



ICADE : RÉSULTATS SEMESTRIELS 2022 SOLIDES

PROGRESSION DU CHIFFRE D'AFFAIRES DE +6,3% À 823 M€

CROISSANCE DU CFNC DE +7,1% 2021 À 205 M€

HAUSSE DE L'ANR NDV PAR ACTION DE 19,9% SUR 1 AN

CONFIRMATION DE LA GUIDANCE 2022

Croissance des résultats du Groupe portée par les bonnes performances opérationnelles des 3 métiers

- **Chiffre d'affaires en croissance de +6,3%, à 823 M€** en part du Groupe
- **Cash-flow net courant en hausse de +7,1% à 205 M€ (+5% en euros par action à 2,7 €)**
- **ANR NDV en hausse de +13,8% sur 6 mois à 103€ par action (+19,9% sur un an), ANR NTA en hausse de +1,8% sur 6 mois à 96,2€ par action (+5,2% sur 1 an)**
- **Résultat net pdg : 351 M€, +68% vs 30 juin 2021**

Foncières Tertiaire et Santé : activité locative soutenue et valorisations en hausse

- **Hausse des revenus locatifs (pdg) : +3,9% à 285 M€**
- **RNR des foncières : 192,8 M€ soit +6,6%**
- **Plus de 480 M€ de cessions réalisées au 1^{er} semestre**
- **Poursuite des investissements en Santé pour près de 170 M€**
- **Valorisation en hausse de +1,7%, à périmètre constant sur les 2 foncières :**
 - Portefeuille de la Foncière Tertiaire : **+1,3% à périmètre constant**
 - Portefeuille de la Foncière Santé : **+2,4% à périmètre constant**

Promotion : poursuite de la forte dynamique commerciale, hausse des résultats

- **Chiffre d'affaires économique à 574 M€, en hausse de +7% vs. S1 2021**
- **Niveau record deancements commerciaux** (près de 50ancements au S1 2022) ; **réservations en hausse de +15%** en valeur
- **CFNC en hausse de +19%**
- **Indicateurs avancés bien orientés** : Backlog résidentiel en hausse de c.3% ; potentiel de chiffre d'affaires lié au portefeuille foncier résidentiel maîtrisé, à 3,1 Md€¹, en hausse de +14% vs décembre 2021

Structure de bilan encore renforcée au S1 2022

- **Coût moyen de la dette à 1,19%** : émission en janvier 2022 d'un Green Bond de 500 M€ à 8 ans, coupon 1%
- **LTV en baisse, à 38,8% et hausse de l'ICR, à 6,6x**
- **Confirmation par S&P du rating BBB+ (perspective stable) d'Icade et Icade Santé** en juillet 2022

Guidance 2022 confirmée

- **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 par l'assemblée générale de 2023**

« Malgré un contexte économique et financier très perturbé, la solide performance opérationnelle et financière du premier semestre, avec un cash-flow net courant en hausse de plus de 7%, illustre la poursuite de la bonne dynamique de 2021 et la solidité de nos 3 métiers. Soutenue par la qualité de ses actifs et par sa base locative de premier plan, la Foncière Tertiaire confirme la robustesse de ses fondamentaux et poursuit son plan de cession dans de bonnes conditions. La Foncière Santé continue d'afficher une croissance soutenue de ses revenus et poursuit son expansion en Europe du Sud. La dynamique commerciale de la promotion se confirme, la feuille de route se poursuit, avec une amélioration des marges malgré le contexte inflationniste. Notre bilan s'est encore renforcé ce semestre, avec une amélioration de l'ensemble des ratios d'endettement, portés par la dynamique de nos métiers et un coût de financement moyen très bas et sécurisé pour plusieurs années. Icade aborde ainsi les mois à venir avec une grande confiance face aux enjeux d'inflation et de hausse de taux d'intérêt, toujours concentrée sur ses objectifs de croissance régulière de cash-flow net courant et de dividende ».

Olivier Wigniolle, Directeur général d'Icade

¹ En quote-part et hors taxe

	30/06/2022	30/06/2021 Retraité*	Variation (%)
Chiffre d'affaires IFRS (en M€)	871,6	830,0	+5,0%
Chiffre d'affaires part du Groupe (en M€)	822,8	774,0	+6,3%
Résultat net récurrent - Foncières (en M€)	192,8	180,9	+6,6%
Cash-flow net courant - Foncières (en M€) **	197,3	187,4	+5,3%
Cash-flow net courant - Promotion (en M€)	12,9	10,9	+19,0%
Cash-flow net courant - Groupe (en M€)	204,7	191,1	+7,1%
Cash-flow net courant - Groupe (en € par action)	2,70	2,57	+5,0%
Résultat net - Part du Groupe (en M€)	350,8	209,4	+67,5%

	30/06/2022	31/12/2021	Variation
ANR NTA par action (en €)	96,2€	94,5€	+1,8%
ANR NDV par action (en €)	103,0€	90,6€	+13,8%
Coût moyen de la dette tirée	1,19%	1,29%	-10 pbs
LTV (droits inclus)	38,8%	40,1%	-135 pbs

* : Icade a appliqué pour la première fois, pour les comptes clos le 31 décembre 2021, le modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement. Ce changement de méthode a été appliqué de manière rétrospective et les états financiers au 30 juin 2021 ont été retraités.

** écart avec le RNR -Foncières : neutralisation des amortissements des biens d'exploitations

1. Performance par métier

1.1. Foncière Tertiaire : activité résiliente, poursuite de la dynamique de rotation du portefeuille et hausse des valorisations

Une base locative solide et une activité d'asset management soutenue

Les revenus locatifs en part du Groupe de la Foncière Tertiaire s'élevaient à **181 M€** sur le premier semestre, en légère baisse (-0,8%) par rapport au S1 2021, la baisse des loyers est due aux cessions significatives de 2021 et 2022 non totalement compensées par les loyers additionnels provenant des acquisitions en 2021 (Equinove et Prairial) et des livraisons (dont Fresk et Origine).

Hors impact de ces cessions, les revenus locatifs afficheraient une croissance de +5,9%.

A périmètre constant et en ligne avec nos anticipations, la baisse du TOF, liée au départ de 2 locataires sur la Tour Eqho (La Défense) en 2021, ainsi que le renouvellement à la valeur locative du bail d'AXA (75 000 m²) impactent les loyers à périmètre constant, en recul sur le S1 de -3,5%.

Pour rappel, le **renouvellement du bail de notre premier locataire AXA** sur les 4 immeubles Grand Axe à Nanterre Préfecture portant sur près de 75 000 m² 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.

L'indexation sur le semestre a positivement impacté les loyers à hauteur de +2%. Sur l'ensemble de l'année, elle est attendue avec un effet de +3%.

Les équipes d'*asset management* sont restées très actives sur le semestre avec notamment la signature et le renouvellement de 54 baux sur **plus de 60 000 m²**. Ils représentent un montant de **loyers faciaux annualisés de 11 M€ et une durée ferme moyenne de 6,8 années.**

- Ce volume intègre la signature en pré-commercialisation du projet NEXT (15 000 m², Lyon Part Dieu) avec notamment un locataire de premier rang sur une durée de 12 ans dont 9 ans ferme ;
- Ces signatures ont été réalisées à des conditions globalement en ligne avec les VLM.

Le taux d'occupation financier s'établit à 87% au 30 juin 2022. Ce niveau d'occupation, proche de celui observé fin 2021 (88,1%), est impacté par la dynamique du plan de cessions de l'année 2021 et du premier semestre 2022 d'actifs matures loués à 100%, et, comme déjà évoqué lors de la présentation des résultats annuels, de la livraison de 2 actifs neufs aux meilleurs standards (Origine et Fresk) dont une partie des surfaces est en cours de commercialisation.

En effet, le premier semestre n'a été impacté par aucun nouveau départ significatif, mais les durées de commercialisation sont plus longues, compte tenu du contexte économique plus incertain.

La durée résiduelle ferme des baux s'établit à 4,0 années.

Le taux annuel moyen de **collecte des loyers** s'élève à près de **99%**, reflétant la **solidité de la base locative de la Foncière Tertiaire, constituée pour rappel à plus de 70% de sociétés du CAC 40, du SBF 120 ou du secteur public.**

Investissements du semestre : focus sur le pipeline de développement

Le montant total des investissements au 30 juin 2022 s'élève à **123 M€ (c. 115 M€ en part du Groupe)**, en baisse de près de 33 M€ par rapport au premier semestre 2021, dont :

- Des investissements dans le pipeline de développement pour près de **80 M€** portant principalement sur les projets suivants :
 - **Edenn** (Nanterre Préfecture) pour près de 24 M€, immeuble pré-loué à près de 60% à Schneider Electric et dont la livraison est prévue au T2 2025 ;
 - **Jump** (Parc des Portes de Paris) pour 18 M€, projet en cours de développement dans le cadre d'un Befa de 12 ans ;
 - **Athlètes Village** (Saint-Ouen) pour 12 M€, **Grand Central** (Marseille) pour près de 5 M€ et **l'hôtel B034** (Pont de Flandres) pour 4M€.
- Les autres Capex pour 42 M€ concentrent les travaux de maintenance et d'amélioration de la qualité technique et environnementale.

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 Orianz et FactorE situés à Bordeaux Euratlantique. Cette opération se traduit par l'acquisition à 100% de l'actif Orianz par Icade et la cession de 100% de l'actif FactorE à Covivio. En intégrant cette opération, le volume d'investissement de la période représente **155 M€** (base 100%).

Au cours du S1, le projet **NEXT** (immeuble de bureaux de plus de 15 000 m² situé à Lyon Part Dieu) a été intégré dans le pipeline lancé, suite à sa **pré commercialisation à hauteur de 100%** auprès d'un locataire de premier rang. Il représente un investissement total de 100 M€.

Au 30 juin 2022, le pipeline de développement s'élève à 1,3 Md€, représentant plus de 162 000 m², dont près de 108 000 m² de projets lancés et précommercialisés à hauteur de 40% (+10pts vs 31/12/2021)

Plan de cessions 2022 bien engagé

La Foncière Tertiaire a poursuivi activement son plan de rotation d'actifs avec la cession de 2 actifs matures finalisée au premier semestre 2022 pour un montant supérieur à 400 M€ :

- Cession du Millénaire 4 au sein du parc du Millénaire (Paris 19^e), d'une surface de près de 25 000 m² auprès de Générale Continentale Investissements et BlackRock Real **pour 186 M€** ;
- Cession de l'immeuble Gambetta (Paris 20^e) d'une surface de 20 000 m² auprès de fonds gérés par Primonial REIM France pour **219 M€**.

Ces 2 opérations, réalisées avec des investisseurs institutionnels de premier rang et en prime par rapport aux valeurs d'expertises du 31 décembre 2021, **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 une grande partie de son plan de cession 2022**.

En intégrant les autres cessions (5,0 M€) et la cession de Factor E, le volume total de cessions à fin juin s'élève à 442 M€.

Hausse de la valorisation du portefeuille à périmètre constant

Au 30 juin 2022, la **valeur du portefeuille** de la Foncière Tertiaire s'élève à **8,2 Md€** en quote-part, en baisse de -2,3% par rapport au 31 décembre 2021 à périmètre courant, sous l'effet des cessions, la Foncière étant désinvestisseur net au 1^{er} semestre 2022.

A périmètre constant, la valeur du portefeuille est en hausse de +1,3%, portée notamment par la bonne tenue de la valorisation de nos actifs situés à Paris (+5,3%), en régions (+5,7%) et dans nos parcs d'affaires (+2%).

La valeur du portefeuille à **100%** s'élève à **8,6 Md€**.

1.2. Foncière Santé : Poursuite de la progression des valeurs dans un marché très compétitif et expansion en Europe du Sud

Une activité locative en forte croissance portée principalement par les acquisitions

Les **revenus locatifs** de la Foncière Santé s'élèvent au S1 2022 à 104,4 M€ en part du Groupe, en **augmentation de +13,4% à périmètre courant** (+12 M€) par rapport au S1 2021, principalement sous l'effet des acquisitions réalisées en 2021 tant en France qu'à l'international.

A périmètre constant, la croissance des revenus locatifs est de **+1,7%** majoritairement portée par l'indexation de la période.

- **France** : revenus locatifs à 90 M€ en part du Groupe (155 M€ à 100%), en progression de **+6,5%**, portée notamment par les acquisitions et développements réalisés en 2021 (clinique mutualiste de Grenoble, hôpital privé du Grand Narbonne, polyclinique du Parc à Caen, clinique des Buissonnets à Olivet) ;
- **International** : revenus locatifs en forte progression de plus de 93% à près de 14 M€ (24 M€ à 100%), en raison des acquisitions réalisées en 2021 au Portugal, en Italie, en Allemagne et en Espagne. A périmètre constant, l'évolution est de +2,4%.

² Incluant 15% faisant l'objet d'une exclusivité

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 30 juin 2022, les effets de l'indexation s'élevaient à 1,7% reflétés dans l'évolution des loyers à périmètre constant.

L'effet sur l'ensemble de l'année est estimé à environ +3% (70% des indexations en France sont sur le second semestre).

Le **taux d'occupation financier** du portefeuille au 30 juin 2022 demeure inchangé à **100%**.

La **durée moyenne ferme des baux s'élève à 7,9 années**, en hausse par rapport au 30 juin 2021 (7,3 années), et en légère baisse par rapport au 31 décembre 2021 (pour rappel 8,2 années). Elle atteint 6,6 ans en France et 15,8 ans en moyenne à l'international.

Investissements cumulés au 30 juin 2022 : poursuite de la croissance à l'international

Après un volume d'acquisitions très significatif au T4 2021, l'activité d'investissement sur le S1 2022 a représenté **167 M€ d'opérations** (98 M€ en pdg), avec notamment :

- **Acquisitions à l'international pour 92 M€** (54 M€ en pdg) :
 - Acquisition en Espagne d'un portefeuille de six établissements³ de long séjour pour personnes handicapées, opérés par le Groupe Colisée, pour 56 M€ ;
 - Acquisition d'un hôpital privé à Rapallo (Italie) pour 22 M€ dans le cadre de la promesse signée avec Gruppo Villa Maria en 2021⁴ ;
 - Acquisition d'une clinique ophtalmologique située à Madrid et opérée par le Groupe Miranza, pour 13 M€.
- **Promesses signées restant à décaisser, à hauteur de 39 M€** (23 M€ en pdg), dont le projet d'extension de l'hôpital privé de Rapallo, en Italie, signée avec l'opérateur Gruppo Villa Maria, pour 23 M€;
- **Capex au titre des projets de développement en France pour 23 M€**.

La Foncière Santé poursuit activement l'étude de plusieurs projets d'investissements en France et à l'international, dans un contexte de marchés financiers en forte évolution et de marché physique qui reste, pour autant, toujours très compétitif.

A date, la Foncière Santé dispose en outre **d'un portefeuille de projets en exclusivité d'environ 500 M€**.

Un pipeline de développement dynamique

Au 30 juin 2022, la Foncière Santé dispose **d'un pipeline de développement d'un montant de 430 M€** (254 M€ en pdg) dont la part à l'international (301 M€) a été renforcée suite aux nouvelles entrées de projets.

Par ailleurs, la Foncière Santé a **achevé quatre projets issus du pipeline**, générant immédiatement des loyers additionnels (plus de 3 M€ en année pleine) :

- En **France** : livraison à des opérateurs de santé de deux projets pour un montant total de 31 M€ à 100% (18 M€ en pdg), (extension et restructuration de la polyclinique Saint Roch de Cabestany et extension de la Polyclinique du Parc à Caen) ;
- A l'**international** : livraison de la maison de retraite médicalisée Tangerhütte à Emvia Living en Allemagne et acquisition de l'hôpital privé à Rapallo en Italie exploité par Gruppo Villa Maria, actif jusqu'ici sous promesse d'acquisition. Ces deux projets représentent un montant d'investissement total de 30 M€ à 100% (18 M€ en pdg).

Entièrement pré-loué, ce pipeline représente un montant de loyers additionnels à terme de 13 M€ en part du Groupe (22 M€ à 100%) avec un rendement moyen (*Yield on Cost*) estimé de 5,1%.

Pour rappel, le plan d'investissements de la Foncière Santé porte sur un montant de 3 Md€ sur la période 2021-2025, soit une moyenne de 600 M€ par an. A fin juin 2022, il est d'ores et déjà réalisé à près de 35%.

Cessions

Icade Santé a finalisé le 28 juin 2022 la cession à un investisseur institutionnel français des **murs de quatre cliniques situées en France, pour 78 M€ net vendeur**. Le portefeuille cédé développe près de 26 000 m². 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**.

Hausse de la valorisation du portefeuille à périmètre constant

Au 30 juin 2022, la valeur du portefeuille de la Foncière Santé ressort à 4,0 Md€ en quote-part Icade (6,8 Md€ à 100%), **en hausse par rapport au 31/12/2021 de +2,6% à périmètre courant, et de +2,4% à périmètre constant**.

³ cinq d'entre eux sont déjà en exploitation tandis que l'acquisition du dernier actif, en développement, est attendue d'ici fin 2022 suite à l'obtention des autorisations requises

⁴ portant sur l'acquisition, au cours de l'année 2022, de trois hôpitaux privés en Italie

Cette hausse reflète le dynamisme et l'attractivité de la classe d'actif qui a été confortée par l'opération de cession réalisée ce semestre en France sur le court séjour (5bps de compression de taux sur le portefeuille court séjour en France). A noter aussi une compression de taux sur les actifs en Allemagne (7bps).

Les comptes combinés de la Foncière Santé au 30 juin 2022 sont disponibles sur les sites internet icade.fr et icade-sante.eu.

1.3. Promotion : Très bonne performance commerciale et financière sur le premier semestre

Poursuite de la bonne dynamique commerciale ; des indicateurs opérationnels bien orientés sur l'ensemble de l'activité

◆ **Les indicateurs du secteur résidentiel sont bien orientés à la fin du S1 2022**

Après avoir atteint un niveau record en 2021, les réservations sont **en croissance de +15% en valeur par rapport au 30 juin 2021 à 678 M€**, portée par le dynamisme de la demande des clients particuliers et un prix moyen par lot en hausse en raison de la part des commercialisations d'opérations réalisées en Ile-de-France à des prix plus élevés (+18% du prix moyen des réservations au m² au S1 2022 à 5 001 € / m² vs 4 240 € / m² au S1 2021).

La dynamique sur le T2 a été particulièrement bonne, permettant d'afficher une performance commerciale supérieure à 2019, 2020 et 2021, avec près de 50ancements commerciaux pour un total de plus de 2 000 lots, et ce dans un marché qui reste sous offreur.

Dans le contexte actuel de hausse des coûts de construction et afin de maintenir les marges des opérations, la durée des négociations des marchés de travaux est rallongée et peut entraîner des décalages de planning deancements d'opérations. Toutefois, compte tenu de la bonne commercialisation des opérations en cours, ces décalages deancements de travaux n'impactent pas à date la croissance du chiffre d'affaires attendue sur l'exercice 2022.

- ◆ **L'activité sur le Tertiaire enregistre une forte dynamique** avec un volume de **VEFA de plus de 52 000 m², soit 192 M€ en valeur, +5%** vs. le S1 2021, avec notamment :
 - La signature d'une VEFA avec Goldman Sachs pour la première tranche de l'ensemble immobilier Envergure à Romainville (93) sur plus de 33 000 m², en co-promotion avec le groupe SEMIIC pour un montant de 147 M€ ;
 - La signature d'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 pour un montant de 20 M€.

La dynamique s'est poursuivie sur juillet avec la signature d'une promesse de VEFA avec un investisseur de premier rang pour la réalisation d'une opération de restructuration et d'extension d'un actif existant au cœur du secteur de La Part-Dieu à Lyon pour plus de 13 000 m², en co-promotion avec SOGEPROM, qui représente un CA de près de 55 M€ en quote-part pour Icade Promotion.

- ◆ **Le chiffre d'affaires économique au 30 juin 2022 s'élève à 574 M€, en croissance de +7%**, par rapport au 30 juin 2021, principalement portée par la poursuite de l'excellente dynamique commerciale et, dans une moindre mesure, par l'acquisition du groupe M&A au premier semestre 2022.
 - **Le chiffre d'affaires du Résidentiel** est en hausse de 3,7% à 475 M€, porté par l'avancement des projets intégrés au *backlog* au cours des trimestres précédents et de la bonne performance commerciale. Les ventes en blocs attendues au S2 2022 viendront soutenir la croissance de cette activité sur l'ensemble de l'exercice 2022 ;
 - **Le chiffre d'affaires de l'activité Tertiaire** est lui aussi en forte hausse de +27% à 97 M€.
- ◆ La croissance des volumes, combinée à la bonne tenue des marges des opérations, a permis **d'améliorer le taux de marge économique courant (ROEC) sur le premier semestre 2022 à 5,5%** vs 5,0% au 30 juin 2021.
- ◆ **Le cash-flow net courant affiche ainsi une hausse de 19% à 13 M€** (vs 11 M€ au 30 juin 2021).

Renforcement en Occitanie avec l'acquisition du groupe M&A

Après l'acquisition d'Ad Vitam en 2020, Icade Promotion a renforcé sa présence en Occitanie au S1 2022 avec la prise de participation majoritaire à hauteur de 50,1% du groupe M&A, promoteur implanté à Montpellier depuis 2004. Icade Promotion augmentera progressivement sa participation au capital du groupe M&A en montant à 65% en 2023 et en devenant propriétaire de la totalité de l'entreprise au plus tard en 2025. Le portefeuille d'opérations acquis en promotion représente un potentiel de chiffre d'affaires de l'ordre de 170 M€ HT sur les trois prochaines années.

Des indicateurs avancés bien orientés, un potentiel de croissance conforté

Les indicateurs avancés de chiffre d'affaires (portefeuille foncier maîtrisé dans le résidentiel et *backlog* sur l'ensemble des segments) se maintiennent à un niveau élevé, permettant de sécuriser le chiffre d'affaires attendu en 2022.

- Le *backlog* total du pôle Promotion au 30 juin 2022 s'élève à 1,7 Md€, stable par rapport au 31 décembre 2021 et en hausse de près de 3% sur le logement ;

- Le portefeuille foncier maîtrisé des logements et lots à bâtir poursuit sa croissance et représente près de 13 800 lots en quote-part pour un chiffre d'affaires potentiel HT de 3,1 Md€, +14% pour le secteur résidentiel.

Le volume de chiffre d'affaires potentiel total à moyen terme s'élève à 8,3 Md€⁵, en croissance de +9,2 % par rapport au 31 décembre 2021 (7,6 Md€). En sus de l'impact de l'intégration du groupe M&A, cet indicateur intègre également le potentiel de revenus provenant des projets gagnés suivants :

- Acquisition en partenariat de 70 sites auprès du groupe ENGIE représentant 45 hectares de terrains, situés dans toute la France Métropolitaine et destinés à être reconvertis en logements, bureaux, activités et commerces après réhabilitation. Ils représentent plus de 200 000 m² de surface de plancher, dont plus de 100 000 m² de logements créés d'ici 2027 pour un **chiffre d'affaires potentiel de plus de 160 M€** en quote-part Groupe ;
- **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 m², 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 lourde, notamment 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** ;
- Construction du campus 2.0 « La Plateforme » à Marseille : 25 000 m² de bâtiments neufs et restructurés sur une friche industrielle de 1,2 hectare ;
- Requalification et revalorisation, dans le Parc de Rungis, d'un projet (Esterel) pour la réalisation de près de 20 500 m² de logements, coliving et commerces pour une livraison en 2026 ;
- Développement à Aix en Provence d'un projet immobilier de plus de 4 200 m² de surface de plancher comprenant 60 logements.

2. Accélération de l'ambition bas carbone alignée sur une trajectoire +1,5°C

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 SBTi⁶ 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 m² 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 », approuvée à plus de 99% lors de l'Assemblée Générale qui s'est tenue le 22 avril dernier.

Pour rappel, les rapports [Climat](#) et [Biodiversité](#) sur l'ambition bas carbone du Groupe sont disponibles sur le site [Icade.fr](#).

3. Une structure bilantielle encore renforcée

Au premier semestre 2022, dans un environnement marqué par une forte remontée des taux et une volatilité importante sur les marchés financiers, **Icade a poursuivi la mise en œuvre d'une politique optimisée de financement en procédant à :**

- L'émission en janvier 2022 d'un **Green Bond de 500 M€ (maturité 8 ans, coupon de 1,0%)**, dans des conditions financières très favorables (spread à 80 bps, taux swap 8 ans à 26 bps, book sursouscrit près de 2 fois) ;
- Le **remboursement anticipé** (make-whole call) début avril de **l'emprunt obligataire de 279 M€ à échéance 2023**, portant intérêt à un taux de 3,375%. La **prochaine échéance obligataire du Groupe est en novembre 2025**.

Ces deux opérations permettent à Icade **d'optimiser encore le coût moyen de la dette à 1,19%** (vs 1,29% au 31 décembre 2021) pour une maturité moyenne à **5,6 ans à fin juin 2022**.

Icade Santé a également 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, a permis à Icade Santé d'annuler l'avance de 200 M€ souscrite auprès d'Icade et de poursuivre son autonomisation financière ;

⁵ En quote-part et hors taxes

⁶ Science Based Targets initiative

- D'un **crédit relais (Bridge-to-Bond) de 300 M€ à 12 mois, prorogable de 12 mois (2024)**, bénéficiant également de conditions très attractives et permettant de préparer sereinement une prochaine émission sur le marché obligataire.

Le Groupe présente un **bilan très robuste** qui se reflète dans les indicateurs de crédit au 30 juin 2022 : le ratio **LTV est de 38,8%** (vs 40,1% en décembre 2021), l'**ICR** (ratio de couverture des intérêts) est en hausse à **6,6x** (vs 6,0x au 31 décembre 2021) et le ratio Dette Nette / Ebitda en légère baisse à 10,7x.

Au 30 juin 2022, **Icade dispose d'un niveau de liquidité très solide de 2,7 Md€ composée de 1,9 Md€ de lignes de crédit non utilisées, totalement libres d'utilisation et 0,8 Md€ de trésorerie.**

Nette des Neu CP, qui constituent des ressources à court terme, la liquidité s'élève à 2,1 Md€ au 30 juin 2022 ; elle couvre **l'intégralité des échéances de dette (capital et intérêts) des 4 prochaines années**. Pour rappel, la prochaine échéance de tombée de dette significative est en 2024.

Icade applique par ailleurs une **politique de gestion du risque de taux d'intérêt rigoureuse** en ayant recours à de la dette à taux fixe, et à des produits dérivés pour celle à taux variable, afin de maîtriser le coût de la dette et de limiter l'impact des variations de taux sur les charges financières : **au 30 juin 2022, 94% de la dette est couverte contre une remontée des taux**. Ainsi, sa dette à taux variable, représentant 1,5 Md€, est à échéance 3 ans et bénéficie d'une couverture à hauteur de 1,1 Md€, d'une maturité de près de 6 ans.

Icade bénéficiera ainsi d'un coût moyen de la dette très attractif pendant plusieurs années et ce, malgré la hausse des taux.

Par ailleurs, l'agence de notation S&P vient de confirmer le rating d'Icade et d'Icade Santé à BBB+ (perspective stable) lors de la revue annuelle de juillet 2022.

4. Des résultats semestriels solides portés par les 3 métiers

Pour rappel, la présentation des résultats financiers a fait l'objet de deux évolutions notables, effectives depuis la publication des résultats annuels 2021 :

- Changement de méthode comptable : valorisation des immeubles de placement **selon le modèle de la juste valeur**⁷ ;
- **Présentation additionnelle des données du compte de résultat en part du Groupe**, et ce, afin de refléter la contribution économique réelle de chaque activité⁸.

Le chiffre d'affaires part du Groupe, s'élève à 823 M€, en hausse de +6,3%, portée notamment par les effets combinés suivants :

- **Augmentation des revenus locatifs des foncières de près de 4%** : bonne tenue des revenus locatifs de la Foncière Tertiaire dans un contexte de cession d'actifs ; et forte croissance des revenus de la Foncière Santé portée par les acquisitions réalisées en 2021 et 2022 ;
- **Croissance du chiffre d'affaires économique de la Promotion de +7%**.

Le résultat net récurrent – Foncières (RNR EPRA) ressort à 192,8 M€, en progression de +6,6%, dont 112,2 M€ pour la Foncière Tertiaire (+6,4%) et 80,6 M€ pour la Foncière Santé (+6,8%).

Cette progression reflète les bonnes performances opérationnelles et financières des deux foncières : dynamique de croissance externe de la Foncière Santé et résilience de la Foncière Tertiaire qui a œuvré à la maîtrise de ses coûts de fonctionnement et à l'optimisation de son passif dans un environnement marqué par une forte volatilité.

Le cash-flow net courant – Groupe (CFNC), s'élève à 205 M€, en progression de +7,1%, (soit 2,7 € / action en croissance de +5 %) portée par les performances des 3 métiers.

- CFNC de la Foncière Tertiaire : 117 M€, +4,3%
- CFNC de la Foncière Santé : 81 M€, +6,8%
- CFNC de la Promotion : 13 M€, +19%

Au 30 juin 2022, la **valeur totale du patrimoine** (part du Groupe) s'établit à **12,2 Md€**, en légère baisse (-0,7%) du fait notamment des cessions réalisées sur le portefeuille de bureaux, **et en hausse de +1,7% à périmètre constant** :

- Le portefeuille de la **Foncière Tertiaire** (8,2 Md€ part du Groupe) est en **hausse de +1,3% à périmètre constant**, portée notamment par la bonne dynamique en régions ainsi que sur les locaux d'activité sur nos parcs d'affaires ;
- Le portefeuille de la **Foncière Santé** (4,0 Md€ part du Groupe) affiche une **hausse de +2,4% à périmètre constant**, reflétant notamment une compression des taux de l'ordre de 10 points de base, en ligne avec l'attractivité croissante de tous les actifs immobiliers de santé.

⁷ Les tableaux de passage des états financiers semestriels 2021 publiés – retraités sont disponibles dans le rapport financier semestriel

⁸ Les tableaux de réconciliation des données en part du groupe avec les données à 100% sont disponibles en annexes 2

L'ANR NTA⁹ s'établit à 7 299 M€ en augmentation de +1,9% vs. décembre 2021, soit 96,2 € par action, en hausse de +1,8% (+5,2% sur un an), traduisant la bonne dynamique des métiers et l'évolution positive des valorisations sur le 1^{er} semestre 2022.

L'ANR NDV, qui intègre la Juste Valeur de la dette à taux fixe et des dérivés, progresse de près de 14% à 103 € par action sous l'effet de la remontée des taux d'intérêt (progression de c.+20% sur un an).

Le résultat net - part du Groupe ressort à 351 M€ vs. 209 M€ au 30 juin 2021, porté par les bonnes performances opérationnelles et les effets positifs d'évolution de valeur des immeubles de placement (Bureaux et Santé).

5. Dividende 2021

L'assemblée générale, qui s'est tenue le 22 avril 2022, a approuvé à l'unanimité le versement d'un dividende au titre de l'exercice 2021 à 4,20 euros par action, en croissance de +4,7% par rapport au dividende versé en 2021.

Le Groupe a versé le 2 mars 2022 un acompte sur dividende d'un montant de 2,10 € / action et le solde de 2,10 € / action a été versé le 6 juillet 2022 (avec détachement le 4 juillet).

6. Perspectives solides, guidance 2022 confirmée

Si ce premier semestre 2022 est marqué par une normalisation de la situation sanitaire, l'environnement macroéconomique et financier s'est montré très volatile sur le semestre avec pour conséquences une hausse durable de l'inflation et la fin des politiques accommodantes des banques centrales enclenchant une hausse rapide et d'une forte ampleur des taux d'intérêt.

Dans ce nouvel environnement financier, Icade est confiante et dispose de fondamentaux très solides :

- **Bureaux** : Un portefeuille Tertiaire de qualité et attractif, bien adapté à l'environnement actuel
56% des actifs de bureaux d'Ile-de-France sont situés à moins de 15 minutes d'un QCA parisien et offrent des loyers jusqu'à 3 fois moins chers que les loyers prime QCA. La prime de risque du portefeuille reste attractive, avec plus de 350 points de base d'écart avec l'OAT 10 ans au 30 juin 2022 ;
- **Santé** : Une attractivité confirmée de la classe d'actifs
Le marché reste très dynamique, l'appétit des investisseurs ne faiblit pas sur le semestre, soutenant des valorisations encore en hausse. Icade et les actionnaires minoritaires confirment la stratégie de développement de la Foncière Santé et sont confiants quant aux modalités de financement du plan de croissance (3 Md€ à horizon 2025) ;
- **Promotion** : Des leviers de croissance solides confortent la feuille de route (1,4 Md€ à horizon 2025, 7% de marge)
Les équipes restent confiantes quant à la capacité à gérer la hausse des coûts de construction (via notamment une flexibilité dans l'établissement des prix portée par la rareté de l'offre) ;
- **Bilan** : la structure financière, solide, permet de faire face au nouvel environnement financier
 - Pas d'obligation de refinancement à court terme (prochaine échéance de renouvellement de dette en 2024) ;
 - Politique de couverture robuste (94% au 30 juin, la dette variable de maturité 3 ans est couverte sur une durée moyenne de près de 6 ans) ;
 - Un ICR très confortable (6,6x), et soutenu à moyen terme par un modèle diversifié et un coût moyen de la dette historiquement bas (1,19%) assis sur une dette brute de 7,9 Md€ ;
- Une activité de foncière protégée contre la hausse des taux par le mécanisme d'indexation des revenus.

Dans ce contexte, et sous réserve de la non-dégradation des conditions sanitaires et des conséquences éventuelles du contexte géopolitique actuel, Icade confirme sa guidance pour 2022, telle qu'annoncée fin février et réitérée en avril :

- 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.

⁹ ANR NTA : Net Tangible Asset

CALENDRIER FINANCIER

Information financière du 3e trimestre : le 24 octobre 2022 avant bourse.

Journée Investisseurs : le 28 novembre 2022.

Les commissaires aux comptes ont émis leur rapport sur l'information financière semestrielle le 22 juillet 2022 après avoir procédé à :

- L'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Icade SA, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2022 au 30 juin 2022, et qui ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration du 22 juillet,
- La vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Le rapport financier semestriel au 30 juin 2022 peut être **consulté ou téléchargé sur le site internet (www.icable.fr)**, dans la rubrique :

En français : <https://www.icable.fr/finance/resultats-financiers> (Résultats financiers _ HY 2022 _ Données)

En anglais : <https://www.icable.fr/en/finance/financial-results> (Keys figures _ HY 2022 _ Data)

Frédéric Thomas, Président du Conseil d'Administration, Olivier Wigniolle, Directeur général et Victoire Aubry, membre du Comité Exécutif en charge des Finances présenteront ce jour les résultats semestriels 2022 à 10h (CET).

Le support de la présentation sera disponible sur le site internet à 09h30 (heure de Paris) (uniquement en anglais) :

En FR : <https://www.icable.fr/finance/resultats-financiers>

En EN : <https://www.icable.fr/en/finance/financial-results>

La retransmission en direct, uniquement en anglais, avec diapositives synchronisées sera accessible sur le site Internet, via le lien suivant :

Accès direct au webcast : https://channel.royalcast.com/landingpage/icableen/20220725_1/

Accès à la version audio (et possibilité de poser des questions oralement)

France, Paris	+33 (0) 1 70 37 71 66
United Kingdom (Standard International Access)	+44 (0) 33 0551 0200
United States, New York	+1 212 999 6659

Identifiant de la conférence : Icade

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 30/06/2022 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.icable.fr

CONTACTS

Anne-Sophie Lanaute

Dir. communication financière et relations investisseurs

+33(0)1 41 57 70 29

anne-sophie.lanaute@icable.fr

Charlotte Pajaud-Blanchard

Responsable relations presse

+33 (0)1 41 57 71 19

charlotte.pajaud-blanchard@icable.fr

ANNEXES

Annexe 1 : Compte de résultat et bilan consolidés – Groupe Icade

Annexe 2 : Compte de résultat analytique Groupe Icade & éléments financiers complémentaires

Annexe 1 : Compte de résultat et bilan consolidés – Groupe Icade

Compte de résultat consolidé

	30/06/2022	30/06/2021 retraité (a)	31/12/2021
Chiffre d'affaires	871,6	830,0	1 660,9
Autres produits liés à l'activité	3,6	(1,1)	0,7
Produits des activités opérationnelles	875,1	828,9	1 661,6
Achats consommés	(402,9)	(376,1)	(753,2)
Services extérieurs	(57,4)	(46,5)	(107,9)
Impôts, taxes et versements assimilés	(3,2)	(0,8)	(2,3)
Charges de personnel, intéressement et participation	(78,8)	(72,7)	(143,1)
Autres charges liées à l'activité	(6,5)	(6,3)	(29,6)
Charges des activités opérationnelles	(548,8)	(502,5)	(1 036,1)
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL	326,3	326,4	625,5
Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement	(9,1)	(10,3)	(20,5)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	240,8	130,5	163,4
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants	1,0	(1,3)	0,5
Résultat sur acquisitions	(1,1)	(0,1)	(1,2)
RESULTAT OPERATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE	553,1	462,8	813,5
Quote-part dans les résultats nets des sociétés mises en équivalence	10,6	(2,8)	(12,9)
RESULTAT OPERATIONNEL	563,7	460,0	800,6
Coût de l'endettement brut	(50,9)	(54,7)	(104,9)
Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés	0,0	2,3	3,4
Coût de l'endettement financier net	(50,9)	(52,5)	(101,5)
Autres produits et charges financiers	(25,5)	(54,9)	(54,4)
RESULTAT FINANCIER	(76,4)	(107,4)	(155,9)
Charge d'impôt	(6,2)	(4,6)	(8,4)
Résultat net des activités poursuivies	481,0	348,0	636,4
Résultat des activités abandonnées	-	0,6	0,7
RESULTAT NET	481,0	348,6	637,0
Dont résultat net, part du Groupe	350,8	209,4	400,1
- Dont activités poursuivies	350,8	208,8	399,5
- Dont activités abandonnées	-	0,6	0,7
Dont résultat net, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	130,3	139,2	236,9
- Dont activités poursuivies par action	4,63 €	2,81 €	5,33 €
Résultat part du Groupe de base par action (en €)	4,63 €	2,82 €	5,33 €
- Dont activités poursuivies par action	4,63 €	2,81 €	5,32 €
- Dont activités abandonnées par action	0,00 €	0,01 €	0,01 €
Résultat part du Groupe dilué par action (en €)	4,63 €	2,82 €	5,33 €

Bilan consolidé

ACTIF

(en millions d'euros)	30/06/2022	31/12/2021
<i>Goodwills</i>	55,1	45,3
Autres Immobilisations incorporelles	26,3	22,2
Immobilisations corporelles	54,7	44,3
Immeubles de placement nets	15 258,1	15 183,6
Titres mis en équivalence	130,1	132,7
Actifs financiers en juste valeur par résultat	22,3	21,2
Actifs financiers au coût amorti	93,8	75,8
Dérivés actifs	95,3	3,8
Actifs d'impôts différés	8,6	8,1
ACTIFS NON COURANTS	15 744,3	15 537,0
Stocks et en-cours	711,4	556,4
Actifs sur contrats	157,2	103,9
Créances clients	200,0	147,9
Créances d'impôts	9,0	11,3
Créances diverses	325,8	300,8
Actifs financiers au coût amorti	122,3	110,8
Dérivés actifs	0,0	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	975,0	655,7
ACTIFS COURANTS	2 568,7	2 072,0
TOTAL DES ACTIFS	18 313,0	17 608,9

PASSIF

(en millions d'euros)	30/06/2022	31/12/2021
Capital	116,2	116,2
Primes liées au capital	2 514,3	2 593,5
Actions propres	(41,3)	(39,1)
Réserves de réévaluation	82,5	(3,0)
Autres réserves	3 813,0	3 654,0
Résultat net part du Groupe	350,8	400,1
Capitaux propres - part du Groupe	6 835,4	6 721,8
Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	2 024,2	1 917,5
CAPITAUX PROPRES	8 859,7	8 639,4
Provisions	22,7	26,7
Dettes financières au coût amorti	6 707,7	6 501,0
Dettes de location	57,6	46,2
Dettes d'impôts	8,8	8,8
Passifs d'impôts différés	15,4	10,6
Autres passifs financiers	73,8	72,7
Dérivés passifs	2,2	16,7
PASSIFS NON COURANTS	6 888,2	6 682,7
Provisions	48,0	49,5
Dettes financières au coût amorti	1 189,1	1 126,2
Dettes de location	8,9	8,2
Dettes d'impôts	14,3	15,1
Passifs sur contrats	59,6	51,8
Dettes fournisseurs	546,0	519,4
Dettes diverses	693,4	510,2
Autres passifs financiers	3,1	2,9
Dérivés passifs	0,5	1,3
Passifs liés aux actifs détenus en vue de leur vente et activités abandonnées	2,3	2,3
PASSIFS COURANTS	2 565,1	2 286,9
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	18 313,0	17 608,9

Annexe 2 : Compte de résultat analytique Groupe Icade & éléments financiers complémentaires

Compte de résultat analytique Groupe Icade

		Foncière Tertiaire en part du Groupe	Foncière Santé en part du Groupe	Foncières en part du Groupe	Promotion en part du Groupe	Total Autres & intermétiers en part du Groupe	Total Groupe ICADE en part du Groupe
<i>(en millions d'euros)</i>							
Eléments courants :							
Chiffre d'affaires	(a)=(b)+(c)+(d)	196,4	104,7	301,1	527,4	(5,6)	822,8
Dont Chiffre d'affaires : Revenus locatifs Foncières	(b)	180,6	104,4	285,0			285,0
Dont Chiffre d'affaires à l'avancement Promotion	(c)				520,7		520,7
Dont Autres Chiffre d'Affaires	(d)	15,8	0,3	16,0	6,7	(5,6)	17,2
Charges Locatives non récupérées et autres charges	(e)	(19,0)	(2,2)	(21,3)		0,9	(20,4)
Loyers nets Foncières	(f)=(b)+(e)	161,6	102,2	263,8		0,9	264,6
Taux de marge Foncières (Loyers Nets / Revenus Locatifs)	(f)/(b)	89,5%	97,8%	92,5%			
Coût des ventes et autres charges	(g)				(429,1)	1,0	(428,0)
Marge immobilière Nette Promotion	(h)=(c)+(g)				91,7	1,0	92,7
Taux de marge immobilière (Marge immobilière Nette / CA à l'avancement)	(h)/(c)				17,6%		
Coût de fonctionnement et autres coûts	(i)	(31,0)	(8,4)	(39,4)	(71,8)	(2,0)	(113,2)
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence					0,2		0,2
RÉSULTAT OPERATIONNEL COURANT	(m)=(d)+(f)+(h)+(i)+(el)+(j)	146,4	94,0	240,4	26,7	(5,7)	261,5
Coût de l'endettement net	(n)	(26,3)	(10,9)	(37,2)	(3,3)	-	(40,5)
Autres produits et charges financiers	(o)	(2,5)	(1,2)	(3,7)	(5,1)	-	(8,7)
RÉSULTAT FINANCIER COURANT	(p)=(n)+(o)	(28,8)	(12,1)	(40,9)	(8,3)	-	(49,2)
Charge d'impôt	(q)	(0,8)	(1,3)	(2,2)	(5,5)		(7,6)
CASH FLOW NET COURANT	(r)=(m)+(p)+(q)+(aba)	116,7	80,6	197,3	12,9	(5,6)	204,7
Amortissements	(u)	(4,5)		(4,5)			
FONCIERES : RÉSULTAT NET RÉCURRENT - PART DU GROUPE	(v)=(t)+(u)+(um)	112,2	80,6	192,8			
Eléments non courants :							
Variation de juste valeur des IP Charges d'Amort. et pertes de valeurs	(w)	94,2	80,1	174,3	(4,9)	1,1	170,5
Résultats sur cessions	(x)	(10,9)	3,5	(7,4)	-		(7,4)
Résultat financier non courant		(14,7)	(0,8)	(15,5)		-	(15,5)
Impôts sur les sociétés non courant					1,7		1,7
Autres Charges on courantes, résultat sur acquisitions, activités abandonnées	(z)	(1,3)	-	(1,4)	(1,8)	(0,1)	(3,2)
Total des éléments non courants	(ab)=(w)+(x)+(y)+(z)+(aa)	67,3	82,8	150,1	(5,0)	1,0	146,1
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE	(ac)=(t)+(ab)	184,0	163,4	347,5	7,9	(4,6)	350,8

Compte de résultat

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2022			30/06/2021		
	Part du Groupe	Retraitements (a)	Consolidation statutaire	Part du Groupe	Retraitements (a)	Consolidation statutaire
Chiffre d'affaires	822,8	48,7	871,6	774,0	56,0	830,0
Autres produits liés à l'activité	4,8	(1,2)	3,6	(1,2)	0,1	(1,1)
Produits financiers nets liés à l'activité	-	-	-	-	-	-
Produits des activités opérationnelles	827,6	47,5	875,1	772,8	56,1	828,9
Achats consommés	(425,3)	22,4	(402,9)	(389,5)	13,5	(376,1)
Services extérieurs	(56,3)	(1,1)	(57,4)	(47,6)	1,1	(46,5)
Impôts, taxes et versements assimilés	(2,9)	(0,2)	(3,2)	(1,9)	1,1	(0,8)
Charges de personnel, intéressement et participation	(77,7)	(1,1)	(78,8)	(73,4)	0,7	(72,7)
Autres charges liées à l'activité	(6,2)	(0,3)	(6,5)	(8,7)	2,4	(6,3)
Charges des activités opérationnelles	(568,5)	19,7	(548,8)	(521,2)	18,7	(502,5)
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL	259,1	67,2	326,3	251,6	74,8	326,4
Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement	(9,3)	0,2	(9,1)	(10,5)	0,2	(10,3)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	178,8	62,0	240,8	52,3	78,2	130,5
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants	1,0	0,0	1,0	(1,3)	(0,0)	(1,3)
Résultat sur acquisitions	(1,0)	(0,0)	(1,1)	(0,1)	(0,0)	(0,1)
Résultat sur cessions	(7,4)	2,5	(4,9)	17,6	(0,0)	17,6
Pertes de valeur sur goodwill et immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	-
Quote-part dans les résultats nets des sociétés mises en équivalence	0,1	10,5	10,6	0,5	(3,3)	(2,8)
RESULTAT OPERATIONNEL	421,4	142,4	563,7	310,2	149,8	460,0
Coût de l'endettement brut	(43,3)	(7,6)	(50,9)	(46,5)	(8,2)	(54,7)
Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés	2,9	(2,9)	0,0	4,1	(1,9)	2,3
Coût de l'endettement financier net	(40,5)	(10,4)	(50,9)	(42,4)	(10,1)	(52,5)
Autres produits et charges financiers	(24,2)	(1,3)	(25,5)	(54,3)	(0,6)	(54,9)
RESULTAT FINANCIER	(64,7)	(11,8)	(76,4)	(96,7)	(10,7)	(107,4)
Charge d'impôt	(5,9)	(0,3)	(6,2)	(4,6)	(0,0)	(4,6)
Résultat des activités abandonnées	-	-	-	0,6	-	0,6
RESULTAT NET	350,8	130,3	481,0	209,4	139,2	348,6
Participations ne donnant pas le contrôle	0,0	130,3	130,3	0,0	139,2	139,2
RESULTAT NET PART DU GROUPE	350,8	-	350,8	209,4	(0,0)	209,4
Eléments non courants - Part du Groupe (b)	146,1	-	146,1	18,3	(0,0)	18,3
CASH-FLOW NET COURANT - PART DU GROUPE	204,7	-	204,7	191,1	-	191,1

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

État de la situation financière consolidée

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2022			31/12/2021		
	Part du Groupe	Retraitements (a)	Consolidation statutaire	Part du Groupe	Retraitements (a)	Consolidation statutaire
Immeubles de placement	12 043,1	3 214,9	15 258,1	12 002,5	3 181,0	15 183,6
Autres actifs	3 110,5	(55,5)	3 054,9	2 611,6	(186,2)	2 425,3
TOTAL DES ACTIFS	15 153,6	3 159,4	18 313,0	14 614,1	2 994,8	17 608,9
Capitaux propres, part du Groupe	6 835,5	(0,0)	6 835,4	6 721,9	(0,0)	6 721,8
Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	(0,0)	2 024,2	2 024,2	(0,0)	1 917,5	1 917,5
Dettes financières	6 806,4	1 090,4	7 896,8	6 575,5	1 051,8	7 627,2
Autres passifs	1 511,7	44,8	1 556,5	1 316,8	25,6	1 342,3
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	15 153,6	3 159,4	18 313,0	14 614,1	2 994,8	17 608,9

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

Dettes financières nettes

(en millions d'euros)	30/06/2022		
	Part du Groupe	Retraitements (a)	Consolidation statutaire
Dettes financières brutes	6 806,4	1 090,4	7 896,8
Instruments dérivés	(78,2)	(14,5)	(92,6)
Dettes financières brutes après prise en compte des instruments dérivés	6 728,3	1 075,9	7 804,2
Actifs financiers hors dépôts de garantie	(353,2)	196,8	(156,4)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(963,0)	(12,0)	(975,0)
Dettes financières nettes	5 412,0	1 260,7	6 672,8

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

Compte de résultat EPRA simplifié pôle Foncières

(en millions d'euros)	30/06/2022			30/06/2021		
	Part du Groupe	Retraitements (a)	Consolidation statutaire	Part du Groupe	Retraitements (a)	Consolidation statutaire
REVENUS LOCATIFS	285,0	78,5	363,6	274,2	73,7	348,0
LOYERS NETS	263,8	78,3	342,0	256,2	77,6	333,8
Taux de marge (Loyers nets / revenus locatif)	92,5%	1,5%	94,1%	93,4%	2,5%	95,9%
Coûts de fonctionnement nets	(23,4)	(6,3)	(29,6)	(23,3)	(3,3)	(26,6)
Amortissements des biens d'exploitation	(4,5)	0,1	(4,4)	(6,5)	0,1	(6,3)
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-	1,2	1,2	-	(1,1)	(1,1)
Coût de l'endettement net	(37,2)	(9,9)	(47,1)	(40,3)	(10,2)	(50,5)
Autres produits et charges financiers	(3,7)	(1,0)	(4,7)	(3,6)	(0,3)	(3,9)
Charge d'impôt	(2,2)	(0,9)	(3,1)	(1,6)	(0,5)	(2,1)
Résultat net récurrent - Part des participations ne donnant pas le contrôle	-	61,5	61,5	-	62,3	62,3
RÉSULTAT NET RÉCURRENT - PART DU GROUPE	192,8	-	192,8	180,9	(0,0)	180,9
Eléments récurrents non courants (b)	4,5	-	4,5	6,5	-	6,5
CASH-FLOW NET COURANT - PART DU GROUPE	197,3	-	197,3	187,4	-	187,4
Eléments non récurrents et non courants (c)	150,1	-	150,1	23,4	-	23,4
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE IFRS	347,5	-	347,5	210,8	-	210,8

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

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

(c) Les "Eléments 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)	30/06/2022			30/06/2021		
	Part du Groupe	Retraitements (a)	Consolidation statutaire	Part du Groupe	Retraitements (a)	Consolidation statutaire
REVENUS LOCATIFS	180,6	4,4	185,0	182,2	8,1	190,3
LOYERS NETS	161,6	5,7	167,3	165,0	12,6	177,6
Taux de marge (Loyers nets / revenus locatif)	89,5%	1,0%	90,4%	90,6%	2,7%	93,3%
Coûts de fonctionnement nets	(15,2)	(0,5)	(15,8)	(19,2)	(0,5)	(19,6)
Amortissements des biens d'exploitation	(4,5)	0,1	(4,4)	(6,5)	0,1	(6,3)
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-	1,2	1,2	-	(1,1)	(1,1)
Coût de l'endettement net	(26,3)	(2,0)	(28,3)	(29,4)	(2,3)	(31,8)
Autres produits et charges financiers	(2,5)	(0,2)	(2,7)	(3,4)	(0,1)	(3,5)
Charge d'impôt	(0,8)	(0,1)	(0,9)	(1,0)	(0,0)	(1,1)
Résultat net récurrent - Part des participations ne donnant pas le contrôle	-	4,3	4,3	-	8,7	8,7
RÉSULTAT NET RÉCURRENT - PART DU GROUPE	112,2	-	112,2	105,5	-	105,5
Eléments récurrents non courants (b)	4,5	-	4,5	6,5	-	6,5
CASH-FLOW NET COURANT - PART DU GROUPE	116,7	-	116,7	111,9	-	111,9
Eléments non récurrents et non courants (c)	67,3	-	67,3	(82,8)	-	(82,8)
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE IFRS	184,0	-	184,0	29,1	-	29,1

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

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

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

Compte de résultat EPRA simplifié pôle Foncière Santé

(en millions d'euros)	30/06/2022			30/06/2021		
	Part du Groupe	Retraitements (a)	Consolidation statutaire	Part du Groupe	Retraitements (a)	Consolidation statutaire
REVENUS LOCATIFS	104,4	74,1	178,5	92,1	65,6	157,6
LOYERS NETS	102,2	72,5	174,7	91,2	65,0	156,2
Taux de marge (Loyers nets / revenus locatif)	97,8%	0,0%	97,9%	99,1%	0,0%	99,1%
Coûts de fonctionnement nets	(8,1)	(5,8)	(13,9)	(4,1)	(2,9)	(7,0)
Amortissements des biens d'exploitation	-	-	-	-	-	-
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-	-	-	-	-	-
Coût de l'endettement net	(10,9)	(7,9)	(18,8)	(10,8)	(7,9)	(18,8)
Autres produits et charges financiers	(1,2)	(0,8)	(2,0)	(0,2)	(0,2)	(0,4)
Charge d'impôt	(1,3)	(0,9)	(2,2)	(0,6)	(0,4)	(1,0)
Résultat net récurrent - Part des participations ne donnant pas le contrôle	-	57,2	57,2	-	53,6	53,6
RÉSULTAT NET RÉCURRENT - PART DU GROUPE	80,6	-	80,6	75,5	(0,0)	75,5
Eléments récurrents non courants (b)	-	-	-	-	-	0,0
CASH-FLOW NET COURANT - PART DU GROUPE	80,6	-	80,6	75,5	-	75,5
Eléments non récurrents et non courants (c)	82,8	-	82,8	106,2	-	106,2
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE IFRS	163,4	-	163,4	181,7	-	181,7

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

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

(c) Les "Eléments 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)	30/06/2022			30/06/2021		
	Part du Groupe	Retraitements (a)	Consolidation statutaire	Part du Groupe	Retraitements (a)	Consolidation statutaire
Chiffre d'affaires	527,4	(25,9)	501,5	490,2	(14,2)	476,0
<i>Dont Chiffre d'affaires à l'avancement Promotion</i>	520,7	(25,9)	494,8	483,3	(14,1)	469,3
<i>Coût des ventes et autres charges</i>	(429,1)	21,8	(407,3)	(406,0)	13,6	(392,3)
Marge immobilière Nette Promotion	91,7	(4,2)	87,5	77,4	(0,4)	76,9
Taux de marge immobilière (Marge immobilière Nette / CA à l'avancement)	17,6%		16,8%	16,0%		15,3%
Dont Autres Chiffre d'Affaires	6,7	(0,0)	6,7	6,9	(0,1)	6,7
Coût de fonctionnement et autres coûts	(71,8)	8,7	(63,1)	(63,1)	0,9	(62,2)
Résultats sur cessions	-	-	-	-	-	-
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	0,2	6,9	7,1	0,5	2,2	2,7
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT (b)	28,4	2,9	31,3	23,5	3,5	27,0
Taux de marge courant (ROEC/CA) (c)	5,4%		5,5%	4,8%		5,0%
Coût de l'endettement net	(3,3)	(0,5)	(3,8)	(2,1)	0,2	(2,0)
Autres produits et charges financiers	(5,1)	0,3	(4,8)	(3,4)	0,4	(3,1)
Impôt sur les sociétés	(5,5)	0,6	(4,9)	(5,2)	0,4	(4,9)
CASH FLOW NET COURANT	12,9	1,4	14,4	10,9	3,5	14,3
CASH FLOW NET COURANT - PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE		(2,5)	(2,5)		(3,5)	(3,5)
CASH-FLOW NET COURANT - Part du Groupe	12,9		11,9	10,9		10,9
Éléments non courants (c)	(5,0)		(3,9)	(8,5)		(8,5)
RÉSULTAT NET - Part du Groupe	7,9		7,9	2,4		2,4

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

(b) Retraitement des coûts de holding.