant à compter du 3 décembre 2020, il a été procédé à l'attribution gratuite de 30 actions

- **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 sont 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 a été apprécié sur une période de deux ans afin de réaliser les calculs de l'acquisition effective. 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 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 %

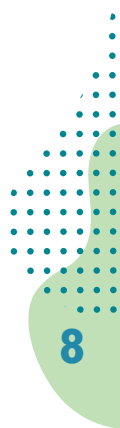
Ce critère a été apprécié à l'issue de la période d'arrêtés semestriels de juin 2022 afin de réaliser les calculs de l'acquisition effective.

Les objectifs énoncés par ces deux critères de performance ayant été partiellement atteints, à l'issue de la période d'acquisition de deux ans courant à compter du 3 décembre 2020, il a été procédé à l'attribution d'environ 83 % des actions de performance aux dirigeants et aux cadres « clés » désignés ayant satisfait à la condition de présence. Ces dirigeants et cadres « clés » doivent conserver les actions ainsi attribuées pendant une durée de deux ans à compter de leur attribution définitive, soit jusqu'au 3 décembre 2024.

à l'ensemble des salariés en contrat à durée indéterminée ayant satisfait à la condition de présence. Ces salariés doivent conserver les actions ainsi attribuées pendant une durée d'un an à compter de leur attribution définitive, soit jusqu'au 3 décembre 2023.

Plan d'attribution d'actions de performance (plan 2-2020)

L'attribution de tout ou partie des actions de performance aux membres du comité exécutif (hors Directeur général), aux membres du comité de coordination et aux cadres « clés » désignés était subordonnée à une condition de présence et à l'atteinte d'une condition de performance appréciée par deux critères :



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 au bénéfice du Directeur général d'Icade.

L'attribution de tout ou partie des actions de performance au Directeur général d'Icade était subordonnée à la signature, au plus tard le 30 juin 2021, d'un accord d'intéressement au titre de l'exercice 2021 au bénéfice de tous les salariés d'Icade et de plus de 90 % des salariés de ses filiales, à une condition de présence et à l'atteinte d'une condition de performance appréciée 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 % 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'indice 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.

La condition liée à la signature d'un accord d'intéressement au titre de l'exercice 2021 au bénéfice de tous les salariés d'Icade et de plus de 90 % des salariés de ses filiales a été satisfaite en date du 30 juin 2021.

La condition de présence a été levée par le conseil d'administration en date 10 mars 2023.

À l'issue de la période d'acquisition de deux ans prenant fin le 1^{er} juillet 2023, et sous réserve de la satisfaction de la condition de performance, le Directeur général d'Icade deviendra propriétaire des actions qui lui ont été attribuées. Il devra conserver les actions ainsi attribuées pendant une durée de deux ans à compter de leur attribution définitive, soit jusqu'au 1^{er} juillet 2025.

3.2.5. Plan d'actions gratuites et plan de performance 2022

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 22 avril 2022 a arrêté deux plans d'attribution d'actions gratuites, l'un au bénéfice des salariés de la société Icade et de ses filiales regroupées au sein de l'UES Icade et l'autre sous condition de performance au bénéfice des membres du comité exécutif (incluant le Directeur général), des membres du comité de coordination et de cadres « clés » désignés par ledit conseil.

Plan d'attribution d'actions gratuites au bénéfice de l'ensemble des salariés (plan 1-2022)

À l'issue de la période d'acquisition de deux ans courant à compter du 22 avril 2022, il sera procédé à l'attribution gratuite de 40 actions à l'ensemble des salariés en contrat à durée indéterminée ayant satisfait

à la condition de présence. Ces salariés devront conserver les actions ainsi attribuées pendant une durée d'un an à compter de leur attribution définitive, soit jusqu'au 22 avril 2025.

Plan d'attribution d'actions de performance (plan 2-2022)

L'attribution de tout ou partie des actions de performance aux membres du comité exécutif (incluant le Directeur général), aux membres du comité de coordination et aux cadres « clés » désignés deviendra définitive au terme d'une période d'acquisition d'une durée de deux ans courant à compter du 22 avril 2022, 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 d'une condition de performance appréciées par trois critères :

- ❑ **critère 1** : la performance relative de l'action Icade appréciée par rapport à l'indice EPRA Europe (hors UK). Ce critère porte sur 40 % 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. Le calcul sera effectué en base 100 au 1^{er} avril 2024 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 réinvesti) au 1^{er} avril 2022 et au 1^{er} avril 2024. ;

- ❑ **critère 2** : la performance opérationnelle et financière appréciée par l'atteinte d'objectifs de TSR ANR (NTA). Ce critère porte sur 45 % du nombre d'actions de performance attribuées.

Ce pourcentage dépend de la moyenne annuelle du TSR ANR NTA du Groupe sur 2022 et 2023.

Le niveau d'atteinte de l'objectif défini par ce critère sera apprécié sur la base du budget 2022 approuvé par le conseil d'administration et de la première année du plan à moyen terme (hors impact d'une valorisation au cours de Bourse d'Icade Santé).

PERFORMANCE : ÉVOLUTION DU TSR ANR (NTA)

Évolution du TSR ANR (NTA) moyen sur 2 ans (constatation sur la base des comptes au 31 décembre 2022 et au 31 décembre 2023)	Strictement inférieur à + 3 %	≥ + 3 % et < + 4 %	≥ + 4 % et < + 5,3 %	≥ + 5,3 % et < + 8,0 %	Strictement supérieur à + 8,0 %
% d'actions délivrées	0 %	25,0 %	50,0 %	100 %	115 %

- ❑ **critère 3** : la réduction des émissions de CO₂ mesurée par rapport aux émissions de CO₂ de 2019. Ce critère porte sur 15 % du nombre d'actions de performance attribuées. La mesure de cette réduction est en valeur absolue selon la mesure SBTi.

Les droits aux actions de performance seront acquis en fonction du niveau d'atteinte conformément à la grille suivante :

PERFORMANCE RELATIVE : RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE CO₂ D'ICADE SELON LA MESURE SBTI PAR RAPPORT À 2019

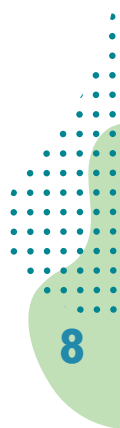
Pourcentage de réduction des émissions de CO ₂ en valeur absolue par rapport à 2019 (constatation sur la base du reporting carbone au 31 décembre 2023)	Strictement supérieur à (11,7) %	Égal à (11,7) %	Strictement inférieur à (13,46) %
% d'actions délivrées	0 %	100 %	115 %

Ce critère sera apprécié sur une période de deux ans.

De plus, si le pourcentage de réduction des émissions de CO₂ par rapport à 2019 (en valeur absolue) est compris entre (-11,7 %) et (-13,46 %), P'' sera calculé de façon linéaire.

S'agissant du Directeur général, la condition de présence a été levée par le conseil d'administration en date 10 mars 2023.

À l'issue de la période d'acquisition de deux ans courant à compter du 22 avril 2022, et sous réserve de la satisfaction des conditions d'acquisition susvisées, il sera procédé à l'attribution des actions de performance aux membres du comité exécutif (incluant le Directeur général), aux membres du comité de coordination et aux cadres « clés » désignés ayant satisfait à la condition de présence. Ces dirigeants et cadres « clés » devront conserver les actions ainsi attribuées pendant une durée de deux ans à compter de leur attribution définitive, soit jusqu'au 22 avril 2026.



3.2.6. 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 2-2018	Plan 1-2019	Plan 1-2020	Plan 2-2020	Plan 1-2021	Plan 1-2022	Plan 2-2022
Date d'assemblée générale	25/04/2018	25/04/2018	25/04/2018	25/04/2018	23/04/2021	23/04/2021	23/04/2021
Date de conseil d'administration	03/12/2018	21/11/2019	20/11/2020	20/11/2020	29/06/2021	22/04/2022	22/04/2022
Nombre maximal d'actions pouvant être attribuées	745 357 ^(a)	745 357 ^(a)	745 357 ^(a)	745 357 ^(a)	762 645 ^(b)	762 645 ^(b)	762 645 ^(b)
Nombre total d'actions attribuées initialement	52 660	8 918	32 910	65 542	1 649	44 880	97 982
Nombre total d'actions pouvant être acquises (I)	21 064	8 918	32 910 ^(c)	65 542	1 649	44 880 ^(d)	97 982
- par les 10 premiers attributaires salariés non mandataires sociaux	11 360	7 170		13 878		400	19 064
- par les autres attributaires salariés non mandataires sociaux	9 704	1 748		51 664		44 480	77 117
- par les mandataires sociaux					1 649		1 801
Nombre total de bénéficiaires	218	24	1 097	245	1	1 122	256
Date d'attribution	03/12/2018	03/12/2019	03/12/2020	03/12/2020	01/07/2021	22/04/2022	22/04/2022
Date d'acquisition	04/12/2020	04/12/2021	04/12/2022	04/12/2022	02/07/2023	23/04/2024	23/04/2024
Date de fin de période de conservation	03/12/2022	03/12/2022	03/12/2023	03/12/2024	01/07/2025	22/04/2025	22/04/2026
Prix d'attribution	73,16 €	89,55 €	60,61 €	60,61 €	60,61 €	60,65 €	60,65 €
Acquisition soumise à une condition de présence à la date d'acquisition	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui
Acquisition soumise à des conditions de performance	oui	oui	non	oui ^(e)	oui ^(f)	non	oui ^(g)
Actions annulées (II) dont :	3 832	756	3 510	8 211		3 680	7 196
Actions acquises (III)	17 232	2 715	26 310	54 565		40 ^(h)	
- par les 10 premiers attributaires salariés non mandataires sociaux	4 126	2 305	300	13 047			
- par les autres attributaires salariés non mandataires sociaux	13 106	410	26 010	41 518			
- par les mandataires sociaux							
Actions restantes au 31/12/2022 (IV) = (I) - (II) - (III)	0	0	0	0	1 649	41 160	90 786

(a) 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. »

(b) La 23^e résolution de l'assemblée générale mixte du 23 avril 2021 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. »

(c) Soit 30 actions par collaborateur en CDI présent au 31 octobre 2020 et toujours présent au jour de l'attribution.

(d) Soit 40 actions par collaborateur en CDI présent au 22 avril 2022 et toujours présent au jour de l'attribution.

(e) 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 %.

(f) 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 %.

(g) 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, et à la réduction d'émission de CO₂ mesurée en valeur absolue selon la mesure SBTi par rapport à 2019, chacun de ces critères portant respectivement sur 45, 40 et 15 % 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 %.

(h) Acquisition anticipée des droits après le décès des bénéficiaires.

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 2022.

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 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 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 du plan 2-2018 sont décrites ci-dessous :

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
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 31/12/2022	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) ».

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 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
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 31/12/2022	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) ».

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 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), 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 à la date d'acquisition.
Nombre total de bénéficiaires	1 097
Date d'acquisition	4 décembre 2022
Date de cession	3 décembre 2023
Prix d'attribution	60,61 euros
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	3 510
Actions acquises	26 310
Actions restantes au 31/12/2022	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) ».

CAPITAL, ACTIONS ET POLITIQUE DE DISTRIBUTION

Actionnariat des salariés

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	3 décembre 2024
Prix d'attribution	60,61 euros
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	82 100
Actions acquises	54 565
Actions restantes au 31/12/2022	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) ».

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.

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	1 ^{er} juillet 2025
Prix d'attribution	60,61 euros
Modalités d'acquisition	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	0
Actions acquises	0
Actions restantes au 31/12/2022	1 649

(a) La 23^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) ».

3.4.5. Plan 1-2022 et plan 2-2022 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 22 avril 2022 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, salariés en contrat à durée indéterminée présents en poste à la date du 22 avril 2022.

Les principales caractéristiques de ces plans 1-2022 et 2-2022 sont décrites ci-dessous :

Plan 1-2022

Nombre maximal d'actions pouvant être attribuées	762 645 ^(a)
Nombre total d'actions attribuées initialement	44 880
Nombre total d'actions pouvant être acquises	44 880 soit 40 actions par collaborateur présent en CDI au 22 avril 2022 et toujours présent à la date d'acquisition.
Nombre total de bénéficiaires	1 122
Date d'attribution	22 avril 2022
Date d'acquisition	22 avril 2024
Date de cession	22 avril 2025
Prix d'attribution	60,65 euros
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	3 680
Actions acquises	40 ^(b)
Actions restantes au 31/12/2022	41 200

(a) La 23^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) Acquisition anticipée des droits après le décès des bénéficiaires.

Plan 2-2022

Nombre maximal d'actions pouvant être attribuées	762 645 ^(a)
Nombre total d'actions attribuées initialement	97 982
Nombre total d'actions pouvant être acquises	97 982 dont 19 064 actions pouvant être acquises par les 10 premiers attributaires salariés non mandataires sociaux, 1 801 par les mandataires sociaux et 77 117 pouvant l'être par les autres attributaires salariés non mandataires sociaux.
Nombre total de bénéficiaires	256
Date d'attribution	22 avril 2022
Date d'acquisition	22 avril 2024
Date de cession	22 avril 2026
Prix d'attribution	60,65 euros
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), du cours de l'action Icade, du pourcentage de réduction des émissions de CO ₂ , par rapport à l'émission de CO ₂ de 2019 atteignent les objectifs fixés par les conditions de performance du plan
Actions annulées	7 196
Actions acquises	0
Actions restantes au 31/12/2022	90 786

(a) La 23^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) ».

3.5. Informations concernant les options de souscription d'actions émises par la Société consenties et exercées par les dix premiers salariés non mandataires sociaux durant l'exercice

Néant.

4. Affectation du résultat et politique de distribution

4.1. Historique des dividendes et proposition d'affectation

lcade	2020	2021	2022
Dividende proposé par l'AGO annuelle au titre de l'exercice (en millions d'euros) ^(a)	298,9 ^(e)	320,2 ^(g)	330,1 ^{(b)(i)}
Dividende distribué/action (en euros)	4,01 ^(f)	4,20 ^(h)	4,33 ^(j)
Nombre d'actions (y compris actions autodétenues)	74 535 741 ^(c)	76 234 545 ^(c)	76 234 545 ^(d)
Nombre d'actions (déduction faite des actions autodétenues)	73 995 472 ^(c)	75 692 991 ^(c)	75 777 866 ^(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 2022 à minuit.

(e) Dont 0,9 million d'euros prélevés sur le boni de fusion et 147,9 M€ 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.

(i) Dont 126,9 millions d'euros prélevés sur la prime de fusion.

(j) Dont 1,66 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 13,82 % au 31 décembre 2022.

Le résultat net comptable 2022 d'Icade s'élève à 200,9 millions d'euros, correspondant à un résultat fiscal de 369,2 millions d'euros.

Cette base fiscale se décompose sur les différents secteurs de la façon suivante :

- 55,9 millions d'euros de résultat courant de l'activité SIIC, exonéré et soumis à une obligation de distribution de 95 % ;
- 212,8 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 ;

- 113,9 millions d'euros de dividendes des filiales SIIC, exonérés et soumis à une obligation de distribution de 100 % ;
- 13,4 millions d'euros de résultat taxable non soumis aux obligations de distribution.

Ces résultats génèrent une obligation de distribution d'un montant de 316,0 millions d'euros au titre de l'exercice 2022, ainsi ventilée :

- 53,1 millions d'euros au titre de l'activité locative (obligation de 95 %) ;
- 149,0 millions d'euros au titre des cessions (obligation de 70 %) ;
- 113,9 millions d'euros au titre des dividendes de filiales SIIC (obligation de 100 %).

(en millions d'euros)	Résultat fiscal			Obligation de distribution		
	31/12/2022	%	Montant	31/12/2021	%	Montant
Résultat courant de l'activité SIIC	55,9	95 %	53,1	8,6	95 %	8,2
Résultat des cessions	212,8	70 %	149,0	239,8	70 %	167,8
Dividende des filiales SIIC	113,9	100 %	113,9	89,4	100 %	89,4
Résultat taxable	(13,4)	0 %		(20,2)	0 %	-
TOTAL	369,2		316,0	317,6		265,4
Limitation des obligations au résultat exonéré			NA			NA
Reprise des obligations de distribution de sociétés absorbées			NA			NA
TOTAL	369,2		316,0	317,6		265,4

Il sera proposé la distribution d'un dividende d'un montant de 4,33 euros par action à l'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Sur la base des actions existantes au 31 décembre 2022, soit 76 234 545 actions, le montant de la distribution de dividendes proposé au vote de l'assemblée générale s'élèvera à 330,1 millions d'euros.

Le versement du dividende en deux tranches sera proposé à l'assemblée générale mixte du 21 avril 2023, sous la forme d'un acompte de 2,16 euros par action versé en mars et du solde de 2,17 euros par action versé en juillet.

CAPITAL, ACTIONS ET POLITIQUE DE DISTRIBUTION

Affectation du résultat et politique de distribution

	31/12/2022	31/12/2021
Dividende distribué en millions d'euros au titre de l'exercice^(a)	330,1	320,2
<i>Dont dividende courant</i>	203,2	240,9
<i>Dont boni de fusion</i>	0,0	0,0
<i>Dont prime de fusion</i>	126,9	79,3
Dividende distribué/action (en euros)^(a)	4,33	4,20
<i>Dont dividende courant</i>	2,67	3,16
<i>Dont boni de fusion</i>	0,00	0,0
<i>Dont prime de fusion</i>	1,66	1,04

(a) Le nombre d'actions retenu est le nombre de titres composant le capital soit 76 234 545 au 31 décembre 2022.

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 34 409,09 euros au titre de l'exercice écoulé.



Forêt urbaine / Fresque

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	394	3. TABLES DE CONCORDANCE	395
2. PERSONNES RESPONSABLES	394	3.1. Table de concordance du document de référence	395
2.1. Personne responsable du document	394	3.2. Table de concordance du rapport financier annuel	398
2.2. Attestation du responsable du document	394	4. GLOSSAIRE	400
2.3. Responsables du contrôle des comptes	394		
2.4. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leurs réseaux pour l'exercice 2022	394		
2.5. Responsable de l'information financière	394		

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, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, 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 398, 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 29 mars 2023

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 2022

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 du document de référence

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.

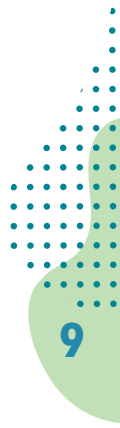
Informations	Chapitres	Pages
1 Personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente		
1.1 Personnes responsables de l'information	Chap. 9	394
1.2 Attestation du responsable	Chap. 9	394
1.3 Déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	Chap. 7	369
1.4 Informations provenant de tiers	Chap. 7	369
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	394
2.2 Informations relatives à une éventuelle démission ou non-redésignation des contrôleurs légaux des comptes	NA	-
3 Facteurs de risques	Chap. 4	195 à 206
4 Informations concernant l'émetteur		
4.1 Raison sociale et nom commercial de la Société	Chap. 8	372
4.2 Lieu et numéro d'enregistrement de la Société et identifiant d'entité juridique	Chap. 8	372
4.3 Date de constitution et durée de vie de la Société	Chap. 8	372
4.4 Siège social, forme juridique et réglementation s'appliquant à la Société	Chap. 8	372
5 Aperçu des activités		
5.1 Principales activités	Chap. 1 et chap. 2	Chap. 1 p. 3 à 47 ; chap. 2 p. 64 à 94
5.2 Principaux marchés	Chap. 2	67-68 ; 77-78 ; 87-88
5.3 Événements importants dans le développement des activités de la Société	Chap. 1 ; chap. 2 et chap. 6	Chap. 1 p. 3 à 47 ; chap. 2 p. 50 ; chap. 6 p. 267
5.4 Description de la stratégie et des objectifs	Chap. 1	3 à 47
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	67-68 ; 77-78 ; 87-88
5.7 Investissements		
5.7.1 Description des principaux investissements ayant été réalisés par la Société	Chap. 2	70-71, 80 à 82
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	70-71, 80 à 82
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	296 et 310 à 319
5.7.4 Décrire toute question environnementale pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur, de ses immobilisations corporelles	Chap. 3	189-190
6 Structure organisationnelle		
6.1 Description du Groupe	Chap. 1	10
6.2 Liste des filiales importantes	Chap. 6	310 à 319
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. 11, 13, 28 à 32 ; chap. 2 p. 50 à 101 ; chap. 6 p. 267
7.1.2 Explications sur les perspectives futures de développement et sur les activités de R&D	Chap. 2 et chap. 6	Chap. 2 p. 63, 71, 82, 94 ; chap. 6 p. 308 et 349
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. 11, 13, 28 à 32 ; chap. 2 p. 50 à 101 ; chap. 6 p. 267
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. 64 à 75, 80 à 85, 90 à 94 ; chap. 6 p. 267

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES
Tables de concordance

Informations	Chapitres	Pages
8 Trésorerie et capitaux		
8.1 Informations portant sur les capitaux de la Société	Chap. 6 et chap. 8	Chap. 6 p. 263, 285, 340 chap. 8 p. 374 à 378
8.2 Source et montant des flux de trésorerie de l'émetteur et description des flux de trésorerie	Chap. 6	262
8.3 Informations portant sur les conditions d'emprunt et la structure financière de l'émetteur	Chap. 2 et chap. 6	Chap. 2 p. 57 à 62 ; chap. 6 p. 277 à 284
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. 62 ; chap. 6 p. 284, 306 ; chap. 8 p. 378
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. 57 à 62 ; chap. 6 p. 277 à 284, 308-309
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. 198-199 ; chap. 8 p. 372
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. 2 et chap. 6	Chap. 2 p. 63 ; chap. 6 p. 308-309, 349
10.2 Tendances connues, incertitudes ou demandes 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. 63 ; chap. 6 p. 308-309, 349
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. 16 à 19 ; chap. 5 p. 209 à 240
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. 255 ; chap. 8 p. 378
13 Rémunération et avantages		
13.1 Montant de la rémunération versée et avantages en nature	Chap. 5 et chap. 6	Chap. 5 p. 241 à 251 ; chap. 6 p. 305, 344
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	249-250
14 Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
14.1 Date d'expiration des mandats actuels	Chap. 5	211
14.2 Contrats de service liant les membres des organes d'administration et de direction	Chap. 5	253
14.3 Informations sur le comité d'audit et le comité des nominations et des rémunérations	Chap. 5	232 à 233
14.4 Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise	Chap. 5	208
14.5 Impacts potentiels sur la gouvernance, incluant tout changement dans le conseil ou la composition des comités	Chap. 5	210
15 Salariés		
15.1 Nombre de salariés	Chap. 3 et chap. 6	Chap. 3 p. 161-162 ; chap. 6 p. 304, 342
15.2 Participations et stock-options	Chap. 6 et chap. 8	Chap. 6 p. 303, 344-345 ; chap. 8 p. 381 à 390
15.3 Accords prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	Chap. 8	381 à 390
16 Principaux actionnaires		
16.1 Actionnaires détenant plus de 5 % du capital	Chap. 1, chap. 6 et chap. 8	Chap. 1 p. 10 ; chap. 6 p. 285, 340 ; chap. 8 p. 378
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. 285, 340 ; chap. 8 p. 378
16.4 Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	Chap. 8	378
17 Opérations avec des apparentés		
17.1 Détail des transactions avec les parties liées	Chap. 6	304-305
18 Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur		
18.1 Informations financières historiques	Chap. 6	260 à 319 et 324 à 351
18.2 Informations financières intermédiaires et autres	NA	
18.3 Audit des informations financières historiques annuelles	Chap. 6	320 à 323 et 352 à 355
18.4 Informations financières pro forma	NA	
18.5 Politique en matière de dividendes	Chap. 8	391-392
18.6 Procédures judiciaires et d'arbitrage	Chap. 4	206
18.7 Changement significatif de la situation financière ou commerciale	Chap. 2 et chap. 6	Chap. 2 p. 63 ; chap. 6 p. 308-309, 349

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES
Tables de concordance

Informations	Chapitres	Pages
19 Informations supplémentaires		
19.1 Capital social		
19.1.1 Montant du capital souscrit et informations relatives à chaque catégorie d'actions	Chap. 8	374 à 377
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. 285 et 340 ; chap. 8 p. 376 et 378
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	376
19.2 Actes constitutifs et statuts		
19.2.1 Description de l'objet social de l'entreprise et n° de RCS	Chap. 8	372
19.2.2 Description des droits, privilèges et restrictions attachées à chaque catégorie d'actions	Chap. 8	374 à 378
19.2.3 Dispositions ayant pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement du contrôle de l'émetteur	Chap. 8	378
20 Contrats importants	Chap. 2	103
21 Documents disponibles	Chap. 9	394



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. 260 à 319
2. Comptes annuels	Chap. 6 p. 324 à 351
3. Rapports des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés et les comptes annuels	Chap. 6 p. 320 à 323 et p. 352 à 355
4. Rapport de gestion Voir la table de concordance spécifique ci-dessous	
5. Honoraires des contrôleurs légaux	Chap. 6 p. 309 et 350

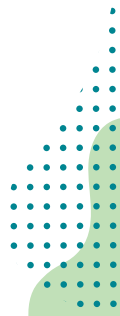
3.2.2. Rapport de gestion (incluant le rapport sur le gouvernement d'entreprise)

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. 3 à 47 ; chap. 2 p. 50 à 101
1.2 Indicateurs clés de performance de nature financière	Chap. 1 et chap. 2	Chap. 1 p. 7, 11, 28-32 ; chap. 2 p. 50 à 101
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. 13 ; chap. 3 p. 152 à 163
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 et chap. 6	Chap. 2 p. 63 ; chap. 6 p. 308-309, 349
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, chap. 6 et chap. 8	Chap. 1 p. 10 ; chap. 6 p. 285, 340 ; chap. 8 p. 378
1.6 Succursales existantes	NA	
1.7 Prises de participation significatives dans des sociétés ayant leur siège social sur le territoire français	Chap. 6	310 à 319
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, chap. 2 et chap. 6	Chap. 1 p. 3 à 47 ; chap. 2 p. 63 ; chap. 6 p. 308-309, 349
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	102
1.12 Informations sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients	Chap. 2	102
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	197 à 203
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	197 à 203
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	196 et 204
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. 59-60 ; chap. 6 p. 277 à 280 et 282-283
2.5 Dispositif anti-corruption	Chap. 3 et chap. 4	Chap. 3 p. 139 à 141 ; chap. 4 p. 202-203
2.6 Plan de vigilance et compte-rendu de sa mise en œuvre effective	Chap. 3	139 à 141

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES
Tables de concordance

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	241 à 244
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	245 à 250
3.3 Proportion relative de la rémunération fixe et variable	Chap. 5	242 à 244
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	241 à 250
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	251
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	251
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	245 à 247
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 1er janvier 2021) du Code de commerce	Chap. 5	246 à 248
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	247 à 249
3.14 Attribution et conservation d'actions gratuites aux dirigeants mandataires sociaux	Chap. 5	247 à 249
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	212 à 223
3.16 Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et une filiale	Chap. 5	253-254
3.17 Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale en matière d'augmentations de capital	Chap. 5	254
3.18 Modalités d'exercice de la direction générale	Chap. 5	235-236
3.19 Composition, conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil	Chap. 1 et chap. 5	Chap. 1 p. 16-17 ; chap. 5 p. 209 à 234
3.20 Application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du conseil	Chap. 5	225-226
3.21 Éventuelles limitations que le conseil apporte aux pouvoirs du Directeur général	Chap. 5	236
3.22 Référence à un code de gouvernement d'entreprise et application du principe « comply or explain »	Chap. 5	208
3.23 Modalités particulières de participation des actionnaires à l'assemblée générale	Chap. 8	373
3.24 Procédure d'évaluation des conventions courantes – Mise en œuvre	Chap. 5	253-254
3.25 Informations susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange	Chap. 5 et chap. 8	Chap. 5 p. 252-253 ; chap. 8 p. 378
4. Actionnariat et capital		
4.1 Structure, évolution du capital de la Société et franchissement des seuils	Chap. 8	374 à 378
4.2 Acquisition et cession par la Société de ses propres actions	Chap. 8	374-375
4.3 État de la participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice (proportion du capital représentée)	Chap. 8	376, 378, 381 à 390
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	252
4.6 Montants des dividendes qui ont été mis en distribution au titre des trois exercices précédents	Chap. 8	391
5. Autres informations		
5.1 Informations fiscales complémentaires	Chap. 8	372 et 391-392
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  DocAxe

En couverture : © Jean-Baptiste Guiton // ailleurs.studio

Crédits photos / spécial chapitre 1 : pictos et infographies Estelle Menou et Pierre Hurtaud - p. 4-6-8-9-12 : © Jean-Baptiste Guiton - p. 14 : © Welcome To The Jungle - p. 15-16-18-19 : © Jean-Baptiste Guiton - p. 20 : © Jonathan Moyal - p. 21-23 : © Jean-Baptiste Guiton - p. 24 : © Svend Andersen // © Icade - p. 25 : © Site de Vertuo // © Jean-Baptiste Guiton - p. 26-27 : Atelier Philéas architecture, Atelier Moabi paysagiste - p. 30 : QUADRI FIORE Architecture, associé Maud Caubet Architectes - p. 31 : © Franck Badaire // Jean-Michel Jacquet architecte, © Svend Andersen - p. 32 : © DR - p. 33 : © Jean-Baptiste Guiton - p. 34-35 : ailleurs.studio, uapS (architecte coordonnateur), ECDM, Brenac & Gonzalez & Associés, Atelier Pascal Gontier, NP2F, Fagart & Fontana, TN+ (paysagiste) - p. 36 : ©Fleur Mounier - p. 37 : ailleurs.studio // © Jean-Baptiste Guiton - p. 38 : agence Barrault Pressacco // © Jean-Baptiste Guiton, Hélène Ressayres - p. 39 : Architectes agence Bruther et Sophie Delhay Architecte // Arch. Bruno Curis - p. 40 : Michel Desvigne paysagiste, © Franck Badaire // © Jean-Baptiste Guiton - p. 41 : © Stéphane Sby Balmy - p. 42 : QUADRI FIORE Architecture, M2H ATELIER, bureau d'études BITP // © Jean-Baptiste Guiton - p. 43 : Sophie Delhay Architecte, PPX Architectes et l'agence Fresh (en qualité de coordinatrice) // © Miranza - p. 44 : LCR architectes // © Jean-Baptiste Guiton, Ooshot - p. 45 : agence Encore Heureux, architectes Kristell Filotico et Régis Roudil // Snøhetta perspectives - p. 46 : Archigroup // © Jean-Baptiste Guiton, Ooshot - p. 47 : Tangram Architectes // © Views.

Conception et réalisation du chapitre 1 : Publicis Consultants.

Crédits photos : p. 3 : © Svend Andersen (Origine) - p. 49 : © Fernando Javier Urquijo (Fresk) - p. 105 : © Fernando Javier Urquijo (Parc de Rungis) - p. 195 : ailleurs.studio // uapS (architecte coordonnateur), ECDM, Brenac & Gonzalez & Associés, Atelier Pascal Gontier, NP2F, Fagart & Fontana, TN+ (paysagiste) (Roquebrune) - p. 207 : © Fernando Javier Urquijo (Pulse) - p. 259 : © Ory Architecture (Victor Hugo) - p. 357 : © Archigroup (NEXT) - p. 371 : © Ooshot (Rapallo) - p. 393 : © Michel Devigne paysagiste, © Maxime Huriez // artiste : Jo Di Bona





Immeuble OPEN
27, rue Camille-Desmoulins
92445 Issy-les-Moulineaux Cedex
Tél. : 01 41 57 70 00
www.icade.fr

 [@Icade_Officiel](https://twitter.com/ICADE_Officiel)

 [ICADE](https://www.facebook.com/ICADE)

 [@icadeofficial](https://www.instagram.com/icadeofficial)

 [Icade](https://www.linkedin.com/company/icade)

 [Icade Officiel](https://www.youtube.com/IcadeOfficiel)