



## ICADE – ACTIVITÉ AU 31 MARS 2022

### CHIFFRE D’AFFAIRES PART DU GROUPE EN HAUSSE DE +6%, à 390 M€

### ACTIVITÉ SOLIDE POUR LES 3 MÉTIERS

### ANNÉE 2022 BIEN ENGAGÉE

#### PERFORMANCES COMMERCIALES SOLIDES POUR LES 3 MÉTIERS À FIN MARS 2022

- **Foncières : revenus locatifs en hausse de +6,1% à 143,3 M€ (part du groupe) :**
  - **Foncière Tertiaire :** revenus locatifs à ~86 M€ (+1,4%) dans un contexte de rotation d’actifs soutenue
  - **Foncière Santé :** revenus locatifs en forte hausse de +14,6% à 52 M€ portés par la croissance du portefeuille
  - **Premiers signes positifs de l’inflation sur l’indexation des loyers :** effet au T1 de l’ordre de +~1,3% sur les foncières, attendu en hausse sur le reste de l’exercice
- **Promotion :** chiffre d’affaires économique<sup>1</sup> en croissance de +6% à 264 M€, réservations en hausse de +28% (en valeur) : poursuite d’une dynamique commerciale soutenue sur le T1 2022

#### ANNÉE 2022 BIEN ENGAGÉE

- **Foncière Tertiaire : 2 actifs matures cédés (ou sous promesse) pour plus de 400 M€,** à un niveau légèrement supérieur aux dernières expertises
- **Foncière Santé : Cession de 4 cliniques en France pour 78 M€,** avec une prime sur les dernières valeurs d’ANR de 10%. Poursuite des acquisitions en Europe du sud, projets d’investissements en cours d’étude en hausse
- **Promotion :** Sélection d’Urbain des Bois, filiale d’Icade Promotion dédiée à la construction bois, dans un projet innovant à Ferney-Voltaire (130 logements, 7 200 m<sup>2</sup> constitués à 75% de bois)

#### STRUCTURE FINANCIÈRE : POURSUITE DE L’OPTIMISATION DU PASSIF ET DU VERDISSEMENT DE LA DETTE

- **Emission début janvier 2022 d’un Green Bond de 500 M€ : maturité 8 ans, coupon de 1,0%**
- **Renforcement de la structure financière d’Icade Santé :** mise en place de 400 M€ de ligne RCF, à 5 ans

#### ACCÉLÉRATION DE L’AMBITION BAS CARBONE D’ICADE

« La croissance de notre activité de +6,1% par rapport au T1 2021 illustre la poursuite de la bonne dynamique observée sur 2021 et la solidité de nos 3 métiers. La Foncière de bureaux confirme la robustesse de ses fondamentaux avec des revenus locatifs stables et la rotation continue du portefeuille avec la cession (ou signature de promesse) de 2 actifs matures pour plus de 400 M€ au T1 2022. La Foncière Santé affiche une croissance soutenue de ses revenus, portée par l’accélération de ses investissements en 2021. Enfin, la dynamique commerciale de la Promotion se poursuit sur le T1 2022, confortant le déploiement de sa feuille de route de croissance ambitieuse. Grâce à la mobilisation de toutes les équipes, les 3 premiers mois s’inscrivent pleinement dans l’exécution des priorités stratégiques fixées pour 2022, et nous permettent d’être confiants dans l’atteinte de nos objectifs pour 2022.

Nous restons pleinement mobilisés pour délivrer les objectifs annoncés et ce, malgré un contexte géopolitique troublé aux conséquences peu favorables sur nos marchés ». **Olivier WIGNOLLE, CEO**

(en millions d’euros)	31/03/2022	31/03/2021	Variation (%)	Δ à périmètre constant (%)
Revenus Locatifs Foncière Tertiaire - Part du Groupe	85,7	84,5	1,4%	(3,3)%
Revenus Locatifs Foncière Santé - Part du Groupe	52,1	45,5	14,6%	2,1%
Autres revenus locatifs*	5,5	5,0	9,5%	9,0%
<b>Revenus locatifs Foncières - Part du Groupe</b>	<b>143,3</b>	<b>135,0</b>	<b>6,1%</b>	<b>(0,9)%</b>
Chiffre d’Affaires Promotion - Part du Groupe	240,8	227,4	5,9%	5,9%
Autres Chiffre d’Affaires**	5,8	5,1	14,8%	14,8%
<b>CHIFFRE D’AFFAIRES CONSOLIDE - Part du Groupe</b>	<b>390,0</b>	<b>367,6</b>	<b>6,1%</b>	<b>3,7%</b>
<b>CHIFFRE D’AFFAIRES CONSOLIDE</b>	<b>413,9</b>	<b>392,5</b>	<b>5,4%</b>	

\* : Autres actifs - Foncière Tertiaire

\*\* : Prestations intra-groupe

<sup>1</sup> Chiffre d’affaires économique : chiffre d’affaires IFRS + chiffre d’affaires des sociétés mises en équivalence

# 1. PÔLE FONCIÈRES

## 1.1 FONCIÈRE TERTIAIRE : ACTIVITÉ RÉSILIENTE, POURSUITE DE LA DYNAMIQUE DE ROTATION DU PORTEFEUILLE

### Revenus et activité locative T1

(en millions d'euros, en part du Groupe)	31/03/2021	Acquisitions	Livraisons/Dév./ Restructurations	Cessions	Activité locative et indexation	31/03/2022	Δ (%)	Δ à périmètre constant (%)
Bureaux	61,1	5,2	4,7	(6,1)	(2,9)	62,0	1,5%	(5,6)%
Parcs d'affaires	23,4	-	(0,4)	0,3	0,4	23,7	1,1%	1,8%
<b>REVENUS LOCATIFS FONCIÈRE TERTIAIRE PART DU GROUPE (*)</b>	<b>84,5</b>	<b>5,2</b>	<b>4,3</b>	<b>(5,9)</b>	<b>(2,5)</b>	<b>85,7</b>	<b>1,4%</b>	<b>(3,3)%</b>

\* pour mémoire hors autres actifs

Les **revenus locatifs de la Foncière Tertiaire** sur le secteur des bureaux et Parcs d'affaires s'élevaient au 31 mars 2022 à ~86 M€, en progression de +1,4% à **périmètre courant**.

- Les revenus locatifs des bureaux et parcs d'affaires progressent respectivement de +1,5% et +1,1%, portés par les acquisitions 2021 (Equinove et Prairial) et les livraisons (dont Fresk et Origine) permettant de compenser l'impact des cessions réalisées en 2021 ;
  - A **périmètre constant**, en ligne avec nos anticipations, la baisse du TOF à périmètre constant, constatée en 2021, liée au départ de 2 locataires sur la Tour Eqho (La Défense), et le renouvellement à la valeur locative du bail d'AXA (75 000 m<sup>2</sup>) impactent les loyers à périmètre constant de -3,3%.
  - A noter que les effets de l'indexation des loyers sont encore peu significatifs au T1 : +1,2%.
- Aucun départ significatif n'a été annoncé depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022 ;
- Par ailleurs, le renouvellement du bail de notre premier locataire AXA sur les 4 immeubles Grand Axe à Nanterre Préfecture portant sur près de **75 000 m<sup>2</sup>** vient **renforcer la solidité de notre base locative : 100% des surfaces ont ainsi été renouvelées pour 9 ans** à des niveaux en ligne avec la VLM au 31/12/2021 ;
- En région, l'activité locative (plus de 10% de la Foncière Tertiaire) reste **très dynamique** avec une évolution des loyers à **périmètre constant en hausse de +6,5%**.

En synthèse, les équipes d'asset management d'Icade sont restées très actives avec notamment la signature et le renouvellement de 26 baux pour plus de 21 000 m<sup>2</sup>, réalisés à des conditions globalement en ligne avec les VLM, valeurs locatives qui restent stables.

Concernant les effets de la hausse des indices, pour mémoire, **100% des baux de la Foncière Tertiaire sont indexés sur des indices intégrant une forte composante inflation** : ~75% des baux sont indexés sur l'indice ILAT et ~25% sur les indices ICC et ILC, **avec une indexation annuelle**.

Dans un contexte de hausse des différents indices depuis le T3 2021, l'**indexation** moyenne sur la période s'élève à **+1,2%**, soit un impact limité à date. **Sur la base des indices connus à fin mars, l'impact sur l'ensemble de l'année est estimé à +2,8% environ**, avec un effet plus marqué à partir du 2<sup>nd</sup> semestre 2022.

Le **taux d'occupation financier** s'établit à 87,5% au 31 mars 2022. Ce niveau d'occupation est sensiblement proche de celui observé fin 2021 (88,1%) qui, pour mémoire, avait été impacté par la cession de 4 actifs matures loués à 100%, et la livraison de 2 actifs neufs aux meilleurs standards (Origine et Fresk) dont une partie des surfaces est en cours de commercialisation. Ainsi, l'évolution de la vacance sur un an, résulte essentiellement de la situation constatée sur ces 2 actifs neufs, répondant aux meilleures exigences et enjeux d'aujourd'hui, Fresk et Origine. Les durées de commercialisation sont plus longues et les équipes restent pleinement mobilisées.

Classes d'actifs	Taux d'occupation financier (en %) (**)			Durée moyenne des baux (en années) (**)	
	31/03/2022	31/12/2021	Variation à périmètre constant*	31/03/2022	31/12/2021
Bureaux	88,8%	89,3%	(0,4) pt	4,5	4,7
Parcs d'affaires	83,4%	84,6%	(0,9) pt	3,2	3,3
<b>ACTIFS BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES</b>	<b>87,4%</b>	<b>88,0%</b>	<b>(0,5) pt</b>	<b>4,2</b>	<b>4,4</b>
Autres Actifs	90,0%	89,8%	+0,2 pt	6,2	6,3
<b>FONCIÈRE TERTIAIRE</b>	<b>87,5%</b>	<b>88,1%</b>	<b>(0,5) pt</b>	<b>4,3</b>	<b>4,5</b>

(\*) Variation entre le 31 décembre 2021 et le 31 mars 2022, hors livraisons, acquisitions et cessions de la période.

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

Aucun départ significatif n'a été notifié à Icade sur le T1 2022. Par ailleurs, la poursuite de la gestion active de la crise auprès de nos locataires permet d'anticiper à fin mars 2022 un maintien<sup>2</sup> sur plus de 75% des break options de 2022.

La durée résiduelle ferme des baux s'établit à 4,3 années.

Le taux de collecte des loyers reste élevé et atteint 99% sur un an glissant.

### Investissements au 31 mars 2022

(en millions d'euros, en part du Groupe)	Opérations en développement et VEFA		CAPEX d'exploitation	Total
Bureaux	12,6	26,3		38,9
Parcs d'affaires	8,8	2,5		11,3
<b>BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES</b>	<b>21,4</b>	<b>28,7</b>		<b>50,2</b>
Autres actifs	0,0	0,4		0,4
<b>FONCIÈRE TERTIAIRE</b>	<b>21,4</b>	<b>29,1</b>		<b>50,5</b>

Un tableau reprenant les données par typologie d'investissements à 100% est disponible en annexe

Les investissements du T1 2022 s'élèvent à **50,5 M€** en part du Groupe, stables versus le T1 2021 (**52,5 M€**). Ils comprennent notamment :

- Des investissements réalisés au titre du pipeline de développement pour 21,4 M€ qui ont concerné essentiellement les projets Jump (Portes de Paris) pour ~9 M€ et Village des Athlètes (Saint-Ouen) pour ~5 M€ ;
- Des Capex d'exploitation relatifs à des travaux de maintenance et d'amélioration de la qualité technique et environnementale qui se sont élevés à 29 M€.

### Plan de cession 2022 bien engagé

La Foncière Tertiaire poursuit son plan de rotation d'actifs au sein de son portefeuille avec la cession de 2 nouveaux actifs matures sur le T1 2022 :

- **Finalisation de la cession du Millénaire 4 au sein du parc du Millénaire (Paris 19<sup>e</sup>) pour 186 M€**, suite à la promesse synallagmatique de vente signée avec Générale Continentale Investissements et BlackRock Real Assets le 21 décembre 2021 ;
  - Après la cession de l'immeuble Le Millénaire 1 (29 000 m<sup>2</sup>) en avril 2021, et dans le prolongement des cessions du Millénaire 2 et 3 ces dernières années, Icade a ainsi achevé le redéveloppement du Parc du Millénaire, démontrant sa capacité à transformer ses réserves foncières en véritable quartier de ville. Les cessions réalisées sur le Parc du Millénaire s'élèvent à près de 740 M€ et ont généré un montant de plus-values de plus de 260 M€, soit un taux de rendement sur fonds propres de c. 10%.
- **Signature d'une promesse pour la cession de l'immeuble Gambetta (Paris 20<sup>e</sup>) pour 219 M€** avec un investisseur institutionnel français de premier rang. Sous réserve de la levée des conditions suspensives usuelles, la cession interviendra au mois de juin 2022.

<sup>2</sup> Plus de 75% des breaks 2022 sécurisés (renouvellement avancé ou probabilité élevée selon les estimations de l'asset management) à date

Ces deux cessions confirment le fort intérêt des investisseurs institutionnels pour les actifs matures et l'attractivité des actifs du portefeuille tertiaire d'Icade ; elles permettent à la Foncière Tertiaire de sécuriser plus de deux tiers de son plan de cession 2022.

Par ailleurs, conformément aux accords signés en 2017 dans le cadre du co-développement de l'opération Quai 8.2 à Bordeaux, Icade et Covivio ont procédé au débouclage, le 18 janvier 2022, de l'opération par échange croisé des deux actifs Oriantz et FactorE situés à Bordeaux Euratlantique. Cette opération se traduit par l'acquisition à 100% de l'actif Oriantz par Icade et de 100% de l'actif FactorE par Covivio.

## 1.2 FONCIÈRE SANTÉ : POURSUITE DE LA FORTE CROISSANCE

### Évolution des revenus locatifs bruts

(en millions d'euros, en part du Groupe)	31/03/2021	Acquisitions d'actifs	Cessions d'actifs	Constructions Restructurations d'actifs	Activité locative et indexations	31/03/2022	Variation totale (en %)	Variation à périmètre constant (en %)
Court séjour	36,6	2,7	-	0,6	0,6	40,5	10,7%	1,8%
Moyen séjour	3,0	0,3	-	0,2	0,1	3,6	18,0%	2,2%
Long séjour	5,8	1,8	-	-	0,3	8,0	36,9%	3,8%
<b>FONCIÈRE SANTÉ</b>	<b>45,5</b>	<b>4,8</b>	<b>-</b>	<b>0,8</b>	<b>1,0</b>	<b>52,1</b>	<b>14,6%</b>	<b>2,1%</b>
dont France	42,2	1,5	-	0,8	0,7	45,1	7,0%	1,6%
dont International	3,3	3,3	-	-	0,3	7,0	110,2%	7,2%
<b>FONCIÈRE SANTÉ Base 100%</b>	<b>78,1</b>	<b>8,1</b>		<b>1,4</b>	<b>1,6</b>	<b>89,1</b>	<b>14,2%</b>	<b>2,0%</b>

Les **revenus locatifs** de la Foncière Santé s'élèvent au T1 2022 à 52,1 M€ en part du Groupe, en **augmentation de +14,6% à périmètre courant** (+6,6 M€), principalement sous l'effet des acquisitions réalisées en 2021.

**A périmètre constant**, la croissance des revenus locatifs est de **+2,1%**, l'effet indexation de ce début d'année est à **+1,4%**.

- **France** : revenus locatifs à 45,1 M€ en part du Groupe (77,4 M€ à 100%), en progression de +7,0%, portée par les acquisitions et développements réalisés en 2021 (clinique mutualiste de Grenoble, hôpital privé du Grand Narbonne, polyclinique du Parc - Caen, clinique des Buissonnets - Olivet). L'évolution à périmètre constant est de +1,6%, dont un effet indexation de +1,2%.
- **International** : revenus locatifs en forte progression de plus de 100% à près de 7 M€ (11,8 M€ à 100%), en raison des acquisitions réalisées en 2021 au Portugal, en Italie et en Allemagne. A périmètre constant, l'évolution est de +7,2%, dont un effet indexation de +3,1%.

Les **revenus locatifs de la Foncière Santé** se répartissent entre les actifs **court séjour (hôpitaux et cliniques privés)** pour 78%, **moyen séjour (cliniques de soins de suite et de réadaptation, cliniques psychiatriques)** pour 7% et **long séjour (maisons de retraite médicalisées)** pour 15%.

Concernant les effets de la hausse des indices, tout comme la Foncière Tertiaire, **les baux** de la Foncière Santé bénéficient de **clauses d'indexation sur des indices qui intègrent une forte composante inflation**.

Au 31 mars 2022, près de 55% des loyers IFRS annualisés de la Foncière Santé sont indexés sur l'ILC (indice français des loyers commerciaux), le reste des loyers étant indexé sur des indices composites ou des indices locaux liés à l'inflation.

Sur la base des indices connus à fin mars 2022, l'effet indexation des loyers sur l'ensemble de l'année est estimé à environ +3%, l'essentiel des effets étant concentrés au second semestre (70% des indexations en France).

Le **taux d'occupation financier** du portefeuille au 31 mars 2022 demeure inchangé à **100%**.

La **durée moyenne ferme des baux s'élève à 8,0 années**, relativement stable par rapport au 31 décembre 2021.

- Elle atteint 6,9 ans en France et 15,4 ans en moyenne à l'international.

Classes d'actifs	Taux d'occupation financier (en %)		Durée moyenne des baux (en années)	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
France	100,0%	100,0%	6,9	7,1
International	100,0%	100,0%	15,4	15,3
<b>FONCIÈRE SANTÉ</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>8,0</b>	<b>8,2</b>

## Investissements au 31 mars 2022 :

(en millions d'euros, en part du Groupe)	Acquisitions d'actifs	Opérations en développement	Autres CAPEX	Total
France	-	4,9	4,6	9,5
International	21,0	-	0,1	21,1
<b>FONCIÈRE SANTÉ</b>	<b>21,0</b>	<b>4,9</b>	<b>4,8</b>	<b>30,7</b>

Un tableau reprenant les données par typologie d'investissements à 100% est disponible en annexe

Après un volume d'acquisitions très significatif en 2021, l'activité d'investissement sur le T1 2022 est en ligne avec le T1 2021 avec **31 M€ en part du Groupe** (52 M€ à 100%) :

- **Acquisitions à l'international pour 21 M€** (35 M€ à 100%) :
  - Acquisition d'un hôpital privé à Rapallo (Italie) pour 13 M€ en part du Groupe dans le cadre de la promesse signée avec Gruppo Villa Maria en 2021 qui porte sur l'acquisition de trois hôpitaux privés, en 2022 ;
  - Nouvel investissement réalisé en Espagne en janvier 2022 avec l'acquisition d'une clinique ophtalmologique située à Madrid et exploitée par le Groupe Miranza, pour 8 M€ en part du Groupe.
- Investissements au titre des **développements pour 5 M€** (8 M€ à 100%) ;
- Les autres Capex pour 5 M€ concernent des travaux de maintenance et d'améliorations techniques et environnementales des actifs.

Pour rappel, le plan d'investissement de la Foncière Santé porte sur un montant de 3 Md€ sur la période 2021-2025, soit une moyenne de 600 M€ par an. Il est d'ores et déjà réalisé à plus de 30% à fin mars 2022.

A date, la Foncière Santé dispose **d'un portefeuille de projets d'investissements en cours d'analyse de plus d'1 Md€, comprenant plusieurs dossiers en exclusivité.**

## Cessions :

Icade Santé a signé le 29 mars 2022 une promesse synallagmatique de vente avec un investisseur institutionnel français portant sur les **murs de quatre cliniques situées en France, pour 78 M€ net vendeur**. Le portefeuille cédé développe près de 26 000 m<sup>2</sup> et sera cédé de manière définitive d'ici le 30 juin 2022 à l'issue de la levée des conditions suspensives usuelles.

Cette opération de cession d'un portefeuille, une première pour Icade Santé, s'inscrit dans le cadre de l'optimisation du patrimoine.

Le prix de cession, **à près de 10% au-dessus des dernières valeurs d'expertises**, reflète l'attractivité de la classe d'actifs des murs de cliniques privées en France, qui représentent aujourd'hui près de 80% du portefeuille de la Foncière Santé d'Icade.

## 2. PÔLE PROMOTION

### 2.1 POURSUITE DE LA BONNE DYNAMIQUE COMMERCIALE SUR LE T1 2022

#### Des indicateurs opérationnels bien orientés pour le Résidentiel et l'activité Tertiaire

##### Secteur Résidentiel :

- Après avoir atteint un niveau record en 2021, les réservations affichent à nouveau une **croissance de +5,3% en volume** (1 382 lots), portée par une bonne dynamique commerciale sur les ventes à l'unité (+12%). **En valeur, la hausse des réservations s'élève à +28%**, soutenue par la part des réservations réalisées en Île-de-France.
  - Le prix moyen des réservations au m<sup>2</sup> s'élève au T1 2022 à près de 5 200 €/m<sup>2</sup> en moyenne vs. 4 230 €/m<sup>2</sup> au T1 2021 (hausse marquée en Île-de-France).
  - La part des réservations réalisées avec les investisseurs institutionnels sur la période représente 41% du total vs. 50% au T1 2021. Le marché est également soutenu par les particuliers avec une contribution aux réservations en hausse : +6,2 points pour les investisseurs privés à 31% et +3,4 points pour les particuliers accédant à la propriété à 28%.
- **Les ventes actées et les démarrages travaux (OS)** sont en progression significative en valeur avec respectivement **+11,8% et +48,3%**. Le contexte géopolitique ayant des répercussions sur le prix de certains matériaux de construction, la durée des négociations des marchés

de travaux s'en trouvent rallongée : ce point fait l'objet d'une surveillance accrue par les équipes et des mesures concrètes pour palier la hausse des coûts de construction ont été prises dès le début de l'année.

#### Secteur Tertiaire :

- L'activité sur le Tertiaire est en croissance, avec notamment un volume de VEFA signées au T1 2022 en nette progression à près de 46 500 m<sup>2</sup> (vs. 10 932 m<sup>2</sup> au T1 2021), dont :
  - Signature avec un investisseur de premier rang d'une VEFA pour la première tranche de l'ensemble immobilier Envergure à Romainville (93) sur près de 33 000 m<sup>2</sup>, en co-promotion avec le groupe SEMIIC pour un montant de 147 M€.
  - Signature avec INEA d'une VEFA portant sur un ensemble immobilier de près de 11 000 m<sup>2</sup> aux portes de Lyon dans le quartier d'affaires du Carré de Soie pour un montant de 20 M€.

#### Un chiffre d'affaires en hausse de +6% au premier trimestre 2022

- Le chiffre d'affaires économique s'élève à près de **264 M€** sur la période, en croissance de **+6%** par rapport au T1 2021, portée par la hausse du *backlog* constatée fin 2021 et la poursuite de la forte dynamique commerciale.
- Le chiffre d'affaires du Résidentiel est stable à 205 M€ au T1 2022. Les ventes en blocs attendues au T2 et S2 viendront soutenir la croissance de cette activité sur l'ensemble de l'année 2022.
- Le chiffre d'affaires Tertiaire est en hausse de +41% à 58,4 M€ au T1 2022, composé notamment des VEFA mentionnées ci-dessus.

(en millions d'euros)	31/03/2022			31/03/2021			Variation
	IFRS	Reclassement des co-entreprises	Total	IFRS	Reclassement des co-entreprises	Total	
Promotion Résidentiel	179,4	25,7	205,1	182,4	24,5	207,0	(0,9%)
Promotion Tertiaire	47,8	10,6	58,4	34,4	7,0	41,4	41,0%
Autres activités et intra-groupe métier Promotion	0,6	0,3	1,0	0,5	0,2	0,8	NA
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>227,8</b>	<b>36,7</b>	<b>264,4</b>	<b>217,4</b>	<b>31,8</b>	<b>249,1</b>	<b>6,2%</b>

Indicateurs d'activité (*)	31/03/2022	31/03/2021	Variation (%)	31/12/2021
<b>Réservations de logements neufs et lots de terrains à bâtir</b>				
Réservations de logements (en unités) (**)	1 382	1 313	5,3%	6 004
Réservations de logements (en millions d'euros, TTC)	383,2	298,8	28,2%	1 308,0
Taux de désistement logements (en %)	13,9%	11,8%	+2,1 pts	15,5%
<b>Prix moyen de vente et surface moyenne sur la base des réservations</b>				
Prix moyen TTC au m <sup>2</sup> habitable (en €/m <sup>2</sup> )	5 187	4 235	22,5%	4 408
Budget moyen TTC par logement (en k€)	283,3	228,9	23,8%	218,5
Surface moyenne par logement (en m <sup>2</sup> )	54,6	54,0	1,1%	49,6
<b>Réservations par typologie de clients (en %)</b>				
Accédants	28,1%	24,7%	+3,4 pts	17,3%
Investisseurs privés	31,2%	25,0%	+6,2 pts	22,5%
Investisseurs institutionnels	40,7%	50,3%	(9,6) pts	60,2%

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

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

## 2.2 DES INDICATEURS AVANCÉS BIEN ORIENTÉS, UN POTENTIEL DE CROISSANCE CONFIRMÉ

Les indicateurs avancés de chiffre d'affaires (portefeuille foncier maîtrisé et backlog) se maintiennent à un niveau élevé, et permettent de sécuriser le chiffre d'affaires de l'année 2022, prévu en croissance par rapport aux trois années précédentes.

L'environnement géopolitique actuel et les conséquences économiques éventuelles pouvant en découler, amènent le Groupe à prendre diverses mesures pour absorber la hausse des coûts des matériaux de construction et minimiser les répercussions sur l'avancée des travaux.

- Au 31 mars 2022, le **portefeuille foncier maîtrisé des logements et lots à bâtir** poursuit sa progression : il représente près de 13 300 lots pour un chiffre d'affaires potentiel HT et en quote-part de 2,9 Md€, en hausse de **+8,8%** par rapport au 31 décembre 2021.
- Le **backlog** total du pôle Promotion au 31 mars 2022 s'élève à **1,8 Md€, en croissance de +2,1%** par rapport au 31 décembre 2021, porté par le résidentiel (+3,5%).

(en millions d'euros)	31/03/2022	31/12/2021	Variation (%)	31/03/2021	Variation (%)
<b>Backlog Promotion</b>	<b>1 766,4</b>	<b>1 729,8</b>	<b>+ 2,1%</b>	<b>1 423,3</b>	<b>+ 24,1%</b>
Promotion Résidentiel	1 385,5	1 339,1	+ 3,5%	1 219,4	+ 13,6%
Promotion Tertiaire, Publique et Santé	359,3	371,1	(3,2)%	177,2	+ 102,7%
Carnet de commandes MOD	21,7	19,6	+ 10,5%	26,7	(18,9)%

Enfin, Icade Promotion poursuit l'adaptation de son offre :

- **Urbain des Bois**, sa filiale spécialisée dans la construction bois bas carbone, a été retenue pour le développement d'un programme résidentiel innovant dans l'Ain. Cette opération, composée à près de 75% de bois portera sur la réalisation de 130 logements sur près de 7 200 m<sup>2</sup>, pour un chiffre d'affaires de 38 M€. La livraison de l'opération est prévue pour le T2 2025.
- Icade Promotion a également signé mi-avril via ses équipes **d'AfterWork by Icade – l'offre d'Icade dédiée à la transformation des bureaux**, l'acquisition d'un hôtel situé à Neuilly-sur-Seine en vue de réaliser, en co-promotion avec Artbridge Investments, sa transformation et reconversion en un ensemble résidentiel de grand standing de 166 logements.

## 3. POURSUITE DE L'OPTIMISATION DU PASSIF ET DU VERDISSEMENT DE LA DETTE

Le 12 janvier 2022, Icade a procédé à l'émission d'un Green Bond de 500 M€ (maturité 8 ans, coupon de 1,00%), portant à 1,7 Md€ le montant d'encours obligataire vert. Les conditions financières ont été particulièrement favorables (spread à 80 bps, taux swap 8 ans à 26 bps, book sursouscrit près de 2 fois).

Elle a par ailleurs annoncé début mars le remboursement anticipé (make-whole call) de l'emprunt obligataire de 279 M€ à échéance 2023, portant intérêt à un taux de 3,375%. A la suite du remboursement anticipé des Obligations 2023 (effectif le 08 avril 2022), la prochaine échéance obligataire du Groupe est en novembre 2025.

Ces deux opérations réalisées en amont de la hausse des taux observée depuis février sont immédiatement relatives et permettent à Icade d'optimiser le coût moyen de la dette d'une part, et de rallonger la durée de vie moyenne de la dette du Groupe d'autre part.

Icade Santé a par ailleurs poursuivi le renforcement et l'autonomisation de son passif, avec la signature en mars 2022 :

- D'une ligne de crédit renouvelable (RCF) pour un montant de 400 M€ à 5 ans, qui pourra être prorogée de 2 ans. Cette opération, conclue à des conditions très attractives, permettra à Icade Santé d'annuler l'avance de 200 M€ souscrite auprès d'Icade.
- Un crédit relais (Bridge-to-Bond) de 300 M€ à 12 mois, prorogable de 12 mois, bénéficiant également de conditions très attractives et permettant d'envisager une prochaine émission sur le marché obligataire, a été mis en place.

## 4. ACCÉLÉRATION DE L'AMBITION BAS CARBONE ALIGNÉE SUR UNE TRAJECTOIRE +1,5°C, APPROBATION À PLUS DE 99% DE LA RÉOLUTION SAY ON CLIMATE & BIODIVERSITY

Très engagée depuis 2010 dans la lutte contre le changement climatique et la réduction de l'empreinte carbone de ses actifs, Icade a annoncé début 2022 une nouvelle accélération de sa trajectoire bas carbone avec notamment :

- **Des objectifs renforcés pour ses 3 métiers et le Corporate couvrant les scopes 1,2 et 3 et alignés avec une trajectoire +1,5°C.**
- **Une ambition Net-Zero en 2050.**
- **Un engagement auprès du SBTi<sup>3</sup> afin de faire valider la trajectoire +1,5°C.**
- **Un plan d'investissement 2022 – 2026 de 150 M€ pour accompagner cette ambition.**

Icade a également confirmé sa stratégie ambitieuse en faveur de la préservation de la biodiversité avec des engagements forts et des résultats concrets : **100% des parcs d'affaires et 46% des nouvelles constructions en biodiversité positive en 2021 et plus de 170 000 m<sup>2</sup> d'espaces naturels restaurés et entretenus grâce à la contribution d'Icade depuis 2016.**

L'ensemble de ces éléments a fait l'objet d'une résolution « *Say on Climate and Biodiversity* » qui a été approuvée à plus de 99% lors de l'Assemblée Générale qui s'est tenue ce jour.

Les rapports [Climat](#) et [Biodiversité](#) ainsi qu'un [communiqué de presse](#) ad hoc sur l'ambition bas carbone du Groupe sont disponibles sur le site [Icade.fr](#).

## 5. PERSPECTIVES : CONFIRMATION DES PRIORITÉS ET DE LA GUIDANCE 2022

Si ce premier trimestre 2022 est marqué par une amélioration significative de la situation sanitaire, une hausse de l'inflation qui devrait bénéficier aux Foncières via les mécanismes d'indexation, l'environnement géopolitique s'est lui dégradé avec des conséquences économiques indirectes (hausse du prix de l'énergie et de certains matériaux de construction, rupture de certaines chaînes d'approvisionnement, ...). Icade a fait preuve de réactivité immédiate pour s'adapter à ce nouvel environnement.

Par ailleurs, ce premier trimestre a également été marqué par une enquête assez négative sur la gestion des Ehpad en France. Ceci devrait amener le gouvernement français à renforcer la régulation concernant l'exploitation des Ehpad et à accroître les contrôles sur l'utilisation des fonds publics versés aux exploitants. Icade accueille ces mesures favorablement.

Dans ce contexte, et sous réserve de la non-dégradation des conditions sanitaires et des conséquences éventuelles, du contexte géopolitique actuel, **Icade maintient sa feuille de route 2021-2025 ambitieuse, et confirme sa guidance pour 2022, telle qu'annoncée fin février :**

### Poursuite des priorités stratégiques du Groupe fixées pour 2022 :

- **Foncière Tertiaire** : activité locative soutenue et gestion active des renouvellements, exécution du plan de cession et acquisitions opportunistes, lancement sélectif de nouveaux projets de développement ;
- **Foncière Santé** : poursuite de la croissance, de l'expansion à l'international et de la diversification de la base locative ; ouverture du capital lorsque les conditions de marché le permettront ;
- **Promotion** : croissance du CA, amélioration des marges et accélération de la construction bas carbone ;
- **RSE** : accélération de la stratégie bas carbone avec l'alignement cible du groupe sur la trajectoire 1,5°C d'ici 2030.

### Guidance 2022 :

- **Cash-flow net courant Groupe par action 2022** : croissance de +~4% hors effet des cessions 2022
- **Cash-flow net courant de la Foncière Santé 2022** : en croissance de +~5/6%
- **Dividende 2022** : hausse de +~3/4%, sous réserve de la validation de l'assemblée générale de 2023

---

<sup>3</sup> Science Based Targets initiative

---

## CALENDRIER FINANCIER

**Résultats semestriels** : le 25 juillet 2022 avant bourse.

**Information financière du 3<sup>ème</sup> trimestre** : le 24 octobre 2022 avant bourse.

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

---

## A PROPOS D'ICADE

### DES LIEUX OÙ IL FAIT BON VIVRE

*Foncière de bureaux et de santé (patrimoine à 100% au 31/12/2021 de 15,5 Md€) et promoteur logement/tertiaire/équipement public (CA économique 2021 de 1,1 Md€), Icade conçoit, construit, gère et investit dans des villes, des quartiers, des immeubles qui sont des lieux innovants, des lieux de mixité, des lieux inclusifs, des lieux connectés et à l'empreinte carbone réduite. Des lieux où il fait bon vivre, habiter, travailler. En lien avec ses parties prenantes, Icade fait du bas-carbone une priorité stratégique pour réinventer l'immobilier et contribuer à une ville plus saine, douce et accueillante. Acteur majeur du Grand Paris et des métropoles régionales, cotée (SIIC) sur Euronext Paris, Icade a pour actionnaire de référence le Groupe Caisse des Dépôts.*

**Le texte de ce communiqué est disponible sur le site internet d'Icade : [www.icade.fr](http://www.icade.fr)**

### CONTACTS

**Anne-Sophie Lanaute**

Dir. Communication financière et relations investisseurs

+33 (0)1 41 57 70 29

[anne-sophie.lanaute@icade.fr](mailto:anne-sophie.lanaute@icade.fr)

**Charlotte Pajaud-Blanchard**

Responsable relations presse

+33 (0)1 41 57 71 19

[charlotte.pajaud-blanchard@icade.fr](mailto:charlotte.pajaud-blanchard@icade.fr)

## ANNEXES

### Annexe 1 : Activité locative – Foncière Tertiaire (hors logement)

Classes d'actif	31/12/2021		Mouvements T1 2022			31/03/2022		Nouvelles signatures T1 2022		31/03/2022
	Surfaces louées	Entrées locatives	Sorties locatives	Sorties des surfaces cédées	Ajustements surfaces (*)	Surfaces louées	Effet T1 2022	Effet postérieur 2022	Total nouvelles signatures du T1 2022	
Données à 100%	(en m <sup>2</sup> )	(en m <sup>2</sup> )	(en m <sup>2</sup> )	(en m <sup>2</sup> )	(en m <sup>2</sup> )	(en m <sup>2</sup> )				
Bureaux	851 889	1 779	(5 345)		(231)	848 091	951	-	951	
Parcs d'affaires	527 478	8 207	(14 145)		136	521 677	8 272	-	8 272	
Autres Actifs	145 407	11 298	(11 781)		(52)	144 872	11 298	-	11 298	
<b>PÉRIMÈTRE CONSTANT (A)</b>	<b>1 524 774</b>	<b>21 284</b>	<b>(31 271)</b>		<b>(147)</b>	<b>1 514 640</b>	<b>20 521</b>	<b>-</b>	<b>20 521</b>	
Bureaux	-					-	-	-	-	
Parcs d'affaires	30 660	360	(6 507)			24 513	360	-	360	
Autres actifs										
<b>AQUISITIONS / LIVRAISONS / RESTRUCTURATIONS (B)</b>	<b>30 660</b>	<b>360</b>	<b>(6 507)</b>			<b>24 513</b>	<b>360</b>	<b>-</b>	<b>360</b>	
Bureaux	10 922			(10 922)		-			-	
Parcs d'affaires	-					-			-	
Autres Actifs de la Foncière Tertiaire	-					-			-	
<b>CESSIONS (C)</b>	<b>10 922</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(10 922)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>FONCIÈRE TERTIAIRE (A)+(B)</b>	<b>1 566 356</b>	<b>21 644</b>	<b>(37 777)</b>	<b>(10 922)</b>	<b>(147)</b>	<b>1 539 153</b>	<b>20 881</b>	<b>-</b>	<b>20 881</b>	

(\*) Evolution des surfaces suite nouveau relevé de géométrie

### Annexe 2 : Tableau de réconciliation des données de chiffre d'affaires en part du Groupe avec les données à 100%

(en millions d'euros)	31/03/2022			31/03/2021		
	Part du Groupe	Retraitement (1)	Consolidation Statutaire	Part du Groupe	Retraitement (1)	Consolidation Statutaire
Revenus Locatifs Foncière Tertiaire	85,7	2,8	88,5	84,5	4,7	89,3
Revenus Locatifs Foncière Santé	52,1	37,0	89,1	45,5	32,6	78,1
Autres revenus locatifs*	5,5	(1,0)	4,5	5,0	(0,8)	4,2
<b>Revenus locatifs Foncières</b>	<b>143,3</b>	<b>38,8</b>	<b>182,1</b>	<b>135,0</b>	<b>36,5</b>	<b>171,5</b>
Chiffre d'Affaires Promotion	240,8	(13,1)	227,8	227,4	(10,1)	217,4
Autres Chiffre d'Affaires**	5,8	(1,9)	4,0	5,1	(1,5)	3,6
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE</b>	<b>390,0</b>	<b>23,9</b>	<b>413,9</b>	<b>367,6</b>	<b>24,9</b>	<b>392,5</b>

\* : Autres actifs - Foncière Tertiaire

\*\* : Prestations intra-groupe

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

### Annexe 3 : Investissements Foncières - reporting EPRA

#### Foncières

(en millions d'euros)	31/03/2022		31/03/2021		Var.	
	100%	Part du Groupe	100%	Part du Groupe	100%	Part du Groupe
Acquisitions	35,3	21,0	25,2	14,8	10,2	6,1
Développements	35,5	26,4	52,9	45,0	(17,4)	(18,6)
<i>Dont frais financiers capitalisés</i>	0,3	0,3	1,5	1,5	(1,2)	(1,2)
Capex d'exploitation	37,9	33,9	25,1	22,2	12,8	11,7
<b>TOTAL CAPEX</b>	<b>108,7</b>	<b>81,2</b>	<b>103,1</b>	<b>82,0</b>	<b>5,6</b>	<b>(0,8)</b>

#### Foncière Tertiaire

(en millions d'euros)	31/03/2022		31/03/2021		Var.	
	100%	Part du Groupe	100%	Part du Groupe	100%	Part du Groupe
Acquisitions	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Développements	27,0	21,4	34,0	34,0	(7,0)	(12,6)
<i>Dont frais financiers capitalisés</i>	0,2	0,2	1,4	1,4	(1,2)	(1,2)
Capex d'exploitation	29,8	29,1	18,9	18,6	10,9	10,6
<b>TOTAL CAPEX</b>	<b>56,8</b>	<b>50,5</b>	<b>52,9</b>	<b>52,5</b>	<b>3,9</b>	<b>(2,0)</b>

#### Foncière Santé

(en millions d'euros)	31/03/2022		31/03/2021		Var.	
	100%	Part du Groupe	100%	Part du Groupe	100%	Part du Groupe
Acquisitions	35,3	21,0	25,2	14,8	10,2	6,1
Développements	8,5	4,9	18,9	11,0	(10,4)	(6,1)
<i>Dont frais financiers capitalisés</i>	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
Autres capex	8,1	4,8	6,2	3,6	1,9	1,2
<b>TOTAL CAPEX</b>	<b>51,9</b>	<b>30,7</b>	<b>50,2</b>	<b>29,5</b>	<b>1,7</b>	<b>1,2</b>