



RÉSULTATS ANNUELS 2022 TRÈS SOLIDES

PROGRESSION DU CHIFFRE D'AFFAIRES IFRS DE +9% À 1,8 Md€

CROISSANCE DU CFNC DE +7% À 417 M€, AU-DESSUS DE LA GUIDANCE

HAUSSE DE L'ANR NDV PAR ACTION DE +12%, RÉSILIENCE DES VALORISATIONS

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

- **Chiffre d'affaires IFRS en croissance de +9%, à 1,8 Md€**
- **Cash-flow net courant en hausse de +7% à c. 417 M€, progression de +5,9% en euros par action (5,50 €)**
- **ANR NDV en hausse de c. +12% à 101,4 € par action (7,7 Md€)**
- **Dividende 2022 proposé à l'assemblée générale du 21 avril 2023 : 4,33 €/action, +3,1% vs 2021**

Foncières Tertiaire et Santé : indicateurs financiers et opérationnels solides, rotation d'actifs soutenue et résilience des valorisations

- **Hausse des revenus locatifs (PdG) : +2,6% à 565 M€**
- **RNR des foncières : +5,7% à 382 M€**
- **Plan de cessions : c.680 M€, en ligne avec les valeurs d'expertises au 31/12/2021**
- **Résilience de la valorisation du portefeuille avec -2,5% à périmètre constant : baisse sur le portefeuille Tertiaire (-4,8%) ; hausse de +2,2% sur le portefeuille Santé**

Promotion : Bonne dynamique commerciale, hausse de la rentabilité

- **Chiffre d'affaires économique à 1,26 Md€, en très forte hausse de +17% vs 2021**
- **Amélioration du taux de marge économique courant (ROEC) de +120 bps vs 2021 à 6,2%**
- **Réservations à plus de 6 000 lots, en hausse de +10% en valeur vs 2021**
- **Backlog de 1,84 Md€, en hausse de +6,5% (dont +12% pour l'activité Résidentiel)**

Structure financière renforcée à fin 2022

- **Plus de 700 M€ de lignes bancaires durables renouvelées, échéancier de la dette et liquidité renforcés**
- **Maturité moyenne de la dette supérieure à 5 ans ; coût moyen de la dette en baisse à 1,25% sur un an**
- **LTV en baisse de 80 bps à 39,3%**

Gouvernance : Nomination d'un nouveau Directeur général au plus tard à l'occasion de l'assemblée générale du 21 avril 2023

Guidance 2023

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

« Dans un environnement économique et financier particulièrement complexe et volatil en 2022, la hausse du cash-flow net courant de 7%, au-dessus des prévisions, reflète la solide performance opérationnelle et financière du Groupe ; portée par nos 3 métiers et une gestion financière rigoureuse. Avec un résultat net récurrent en hausse de 5%, et ce dans un contexte de rotation d'actifs soutenue, avec plus de 600 M€ de cessions sur 2022, la Foncière de bureaux confirme la robustesse de ses fondamentaux. La Foncière Santé continue d'afficher une croissance soutenue de ses revenus et ajuste sa stratégie d'investissement pour tenir compte du nouvel environnement financier. La dynamique commerciale de la promotion a été particulièrement soutenue sur 2022 avec un chiffre d'affaires économique en hausse de 17% à 1,3 Md€, la feuille de route se poursuit ainsi avec une amélioration des marges, et ce dans un contexte inflationniste. Grâce à la poursuite d'une gestion proactive et optimisée de son bilan, Icade dispose à fin 2022 d'une structure financière solide et sécurisée, lui permettant d'aborder avec confiance les défis opérationnels et financiers à venir »

Olivier Wigniolle, Directeur général d'Icade

« Les deux mandats d'Olivier Wigniolle en tant que Directeur général, marqués par de nombreux succès et la mise en œuvre de deux plans stratégiques successifs, ont permis au groupe de se transformer en profondeur, de renforcer les fondamentaux et de développer le leadership de ses 3 métiers. Nous le remercions vivement pour ces 8 années passées au sein du groupe Icade et toute l'énergie et le professionnalisme dont il a fait preuve. Le conseil d'administration a lancé le processus de recherche du successeur d'Olivier Wigniolle qui définira et mettra en œuvre le nouveau plan »

Frédéric Thomas, Président du conseil d'administration

Lors de sa séance du vendredi 17 février 2023, le conseil d'administration d'Icade, présidé par Monsieur Frédéric THOMAS, a arrêté les comptes pour l'exercice 2022 :

	31/12/2022	31/12/2021	Variation (%)
Chiffre d'affaires IFRS (en M€)	1 815,6	1 660,9	+9,3%
Chiffre d'affaires part du Groupe (en M€)	1 736,0	1 557,6	+11,4%
Résultat net récurrent - Foncières (en M€)	381,8	361,1	+5,7%
Cash-flow net courant - Foncières (en M€)	394,7	373,6	+5,6%
Cash-flow net courant - Promotion (en M€)	37,0	24,2	+52,7%
Cash-flow net courant - Groupe (en M€)	416,8	389,7	+7,0%
Cash-flow net courant - Groupe (en € par action)*	5,50	5,19	+5,9%
Résultat net - Part du Groupe (en M€)	54,1	400,1	-86,5%

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

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

1. Performances 2022 par métier

1.1. Foncière Tertiaire : activité locative et rotation du portefeuille soutenues, valorisations résilientes

Une base locative solide et une activité d'asset management soutenue sur 2022

Les revenus locatifs en part du Groupe de la Foncière Tertiaire s'élevaient au 31 décembre 2022 à **355 M€**, en baisse de -2,2%, et ce, dans un contexte de cessions d'actifs soutenues (**volume de cessions 2021 et 2022 de plus de 1,1 Md€**). L'impact des cessions réalisées en 2021 et 2022 représente un montant annuel de loyers d'environ 50 M€.

Hors impact de ces cessions, **les revenus afficheraient une croissance de +4,7%**.

Les revenus locatifs ont, par ailleurs, bénéficié de l'effet année pleine des acquisitions réalisées en 2021 (Equinove et Prairial) et de l'effet positif de l'acquisition de Défense Parc en 2022, ainsi que des revenus générés par les livraisons 2021 (dont Fresk et Origine), représentant au total près de 54 M€ en base annuelle.

L'activité d'asset management est restée soutenue sur la période avec un volume de signatures et de renouvellements de près de 200 000 m² (121 baux). Ce volume représente un montant de **c.50 M€** de loyers faciaux annualisés additionnels et une durée ferme de **5,9 années**.

A noter que sur l'exercice 2022, aucun départ significatif n'est à signaler.

- Les signatures relatives à de nouveaux entrants représentent 99 baux pour plus de 101 000 m² et un montant de loyers faciaux annualisés de 23 M€ sur une durée moyenne de 6,7 années. Elles comprennent notamment :

- La signature en pré-commercialisation du projet **NEXT (15 000 m², Lyon Part-Dieu)** avec APRIL, un locataire de premier rang, sur une durée de 12 ans dont 9 ans ferme ;
- La signature de c. **5 000 m²** sur l'actif **FRESK** avec l'ANS¹ pour une durée ferme de 7 ans, portant à **90% le taux d'occupation** de l'immeuble.
- La signature de plus de **6 000 m²** sur l'actif **M Factory** à Marseille, un projet de construction du pipeline qui sera livré au T4 2023.

Ces signatures ont été réalisées à des conditions en ligne avec les valeurs locatives de marché.

- Les 22 baux renouvelés pour près de 95 000 m² représentent un montant de loyers faciaux annualisés de 28 M€ sur une durée moyenne de 5,2 années :

Après le renouvellement fin 2021 du bail de notre premier locataire AXA à Nanterre, portant sur plus de 75 000 m² et sur une durée de 9 années, le renouvellement du bail de notre troisième locataire Véolia sur le territoire du Millénaire, portant sur c. 45 000 m² et sur une durée de 9 années dont 6 ans ferme, ainsi que le renouvellement de Club Med au Pont de Flandre de c. 12 500 m² pour une durée de 3 années, viennent renforcer **la solidité de notre base locative**.

L'ensemble des renouvellements a été réalisé légèrement au-dessus des valeurs locatives de marché et avec des avantages commerciaux en ligne avec les secteurs concernés.

- L'activité locative sur le Parc Paris Orly-Rungis a été particulièrement soutenue avec un volume de signatures et de renouvellements sur l'année de près de 48 000 m² pour un montant de loyers faciaux annualisés de près de 7 M€, confirmant ainsi l'attractivité du site.

A **périmètre constant**, les revenus locatifs sont en très léger repli de -0,4% (en part du Groupe), en amélioration sensible depuis juin, soutenue par l'activité locative, notamment sur les parcs d'affaires (+2,7%), dont le parc Paris Orly-Rungis (+8%) et en régions (+3,6%).

Avec 100% des baux indexés (c. 80% des baux indexés sur l'ILAT et c. 20 % sur l'ICC et l'ILC), et comme attendu, l'effet de l'indexation s'est accéléré sur le second semestre pour représenter +3% sur l'année, et permet ainsi d'amortir partiellement l'impact de l'activité locative plus difficile.

Le taux d'occupation financier s'établit à 87,7% au 31 décembre 2022, en amélioration de 0,7 point par rapport au 30 juin 2022.

Cet indicateur reste impacté à fin décembre par la dynamique du plan de cessions des années 2021 et 2022, les cessions portant sur des actifs matures (« core ») loués à 100%.

A périmètre constant, le taux d'occupation augmente sur l'année de 0,4 point.

La durée résiduelle ferme des baux s'établit à 3,8 années.

Le taux annuel moyen de **collecte des loyers** s'élève à fin décembre à plus 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 et du secteur public.**

Des investissements reflétant un pipeline dynamique et la reprise des acquisitions opportunistes

Le montant total des investissements sur la période s'élève à **324 M€ (c. 307 M€ en part du Groupe)** en baisse de près de 130 M€ vs. le 31 décembre 2021, en ligne avec la politique d'investissement et une sélectivité accrue pour tenir compte de l'environnement économique. Il se décompose de la façon suivante :

- **Une acquisition value add pour 67 M€** droits inclus : L'immeuble **Défense Parc** situé à Nanterre (92) est composé de 2 bâtiments sur près de 20 000 m² et est entièrement loué à 2 locataires de premier plan, le ministère de l'Intérieur et SCC France.
- Des investissements dans le pipeline de développement **pour 165 M€** portant principalement sur les sujets suivants :
 - **Edenn** (Nanterre Préfecture) pour 36 M€, immeuble pré-loué à c. 60% à Schneider Electric, et dont la livraison est prévue au T3 2025 ;
 - **Jump** (Parc des Portes de Paris) pour c. 34 M€, projet en cours de développement dans le cadre d'un Befa de 12 ans ;
 - **Marignan** (projet de restructuration d'un « trophy asset » sur les Champs Elysées à Paris) pour 30 M€ ;
 - **Next** (Lyon Part-Dieu) pour 9 M€ (projet portant sur un immeuble de bureaux de plus de 15 000 m² pré commercialisé à hauteur de 100%², dont 85% auprès d'APRIL, et dont la livraison est prévue au T2 2024) ;
 - **Village des Athlètes** (Saint-Ouen) pour 22 M€.
- Les autres Capex, **pour c. 90 M€**, concentrent les travaux de maintenance et d'amélioration de la qualité technique et environnementale des immeubles.

Au 31 décembre 2022, **le pipeline de développement lancé s'élève à 751 M€, soit plus de 115 000 m², précommercialisés à hauteur de 54% (+15 pts vs 30/06/2022).**

¹ ANS : Agence Nationale de Santé

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

Suite à la signature d'un Befa avec Equinix, le projet portant sur la reconversion de locaux tertiaires en datacenter, sur le parc des Portes de Paris, a été intégré dans le pipeline de projets lancés.

Sur les **4 projets dont la livraison est prévue en 2023, 3 sont précommercialisés à 100%**.

Par ailleurs, 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 Factor E 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 Factor E à Covivio.

En intégrant cette opération, le volume d'investissement de la période représente 355 M€ (base 100%).

Cession d'actifs : objectifs 2022 atteints, plan de cession 2023 bien engagé

Avec un volume de cessions de plus de 600 M€³, Icade a atteint les objectifs qu'elle s'était fixée en termes de volume d'arbitrage pour l'année 2022. Ce montant comprend principalement la cession de 3 immeubles *core* :

- Cession du Millénaire 4 au sein du parc du Millénaire (Paris 19e), d'une surface de près de 25 000 m² auprès de Générale Investissements et BlackRock Real Assets pour **186 M€** ;
- Cession de l'immeuble Gambetta (Paris 20e) d'une surface de 20 000 m² auprès de fonds gérés par Primonial REIM France pour **219 M€** ;
- Cession de l'immeuble AXE 13 (Nanterre Préfecture - 92) pour **127 M€**. Ce bâtiment de plus de 16 000 m² de bureaux est entièrement loué à AXA pour une durée résiduelle de plus de 8 ans.

Ces cessions ont été réalisées avec des investisseurs institutionnels de premier rang et en ligne par rapport aux valeurs d'expertises (taux de rendement moyen de 4,4%).

Par ailleurs, Icade a signé sur le second semestre 2022 deux promesses portant sur la cession de bureaux *core* pour plus de 100 M€ situés à Marseille (immeuble Grand Central pour 53 M€ et immeuble Eko Active pour 48 M€), portant à **près de 150 M€ le volume total de cession engagé pour 2023, soit 30% de l'objectif annuel**.

Baisse limitée des valorisations au 31/12/2022

Au 31 décembre 2022, la **valeur du portefeuille** de la Foncière Tertiaire s'élève à **7,7 Md€** en part du Groupe, en baisse dans un contexte de politique de désinvestissement net sur ce portefeuille et de repli des valeurs qui intègre le nouvel environnement de taux.

A périmètre constant, la valeur du portefeuille est en baisse de -4,8%, baisse de valeur concentrée sur le second semestre : le taux de capitalisation moyen sur le portefeuille de la Foncière Tertiaire s'élève à 6% au 31/12/2022, en hausse de 40 bps.

A noter la bonne tenue de la valorisation, à périmètre constant, de nos actifs situés en régions (+7%) et des locaux d'activité sur nos parcs d'affaires (+6,2%).

La valeur du portefeuille à **100%** s'élève à **8,2 Md€**.

1.2. Foncière Santé : Poursuite de la hausse des revenus et résilience des valeurs dans un nouvel environnement de taux

Une activité locative en croissance, portée par les acquisitions de 2021 et l'indexation

Les **revenus locatifs part du Groupe** de la Foncière Santé s'élèvent à **210,5 M€** en 2022, en **augmentation de +11,7% à périmètre courant** (+22,1 M€) par rapport à 2021, **principalement sous l'effet des acquisitions réalisées en 2021 et 2022** tant en France qu'à l'international.

A périmètre constant, la croissance des revenus locatifs s'établit à +2,5% (en part du Groupe), **portée principalement par l'effet des indexations des baux sur la période**. 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.

En 2022, les revenus locatifs de la Foncière Santé se répartissent entre :

- Les actifs court séjour (hôpitaux et cliniques privés) pour 77%, moyen séjour (cliniques de soins de suite et de réadaptation, cliniques psychiatriques) pour 7% et long séjour (maisons de retraite médicalisées) pour 16%.
- La France pour 86%, l'international pour 14%.

A 100%, les revenus locatifs ressortent à 360,0 M€, en progression de +37,5 M€ par rapport au 31 décembre 2021.

Au même titre que les exercices précédents, **le taux de collecte s'élève à près de 100% à fin décembre 2022**.

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

La durée moyenne ferme des baux des actifs sur l'ensemble du périmètre est **quasiment stable** par rapport au 31 décembre 2021, à **8,1 ans**, sous l'effet notamment des renouvellements et prorogations sur l'exercice, avec **9 baux renouvelés ou prorogés** pour des loyers faciaux de près de 28,2 M€ et un impact sur la durée moyenne ferme totale des baux de la Foncière Santé de +0,6 année.

³ Ce montant intègre également la cession de Factor E pour 49 M€ à 100% (32 M€ en quote part) et un volume d'autres cessions pour 25 M€.

La durée moyenne ferme des baux atteint 6,8 ans en France, en baisse de 0,3 an par rapport au 31 décembre 2021. Elle progresse de +0,2 an pour atteindre 15,5 ans en moyenne à l'international.

Des investissements 2022 en ralentissement, sélectivité accrue

Dans un contexte macro-économique et financier marqué par une forte hausse des taux d'intérêt depuis le début de l'année 2022, et après un volume d'investissements très significatif en 2021 avec 740 M€⁴ à 100%, la Foncière Santé a ralenti son rythme d'investissement en 2022 et renforcé la sélectivité de ses projets d'investissement.

L'activité d'investissement sur 2022 a représenté 242 M€ à 100% (142 M€ en part du Groupe) et inclut les acquisitions, projets de développements et autres capex décaissés sur l'année.

Le montant des investissements à l'international s'élève à 149 M€ (88 M€ en PdG), avec notamment :

- **Espagne : poursuite du développement** avec l'acquisition d'un portefeuille de 5 établissements de long séjour pour personnes handicapées⁵, opérés par le groupe Colisée pour 56 M€ (33 M€ en PdG) et d'une clinique ophtalmologique à Madrid opérée par le groupe Miranza pour 13 M€ (8 M€ en PdG).
- **Italie : poursuite de la diversification dans le court séjour et livraison de projets du pipeline de développement pour 62 M€ (37 M€ en PdG) :**
 - Acquisition de deux hôpitaux privés à Rapallo et à Montecatini Terme pour 35 M€ (21 M€ en PdG) dans le cadre de la promesse d'achat signée avec Gruppo Villa Maria en 2021 ;
 - Acquisition d'une maison de retraite médicalisée neuve située à Vigonza et opérée par Gheron pour 15 M€ (9 M€ en PdG) dans le cadre du protocole d'accord signé en décembre 2020 avec un fonds contrôlé et dirigé par Batipart ;
 - Acquisition d'une maison de retraite médicalisée neuve située à San Martino di Lupari et opérée par Gheron pour 12 M€ (7 M€ en PdG), dans le cadre du protocole d'accord signé en octobre 2018 avec un fonds géré par Numeria.

En France, le montant des investissements atteint 93 M€ en 2022 (54 M€ en PdG) dont :

- **Acquisitions pour 16 M€**, incluant l'acquisition des murs de la clinique Les Jardins de Sophia, à Castelnau-Le-Lez (Hérault) pour 11 M€ (7 M€ en PdG) ;
- **Investissements au titre du pipeline de développement à hauteur de 58 M€**, relatifs notamment à des opérations en cours (construction en CPI de la clinique SSR de Salon-de-Provence, extension de la clinique Saint-Augustin à Bordeaux, ...) ou livrées en 2022 (extension de la clinique du Pic Saint Loup, construction en VEFA d'un Ehpad situé à Bellerive-sur-Allier) ;
- **Autres capex sur l'exercice pour 18 M€.**

Par ailleurs, les promesses signées au cours de l'année 2022 et restant à décaisser au 31 décembre 2022 représentent **74 M€** (44 M€ en PdG), et concernent principalement des opérations d'extension d'actifs existants.

Pipeline de développement

Au 31 décembre 2022, la Foncière Santé dispose d'un **pipeline de développement d'un montant à 100% de 270 M€ (158 M€ en PdG)** représentant **13,4 M€ de loyers additionnels estimés à terme** (7,8 M€ en PdG), dont environ la moitié concernant des actifs en France.

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

A noter qu'en 2022, la Foncière Santé a **finalisé plusieurs opérations issues du pipeline** de développement :

- **En France** : livraison à des opérateurs de santé de cinq projets pour un montant total de 65 M€ à 100% (38 M€ en PdG) et un loyer de plus de 3 M€ en année pleine.
- **A l'international** : acquisition des maisons de retraite médicalisées neuves ou restructurées en Allemagne (Tangerhütte et Wathlingen) et en Italie (Vigonza et San Martino di Lupari), acquisition des murs de deux hôpitaux italiens exploités par Gruppo Villa Maria (Rapallo et Montecatini Terme), actifs jusqu'ici sous promesse d'acquisition.

Cessions

Au cours de l'année écoulée, le montant total des cessions s'élève à 95 M€ à 100% et comprend des cessions de terrains ainsi qu'une transaction portant sur les **murs de quatre cliniques situées en France, pour un montant de 78 M€** net vendeur à 100% (45 M€ en part du Groupe). Cette opération de cession d'actifs s'inscrit dans le cadre de l'optimisation du portefeuille de la Foncière Santé ; le prix de cession est ressorti à **près de 10% au-dessus des dernières valeurs d'expertises**.

Résilience des valeurs d'actifs de santé : +2,2% à périmètre constant

Au 31 décembre 2022, la valeur hors droits du portefeuille de la Foncière Santé ressort à **4,1 Md€ en part du Groupe (6,9 Md€ à 100%), en hausse de +4,1% à périmètre courant, et de +2,2% à périmètre constant**.

A périmètre courant, cette progression de valeur est portée par les investissements sur la période, nets des cessions réalisées.

Sur la même période et à périmètre constant, la valeur du portefeuille a progressé de +84 M€ en part du Groupe, soit une hausse de +2,2% (+144 M€ à 100%), concentrée sur le premier semestre. Sur le second semestre, le portefeuille a vu ses valorisations se stabiliser, voire légèrement baisser.

⁴ Montant des investissements communiqués en 2021 incluant les promesses d'acquisitions (170 M€) : 910 M€

⁵ L'acquisition d'un sixième actif est attendue d'ici la fin 2023 suite à l'obtention des autorisations requises

1.3. Promotion : Performance opérationnelle solide, résultats 2022 en forte hausse

Excellente performance commerciale sur l'ensemble de l'année, des indicateurs opérationnels solides sur l'ensemble de l'activité

- ◆ **Des indicateurs du secteur Résidentiel toujours bien orientés :**
 - Les **réservations ont atteint un nouveau record à 6 014 lots en 2022**, vs 6 004 lots en 2021, et en **croissance de +10% en valeur**. Cette progression a été portée par la demande soutenue et la bonne dynamique commerciale tant auprès des clients particuliers qu'institutionnels, et par un prix moyen en hausse en raison de la part des commercialisations d'opérations réalisées en Ile-de-France à des prix plus élevés.
 - **La hausse des ventes notariées (augmentation de +31% en valeur et de +16% en volume)**, reflète également une demande soutenue et la solvabilité des clients malgré la hausse des taux des crédits immobiliers aux particuliers. Cette croissance a notamment été portée en fin d'année par l'accélération des signatures liée aux modifications du dispositif locatif Pinel en 2023 et à l'anticipation d'une hausse des taux des crédits immobiliers à venir.
 - Dans un contexte de hausse des coûts de travaux, et afin de maintenir les marges des opérations, les durées de négociations des marchés de travaux ont été rallongées, sans pour autant remettre en cause la dynamique opérationnelle avec une **hausse desancements de travaux de +14% en volume et de +27% en valeur** par rapport au 31 décembre 2021.

A noter le succès du lancement commercial du projet « 58 Victor Hugo » situé à Neuilly-sur-Seine (92), un projet ambitieux de reconversion d'un hôtel en résidence de grand standing de 166 logements de plus de 16 000 m² qui sera livré en 2026. Ce projet a été initié par les équipes d'AfterWork, l'offre d'Icade Promotion dédiée au **redéveloppement des actifs et notamment à la transformation des bureaux en logements**.

- ◆ **L'activité sur le Tertiaire a également enregistré une forte dynamique sur 2022 avec la signature d'un volume de VEFA représentant plus de 100 000 m², soit plus de 410 M€,** avec les opérations significatives suivantes :
 - La signature de deux VEFA avec Goldman Sachs, en co-promotion avec le groupe SEMIIC, portant sur les deux tranches de l'ensemble immobilier « Envergure » à Romainville (93) et développant près de 48 000 m² de bureaux ;
 - 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 CA de 20 M€ ;
 - La signature d'une VEFA avec Union Invest pour la réalisation, en co-promotion avec SOGEPROM, 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 13 220 m², pour un CA en part du Groupe de 55 M€ ;
 - La signature d'un CPI pour la réalisation d'un Collège de 500 élèves dans la ville de Saint Pierre à la Réunion pour un CA de 9,5 M€ ;
 - Et la signature d'une VEFA de plus de 9 000 m² pour une opération de bureau à Nantes, « Aerosky », pour le compte d'Allianz, pour près de 23 M€.
- ◆ **Le chiffre d'affaires économique de l'année 2022 affiche une très forte progression de +17% et s'élève à 1 257 M€,** au-dessus de l'objectif annuel et en ligne avec la trajectoire de croissance à horizon 2025. Cette croissance est portée par les performances aussi bien dans le Résidentiel (83% du chiffre d'affaires total à fin 2022) que dans le Tertiaire.
 - **Le chiffre d'affaires du Résidentiel** est en croissance **+14%** à 1 040 M€.
 - **Le chiffre d'affaires de l'activité Tertiaire, Publique et Santé** est lui aussi en forte hausse de **+28%** à 206 M€.
- ◆ La croissance des volumes, la maîtrise des marges et des coûts de fonctionnement a permis **d'améliorer le taux de marge économique courant (ROEC) qui s'établit à 6,2%**, en progression de +120 points par rapport à 2021.
- ◆ **Le cash-flow net courant s'établit à 37 M€** au 31 décembre 2022 contre 24 M€ en 2021, (+13 M€).

Opérations de croissance externe en 2022 offrant un potentiel de chiffre d'affaires de plus de 230 M€

- ◆ Après l'acquisition d'Ad Vitam en 2020, Icade Promotion a renforcé sa présence en Occitanie avec la prise de participation majoritaire en avril 2022 à hauteur de 50,1% du groupe M&A, promoteur implanté à Montpellier depuis 2004. Icade Promotion augmentera sa participation au capital de la société à hauteur de 65% en 2023 et aura l'opportunité d'acquérir la totalité de l'entreprise au plus tard en 2025. L'impact sur le CA 2022 est de 26 M€.
- ◆ Sur le 4^{ème} trimestre, Icade Promotion a racheté les parts de La Poste Immobilier dans Arkadea pour détenir la totalité du capital de la société.

Ces deux acquisitions représentent un potentiel de chiffre d'affaires de plus de 230 M€ à moyen terme.

Des indicateurs avancés bien orientés, un potentiel de croissance conforté en ligne avec la trajectoire 2025

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 prévu en 2023.

- Le **backlog** total du pôle Promotion au 31 décembre 2022 s'élève à 1,84 Md€, en hausse de +6,5% (+12% sur le Résidentiel) ;
- **Le portefeuille foncier maîtrisé des logements et lots à bâtir** continue de progresser et représente 14 684 lots pour un chiffre d'affaires potentiel HT et en quote-part de **3,3 Md€,** en hausse de +21% en valeur par rapport au 31 décembre 2021.

Le volume de chiffre d'affaires potentiel total à moyen terme s'élève à 8,7 Md€⁶, en croissance de +14 % par rapport au 31 décembre 2021. Il représente plus de 24 000 lots pour l'activité Résidentiel et plus de 260 000 m² pour l'activité Tertiaire.

Ce volume intègre notamment le potentiel de revenus provenant des opérations et projets significatifs gagnés cette année, qui illustrent le savoir-faire des équipes pour les projets mixtes d'envergure, et dans la construction bas carbone :

- L'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 ;
- La désignation d'Icade et Emerige comme lauréats pour développer un projet mixte d'envergure de plus de 35 000 m² au sein de la ZAC cœur de Carnolès à Roquebrune-Cap-Martin (06). Ce projet comprend notamment un total de 405 logements, près de 1 500 m² de bureaux et 3 100 m² de commerces, répondant aux meilleurs standards environnementaux et dont la livraison des premiers logements est prévue pour le T4 2025. L'opération représente un CA à 100% de près de 200 M€ HT ;
- La désignation d'Icade Promotion comme lauréat opérateur d'un programme innovant de logements libres et de commerces de plus de 8 000 m² dans le quartier des Messageries à Paris 12^{ème}, l'une des plus ambitieuses opérations de requalification urbaine de Paris, et dont la livraison interviendra en 2025.
- La désignation d'**Urbain des Bois**, filiale spécialisée dans la construction bois bas carbone, pour le développement d'un programme résidentiel innovant dans l'Ain. Cette opération, composée à près de 75% de bois portera sur 130 logements sur près de 7 200 m², pour un CA de 38 M€. La livraison de l'opération est prévue pour le T2 2025 ;
- La 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 ;
- La 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.

2. Stratégie RSE

Icade a annoncé début 2022 une nouvelle **accélération de sa trajectoire bas carbone, validée par la SBTi⁷** début octobre.

(Cf. [Communiqué sur l'accélération de l'ambition bas carbone - avril 2022](#))

Les résultats 2022 en termes de réduction de l'intensité carbone sont bien orientés sur les 3 métiers, en ligne avec la trajectoire que le Groupe s'est fixé à horizon 2030 : **l'intensité carbone (kg CO₂/m²) a ainsi diminué entre 2019 et 2022 de -29% pour la Foncière Tertiaire, -4,5% pour la Foncière Santé et -5% pour l'activité de Promotion.**

Plaçant la préservation de la **biodiversité parmi ses enjeux prioritaires** en matière de RSE, Icade a pris des engagements forts depuis 2016 et obtenu des résultats concrets à date :

- 100% des parcs d'affaires et 63% des nouvelles constructions de la promotion sont en biodiversité positive ;
- Plus de 185 000 m² d'espaces naturels ont été restaurés ou conservés grâce à la contribution d'Icade depuis 2016.

En proposant, lors de l'Assemblée Générale 2022, une résolution « *Say on Climate and Biodiversity* », approuvée à plus de 99%, Icade a franchi une nouvelle étape dans son engagement en faveur de la lutte contre le changement climatique et la préservation de la biodiversité. Conformément à son engagement, le Groupe soumettra une nouvelle résolution à l'Assemblée Générale du 21 avril prochain, portant sur les résultats de ses actions et sur ses ambitions en matière de climat et biodiversité.

Icade a par ailleurs confirmé en 2022 sa **position parmi les leaders de son secteur dans les classements des agences de notation extra-financière** :

- **Amélioration** du positionnement **Sustainalytics** : Icade troisième parmi les 438 sociétés d'investissement immobilier cotées évaluées au niveau mondial ;
- Maintien par le **GRESB** de la position de « **Sector Leader** » dans la catégorie des entreprises cotées diversifiées en Europe ;
- Confirmation par **MSCI** de la note **AA** relative à l'évaluation de la politique et de la performance RSE d'Icade ;
- Renouvellement par le **Climate Disclosure Project** de la note **A- / statut « Leadership »**.

3. Renforcement de la structure financière

Dans un contexte de forte volatilité et de hausse des taux très marquée en 2022, Icade est restée très active en renforçant encore sa structure bilantielle.

Icade a notamment **géré de manière proactive une partie de ses échéances court terme, en levant des financements à des conditions attractives** :

⁶ En part du Groupe et hors taxes

⁷ SBTi : Science Based Targets initiative : organisme international de référence validant les trajectoires carbone des entreprises selon une méthode scientifique et éprouvée.

- Emission en janvier 2022, avant le cycle de hausse des taux d'un **Green Bond de 500 M€** dans des conditions financières très favorables (coupon à 1% à 8 ans) ;
- **Remboursement anticipé** début avril de l'emprunt obligataire de **279 M€ à échéance 2023**, portant intérêt à un taux de 3,375% ;
- **Mise en place de 300 M€ de crédits bancaires dans des conditions attractives** : 100 M€ en juillet 2022 par Icade Santé et 200 M€ en décembre 2022 par Icade à échéance 2027 et 2029⁸, en refinancement de lignes à maturité 2024.

Le Groupe a ainsi réduit de manière significative les risques de refinancement à court terme (prochaine échéance obligataire en novembre 2025).

Le Groupe a par ailleurs profité d'une détente sur les marchés de taux en juillet et début décembre pour renforcer son profil de couverture via notamment la mise en place de 350 M€ de couverture par Icade Santé. **Le taux de couverture à fin décembre 2022 s'élève à 96%**.

Ces opérations ont permis de maintenir un **coût moyen de la dette très attractif, à 1,25%** (vs 1,29% au 31 décembre 2021), pour une durée de vie moyenne des financements de 5,3 années.

Le profil de liquidité a lui aussi été conforté via la mise en place de lignes additionnelles de crédit non utilisées (+305 M€ en volume par rapport au 31 décembre 2021) et la position de trésorerie renforcée.

Nette de la couverture des Neu CP, qui constituent des ressources à court terme, la **liquidité s'élève au 31 décembre 2022 à 2,5 Md€, couvrant l'intégralité des échéances de dette (capital et intérêts) d'environ 3,5 années.**

100% des financements mis en place par Icade sur 2022 sont responsables :

- Adossés à des objectifs liés à la réduction de l'intensité carbone des métiers du Groupe, conformément à la trajectoire validée par la SBTi⁹, et aux efforts en matière de biodiversité, ils intègrent un mécanisme de bonus/malus sur la marge en fonction de l'atteinte de ces objectifs.
- Dans la continuité de son engagement solidaire, avec la signature en 2020 d'un RCF solidaire de 150 M€ permettant d'allouer 0,3 M€ à l'Institut Pasteur, Icade s'est engagée avec certains de ses partenaires bancaires à affecter le bonus et le malus de ces financements à des associations caritatives.

Au 31 décembre 2022, **43% des financements du Groupe sont responsables¹⁰, en hausse de 13 points** par rapport au 31 décembre 2021, démontrant le renforcement de l'empreinte d'Icade en matière de finance durable, en cohérence avec ses ambitions RSE renforcées en début d'année.

La **robustesse du bilan** se reflète dans les indicateurs de crédit au 31 décembre 2022 : le ratio **LTV est de 39,3%** (vs 40,1% en décembre 2021), l'**ICR** (ratio de couverture des intérêts) est en hausse à **6,4x** (vs 6,0x au 31 décembre 2021) et le ratio Dette Nette / Ebitda en baisse sensible à 10,1x.

Enfin, Icade et Icade Santé se sont vues confortées dans leur notation BBB+ perspective stable par l'agence de notation S&P en juillet dernier. L'analyse complète de S&P a été publiée en novembre dernier sur le site de l'agence de notation.

4. Des résultats annuels très solides, portés par les 3 métiers

Le chiffre d'affaires IFRS s'élève à 1,8Md€, en forte hausse de 9%

En part du groupe, il s'élève à 1,7 Md€, en hausse de +11,4%, portée notamment par les effets combinés suivants :

- **Augmentation des revenus locatifs des foncières de +2,6%** ;
- **Forte croissance du chiffre d'affaires économique de la promotion de +17%**.

Le résultat net récurrent – Foncières (RNR EPRA) ressort à 382 M€, en progression de +5,7%, dont 221 M€ pour la Foncière Tertiaire (+5,1%) et 160,6 M€ pour la Foncière Santé (+6,6%).

Cette progression reflète les performances opérationnelles et financières des deux foncières (la maîtrise des coûts de fonctionnement et la poursuite de l'optimisation du passif, dans un environnement marqué par une forte volatilité, avec un coût moyen de la dette tirée en baisse de 4 points de base à 1,25%).

Le cash-flow net courant – Groupe (CFNC), s'élève à c. 417 M€, en progression de +7%, (soit 5,5 € / action en croissance de près de 6%) portée par les performances des 3 métiers :

- CFNC de la Foncière Tertiaire : 234 M€, +5%
- CFNC de la Foncière Santé : 160,6 M€, +6,6%
- CFNC de la Promotion : 37 M€, c. +53%

Au 31 décembre 2022, la **valeur totale du patrimoine** (part du Groupe) s'établit à **11,8 Md€**, en baisse de -3,8%, du fait notamment des cessions réalisées sur l'année (684 M€ dont 600 M€ sur le portefeuille tertiaire) et une évolution à périmètre constant de -2,5%.

⁸ Post exercice des options d'extension

⁹ Science Based Target Initiative

¹⁰ Fléchés vers des actifs verts ou sociaux, ou adossés à des objectifs ESG

- Le portefeuille de la **Foncière Tertiaire** (7,7 Md€ part du Groupe) est en **retrait de 4,8% à périmètre constant**, les valeurs d'expertises du second semestre reflétant les conditions de marché impactées par la remontée des taux sans risque et le comportement attentiste sur le marché de l'investissement au S2;
- Le portefeuille de la **Foncière Santé** (4,1 Md€ part du Groupe) affiche une **hausse de +2,2% à périmètre constant**, reflétant notamment une légère compression des taux sur les actifs de court séjour et d'une manière plus globale la solidité confirmée des actifs immobiliers de santé.

L'ANR NTA¹¹ s'établit à **6 813,2 M€** soit **89,8 € par action** en diminution de 5%, en ligne avec la variation à périmètre constant de la valorisation du portefeuille des foncières.

L'ANR NDV¹², qui intègre la Juste Valeur de la dette à taux fixe et des dérivés, progresse de **près de 12% à 101,4 € par action**, portée par les effets positifs de Juste Valeur de la dette à taux fixe et des dérivés sur l'exercice.

Le **résultat net - part du Groupe** ressort à 54,1 M€.

5. Dividende 2022

Le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale, prévue le 21 avril 2023, le versement d'un dividende à 4,33 euros par action, en croissance de +3,1% par rapport au dividende 2021.

Le rendement sur dividende ressort à 10,8% sur la base du cours au 31 décembre 2022.

Ce montant équivaut à un *payout* ratio de 78,7% du Cash-flow net courant 2022.

Le versement du dividende interviendra **en deux fois** :

- Un acompte de 50%, soit 2,16 € par action, sera versé en numéraire avec un détachement le 28 février pour un paiement le 2 mars ;
- Le solde sera versé début juillet.

6. Gouvernance

Dans un contexte marqué par un environnement immobilier et financier complexe et volatil mais porteur d'opportunités, le conseil d'administration a souhaité nommer à l'échéance du deuxième mandat d'Olivier Wigniolle un nouveau Directeur général, chargé de définir une stratégie adaptée à ce nouvel environnement. Le mandat d'Olivier Wigniolle s'achèvera le 21 avril 2023 à l'issue de la prochaine assemblée générale.

Le conseil d'administration a souligné le travail remarquable et engagé d'Olivier Wigniolle qui a permis, depuis 2015, à Icade de se transformer profondément et de voir ses résultats croître.

Sous l'impulsion d'Olivier Wigniolle, Icade est devenue leader, tant sur les bureaux du Grand Paris et des métropoles régionales que sur l'immobilier de santé en Europe, et est également acteur de référence de la promotion immobilière. De même, Icade a conforté sa position d'acteur engagé dans la construction bas carbone en lien avec sa Raison d'être.

Le conseil d'administration d'Icade a d'ores et déjà enclenché le processus de recherche du successeur d'Olivier Wigniolle et la société communiquera à ce sujet dans les prochaines semaines.

En accord avec le conseil d'administration, Olivier Wigniolle continuera d'exercer pleinement son mandat de Directeur général d'Icade jusqu'à son terme.

7. Perspectives

Priorités 2023 :

Les bons résultats 2022 dans un environnement économique et financier particulièrement complexe et volatil reflètent une fois encore la robustesse des fondamentaux des 3 métiers du groupe et sa capacité à s'adapter aux conditions de marché. Dans ce contexte, et en ligne avec les perspectives 2023 présentées fin novembre, les priorités pour 2023 sont les suivantes :

- **Foncière Tertiaire** : Focus sur l'**activité locative** et **plan de cession**
- **Foncière Santé** : **Croissance sélective** et **liquidité**
- **Promotion** : **Croissance** du CA et de la **marge** en ligne avec la roadmap 2025
- **RSE** : Politique bas carbone : alignement avec la **trajectoire 1,5°C**
- **Structure financière** : Poursuite du **renforcement du bilan**

¹¹ ANR NTA : Net Tangible Asset

¹² ANR NDV : Net Disposal Value

Icade poursuit activement ses réflexions sur la liquidité de sa filiale Icade Santé. Les réflexions portent sur différents scénarii visant à remplir les objectifs que le Groupe s'est fixés, à savoir organiser la liquidité de la participation, extérioriser la juste valeur de la Foncière Santé, et générer des liquidités pour renforcer le bilan du groupe afin de permettre à Icade d'être en capacité de saisir des opportunités de croissance.

Guidance 2023

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

CALENDRIER FINANCIER

Assemblée générale annuelle : vendredi 21 avril 2023
Information financière du 1^{er} trimestre : lundi 24 avril 2023 avant bourse
Résultats semestriels : lundi 24 juillet 2023 avant bourse
Information financière du 3^{ème} trimestre : lundi 23 octobre 2023 avant bourse
Investor Day : lundi 27 novembre 2023

Les comptes consolidés, arrêtés par le conseil d'administration du 17 février 2023, ont fait l'objet de procédures d'audit. Le rapport de certification sera émis après le conseil d'administration qui arrêtera le projet des résolutions soumises à l'assemblée générale.

Les comptes consolidés peuvent être **consultés ou téléchargés sur le site internet** (www.icade.fr), dans la rubrique :
En FR: <https://www.icade.fr/finance/resultats-financiers>(Résultats financiers _ FY 2022 _ Données)
En EN: <https://www.icade.fr/en/finance/financial-results>(Keys figures _ FY 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 annuels 2022 à 10h (CET).

Le support de la présentation sera disponible sur le site internet à 09h30 (heure de Paris) :
En FR: <https://www.icade.fr/finance/resultats-financiers>
En EN: <https://www.icade.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/icadeen/#/icadeen/20230220_1

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

France	+33 (0)1 70 37 71 66	Mot de passe : ICADE FR
UK (Standard International Access)	+44 (0)33 0551 0200	Mot de passe : ICADE ENG
USA	+1 212 999 6659	Mot de passe : ICADE ENG

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 31/12/2022 de 15,1 Md€) et promoteur logement/tertiaire/équipement public (CA économique 2022 de 1,3 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

CONTACTS

Anne-Sophie Lanaute

Dir. communication financière et relations investisseurs

+33(0)1 41 57 70 29

anne-sophie.lanaute@icade.fr

Charlotte Pajaud-Blanchard

Responsable relations presse

+33 (0)1 41 57 71 19

charlotte.pajaud-blanchard@icade.fr



ANNEXES

31 décembre 2022

SOMMAIRE

1. Synthèse Groupe	14
1.1. Faits marquants de l'exercice 2022	14
1.2. Analyse des indicateurs clés du Groupe	16
1.3. Reporting EPRA au 31 décembre 2022	17
1.4. Ressources financières	23
1.5. Développements récents	31
1.6. Performance boursière et performance de l'ANR	31
1.7. Dividende 2022	32
1.8. Perspectives	32
2. Métier Foncières	33
2.1. Compte de résultat simplifié et valorisation des actifs immobiliers des Foncières (indicateurs EPRA)	33
2.2. Pôle Foncière Tertiaire	36
2.3. Pôle Foncière Santé	44
3. Métier Promotion	50
3.1. Compte de résultat et indicateurs de performance	50
3.2. Promotion Logement	53
3.3. Promotion Tertiaire	55
3.4. Pipeline et potentiel de croissance	56
3.5. Besoin en fonds de roulement et endettement	57
4. Compte de résultat analytique Groupe Icade	58
5. Eléments financiers complémentaires :	60
5.1. Réconciliation des données en part du Groupe avec les comptes consolidés	60
5.2. Réconciliation des données en part du Groupe par métier avec les données à 100%	61

1. Synthèse Groupe

1.1. Faits marquants de l'exercice 2022

L'année 2022 a été marquée par un contexte macro-économique et financier mondial très volatil alimenté par une hausse durable de l'inflation et la fin des politiques accommodantes des banques centrales, se traduisant par une augmentation marquée des taux directeurs, enclenchant une hausse rapide et d'une forte ampleur sur l'ensemble de la courbe des taux d'intérêt.

Pour autant, l'année 2022 a été dynamique pour Icade, sur ses trois business lines compte tenu de la forte résilience et de la capacité d'adaptation de ses métiers au nouveau contexte, et d'une gestion prudente de son passif. Ainsi, l'évolution radicale des conditions de financement des corporate en générale et des acteurs du secteur immobilier en particulier, n'ont pas eu d'effet significatif sur les performances du Groupe qui s'inscrivent en hausse par rapport à 2021, à l'exception des valorisations d'actifs tertiaires très liée au niveau des taux souverains et des primes de risque.

Foncière Tertiaire : Poursuite du plan de rotation d'actifs, activité locative soutenue

La Foncière Tertiaire a poursuivi son plan de rotation d'actifs sur 2022. Le montant total **des cessions 2022** est de **589,4 millions d'euros**. Elles ont été réalisées à des conditions de marché en ligne avec les valeurs d'expertise venant ainsi confirmer la qualité et la liquidité des actifs du portefeuille tertiaire.

Dans le même temps, **le montant total des investissements** en part du Groupe s'élève à **324,1 millions d'euros** (vs. 451,7 millions d'euros en 2021), principalement dédiées à aux projets du pipeline de développement déjà lancés, mais aussi avec l'acquisition d'un actif situé à Nanterre dans des conditions très attractives.

Pour les actifs en exploitation, l'asset management est resté très dynamique avec plus de 196 000 m² loués ou renouvelés, dans un marché en cours de normalisation post Covid : plus de centralité et/ou une desserte de transports optimale, une qualité environnementale des actifs éprouvée, des espaces réaménagés afin d'assurer l'attractivité des bureaux ainsi qu'une réduction des surfaces occupées à effectif constant.

A fin 2022, la valorisation du portefeuille de la foncière tertiaire s'élevait à 7,7 Milliards d'euros.

Foncière Santé : Ralentissement du rythme d'investissement dans un contexte financier en évolution sensible

Après un volume d'acquisitions très significatif en 2021, ralentissement du rythme d'investissements sur la Foncière Santé dans un contexte financier marqué par une forte hausse des taux d'intérêt depuis le début de l'année et une stabilité des valeurs d'actifs

Les investissements réalisés au cours de l'exercice 2022 s'élèvent à **141,7 millions d'euros en part du Groupe** (vs. 437,4 millions d'euros en 2021), portés notamment par la poursuite des acquisitions pour un montant de 95,5 millions d'euros en part du Groupe, dont 86,1 millions d'euros à l'international. Les investissements à 100 % ressortent quant à eux à 241,7 millions d'euros.

A fin 2022, la valorisation du portefeuille de la foncière santé s'élevait à 6,9 Milliards d'euros (100%), avec une exposition à l'international de 15% et un mix produit court / moyen séjour 83% et long séjour de 17% ;

Promotion : très bonne performance sur 2022 avec des indicateurs financiers et physiques en progression

Une année record pour la Promotion avec une forte progression de son **chiffre d'affaires (+17%)**. L'année 2022 a été marquée par de belles réussites commerciales pour le Résidentiel et le Tertiaire et ce malgré un environnement économique présentant des difficultés d'approvisionnement, des tensions sur le marché de la construction et le début de la hausse des taux d'intérêts des crédits immobiliers aux particuliers.

Résidentiel :

Les réservations sont **en croissance de 10% en valeur** par rapport à fin 2021 et relativement stables en volume pour atteindre 6 014 lots à fin 2022.

Tertiaire :

Un chiffre d'affaires à 206,3 millions d'euros en augmentation de **+27,9%**. Les ventes de l'ensemble immobilier « Envergure » à Romainville et de l'opération « Odessa » à Lyon contribuent fortement à cette croissance.

Croissance externe :

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

Par ailleurs, le backlog total d'Icade Promotion s'élève à **1 841,4 millions d'euros** au 31 décembre 2022 contre 1 729,8 millions d'euros au 31 décembre 2021, **en augmentation de 6,5%**.

Poursuite de l'optimisation du passif

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

L'année a tout d'abord été marquée début janvier par une émission obligataire de 500,0 millions d'euros à 8 ans avec un coupon de 1%, puis en avril le rachat de la souche obligataire 2023, permettant d'optimiser l'échéancier de dette du Groupe.

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

Enfin, la société a été en mesure de réduire son niveau d'endettement sur l'ensemble de l'année, avec un ratio LTV en baisse de 80 bps à 39,3%, grâce, notamment à la réalisation d'un plan de cession ambitieux (c.600,0 millions d'euros) et à l'adaptation de sa politique d'investissement tant en Santé que dans le secteur tertiaire (volume d'investissements annuel en baisse de 53% à 565,8 millions d'euros, vs 1 191,5 millions d'euros en 2021)

Politique Bas Carbone

Icade conforte son leadership dans les classements des agences de notation extra-financière et met en place un Comité raison d'être, après s'être dotée d'une Raison d'être en 2019, l'avoir inscrite dans ses statuts en 2020, et avoir défini des KPI pour la piloter en 2021.

Elle a par ailleurs annoncé des objectifs renforcés de baisse d'émission de CO2 sur ses trois métiers, afin de sécuriser son objectif d'atteinte des 1,5° à horizon 2050.

Enfin, le SBTi a validé l'approche méthodologique, renforçant ainsi la stratégie bas carbone d'Icade.

Assemblée générale et Gouvernance

L'assemblée générale mixte des actionnaires d'Icade s'est réunie le vendredi 22 avril 2022 au sein de l'Immeuble Origine, Nanterre (92). Elle a été présidée par Monsieur Frédéric Thomas, Président du Conseil d'administration. Monsieur Jérôme Lucchini a été désigné secrétaire de l'Assemblée Générale.

Par ailleurs, l'assemblée Générale du 22 avril 2022 a :

- ◆ Approuvé les comptes sociaux et les comptes consolidés de l'exercice 2021 ;
- ◆ Constaté l'absence de conclusion de convention réglementée nouvelle ;
- ◆ Renouvelé les mandats d'administrateurs de Madame Sophie Quatrehomme, Madame Marianne Louradou et Monsieur Guillaume Poitrinal Les investissements EPRA Foncières ;
- ◆ Ratifié la nomination provisoire de Monsieur Alexandre Thorel, en qualité d'administrateur ;
- ◆ Approuvé les politiques de rémunération des administrateurs, du président du conseil d'administration et du directeur général ainsi que leurs éléments de rémunérations 2021 ;
- ◆ Emis un avis favorable sur l'ambition d'Icade en matière de transition climatique et de préservation de la biodiversité ;
- ◆ Renouvelé les autorisations et délégations financières à conférer au conseil d'administration

A l'issue de cette Assemblée Générale, la composition du conseil d'administration est inchangée avec 15 administrateurs, dont 5 administrateurs indépendants. La composition et la présidence des quatre comités du conseil d'administration restent inchangées.

1.2. Analyse des indicateurs clés du Groupe

CHIFFRES CLES AU 31 DECEMBRE 2022 :

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

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

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

1.2.1. Compte de résultat consolidé IFRS Simplifié

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

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

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

Le résultat net part du Groupe Icade, qui intègre aussi les activités non courantes de l'année sur les 3 activités et les évolutions de valeurs des actifs sur l'exercice, est en baisse par rapport à l'exercice 2021 notamment suite à :

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

L'ANR EPRA NTA par action (cf. paragraphe 1.3.1) est en baisse de -5,0% à 89,8 €/action, reflétant notamment l'évolution à la baisse des valeurs d'actifs à périmètre constant sur le portefeuille de la Foncière Tertiaire (-4,8% à périmètre constant).

L'ANR EPRA NDV par action (cf. paragraphe 1.3.1) est en hausse de +11,9% à 101,4 €/action, porté par la juste valeur des instruments financiers en 2022, en forte hausse.

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

1.2.2. Répartition par business lines du Cash-Flow net courant - Groupe

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

(en millions d'euros et en part du Groupe)

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

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

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

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

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

1.3. Reporting EPRA au 31 décembre 2022

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

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

1.3.1. Actif net réévalué EPRA au 31 décembre 2022

Indicateur de mesure de la valeur patrimoniale de la Société, l'ANR appréhende l'évolution de la valorisation d'Icade à travers l'évolution des capitaux propres d'une part et les évolutions de valeur des portefeuilles d'actifs, des passifs et des sociétés de Promotion d'autre part.

Trois modalités de calcul sont préconisées par l'EPRA :

- ◆ Un ANR qui reflète la valeur de l'actif net en cas de cession – EPRA Net Disposal Value (NDV) incluant la juste valeur de la dette à taux fixe ;
- ◆ Un ANR qui reflète la seule activité immobilière – EPRA Net Tangible Assets (NTA) hors juste valeur de la dette à taux fixe ;
- ◆ Un ANR de remplacement - EPRA Net Reinstatement Value (NRV – « ANR droits inclus »).

L'actif net réévalué NDV du Groupe s'élève à **7 689 millions d'euros** (101,4 euros/action), en hausse de 11,9% en euros par action par rapport au 31 décembre 2021 (+825 millions d'euros) principalement sous les effets combinés suivants :

- L'effet positif de la juste valeur de la dette à taux fixe sur la période pour +1 034,8 millions d'euros (+13,6 €/action) ;
- Le Cash-Flow Net Courant de la période à 416,8 millions d'euros (+5,50 €/action) ; et compensés par
- La baisse des valeurs de patrimoine des Foncières à périmètre constant (-288,2 millions d'euros soit -3,8 €/action) ;
- Le dividende versé (-317,9 millions d'euros, soit -4,20 €/action)

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

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

Présentation de l'ANR EPRA sur deux périodes

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

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

1.3.2. Résultat net récurrent – Foncière (EPRA)

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

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

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

Le résultat net récurrent – Foncière (EPRA) ressort à 381,8 millions d'euros au 31 décembre 2022, (en hausse de +5,7 %), porté par une dynamique positive sur les deux foncières.

1.3.3. LTV EPRA

Icade publie pour la première fois un indicateur LTV EPRA, conformément aux recommandations de l'EPRA dans sa mise à jour publiée au 1^{er} trimestre 2022.

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

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

A noter que l'EPRA a choisi de ne pas mettre en cohérence cet indicateur avec les 3 ANR EPRA qu'elle a par ailleurs défini.

Par ailleurs, cet indicateur n'est pas non plus réconciliable avec le ratio LTV prévu dans notre documentation bancaire et soumis à covenant : pour s'y référer, il convient de voir le paragraphe 1.4.5.2. Tableau de synthèse de suivi des covenants page 21.

LTV EPRA au 31/12/2022	LTV (100%) (1)	Ajustements LTV EPRA à 100% (2)	LTV EPRA		LTV EPRA en part du Groupe (1)+(2)+(3)
			Avant Part dans les coentreprises et ajustement de la part des minoritaires (1)+(2)	Part dans les coentreprises et ajustement de la part des minoritaires (3)	
Inclus :					
Emprunts obligataires	4 650		4 650	(457)	4 193
Emprunts auprès des établissements de crédit	2 656		2 656	(634)	2 021
NEU Commercial Papers	553		553	0	553
Dettes nettes des créances		219	219	(36)	183
Intérêts courus et frais d'émissions étalés	(6)		(6)	4	(2)
Dettes rattachés à des participations	107		107	9	116
Instruments dérivés	(154)		(154)	32	(122)
Exclus :					
Actifs Financiers	(147)	147	0	0	
Trésorerie et équivalent de trésorerie	(1 085)		(1 085)	14	(1 071)
DETTES FINANCIERES NETTES	(a)	6 574	367	(1 069)	5 872
VALEUR DU PATRIMOINE ET AUTRES ACTIFS	(b)	15 856	51	(2 998)	12 910
VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER DROITS INCLUS	(c)	16 748		(3 204)	13 595
LTV Hors Droits	(a/b)	41,5%		43,6%	45,5%
LV Droits inclus	(a/c)	39,3%		41,3%	43,2%

1.3.4. Taux de rendement EPRA

Le tableau ci-dessous présente le passage entre le taux de rendement net Icade et les taux de rendement définis par l'EPRA. Le calcul intègre les trois typologies d'actifs d'Icade : les bureaux, les parcs d'affaires et les actifs de santé. Il est présenté en part du groupe Icade.

Le taux de rendement net Icade (droit inclus) s'élève à 5,6%, 30 points de base au-dessus de celui du 31 décembre 2021.

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

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

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

(a) Loyers annualisés nets des surfaces louées additionnés aux loyers nets potentiels des surfaces vacantes à la valeur locative de marché, excluant les aménagements de loyers, rapportés à la valeur d'expertise droits inclus actifs en exploitation.

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

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

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

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

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

1.3.5. Taux de vacance EPRA

Le taux de vacance EPRA est défini comme le ratio entre le loyer de marché des surfaces vacantes et le loyer de marché de la surface totale. Il est calculé sur la base des actifs en exploitation au 31 décembre 2022.

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

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

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

	Valeurs locatives de marché des surfaces vacantes (millions d'euros) (A)	Valeur locative de marché totale (millions d'euros) (B)	Taux de vacance EPRA au 31/12/2022 (= A/B)
Bureaux	30,8	280,1	11,0%
Parcs d'Affaires	20,4	123,4	16,6%
Autres actifs de la Foncière Tertiaire	2,2	15,8	14,0%
POLE FONCIERE TERTIAIRE ^(a)	53,4	419,2	12,7%
POLE FONCIERE SANTE	0,0	206,1	0,0%
TOTAL FONCIERE ^(a)	53,4	625,3	8,5%

(Exprimé pour les surfaces locatives des actifs en exploitation, en quote-part de détention)

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

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

Par ailleurs, comme les années précédentes, le taux de vacance EPRA de la Foncière Santé est nul et contribue ainsi positivement au taux de vacance EPRA moyen du **Groupe Icade qui s'établit à 8,5% fin décembre 2022.**

1.3.6. Ratio de coûts EPRA Foncière

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

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

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

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

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

1.3.7. Investissements EPRA Foncière

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

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

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

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

Les Capex d'exploitation dont le montant atteint 100,4 millions d'euros en 2022 en part du Groupe (111,3 millions d'euros à 100%), correspondent essentiellement aux dépenses de maintenance des immeubles en exploitations et aux travaux réalisés pour le compte de nos locataires dans le cadre de la relation contractuelle et conformes aux pratiques de marché.

1.4. Ressources financières

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

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

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

- Emission en janvier 2022 d'un Green Bond de 500,0 millions d'euros (coupon à 1% à 8 ans) ;
- Remboursement anticipé début avril de l'emprunt obligataire de 279,2 millions d'euros à échéance 2023, portant intérêt à un taux de 3,375% ;
- Mise en place en juillet 2022 d'un crédit bancaire de 100,0 millions d'euros par Icade Santé ;
- Signature en décembre 2022 de 200,0 millions d'euros de crédits bancaires à échéance 2027 et 2029¹³, en refinancement de lignes à maturité 2024.

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

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

- L'obligation réalisée en 2022 a été émise dès janvier, avant le cycle de hausse des taux ;
- Les financements bancaires ont été signés dans des conditions attractives : la marge des lignes de crédit tirées a été légèrement revue à la hausse tandis que les 525,0 millions d'euros de nouvelles lignes disponibles ont été contractées sur la base d'une marge identique à celle des lignes existantes ;
- La politique de couverture est toujours très prudente : Icade affiche un taux de couverture, au 31/12/2022, de 96%. Le Groupe a profité d'une détente sur les marchés de taux en juillet et début décembre pour renforcer son profil de couverture, en particulier via :
 - L'allongement de la maturité d'un swap Icade de 50,0 millions d'euros, de décembre 2029 à décembre 2031 ;
 - La mise en place par Icade Santé de 200,0 millions d'euros de swaps (100,0 millions d'euros à échéance 2025 et 100 millions d'euros à échéance 2032) et de 150,0 millions d'euros d'options à échéance 2025.

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

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

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

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

- Pour rappel, en novembre 2021, Icade a mis à jour son cadre de finance verte ou *Green Financing Framework* pour être en ligne avec les meilleurs standards de marché et émettre dès janvier 2022 une nouvelle obligation verte de 500,0 millions d'euros.
- 100% des financements bancaires mis en place en 2022 sur Icade SA sont responsables. En particulier, les financements d'Icade sont adossés à des objectifs environnementaux, liés à la réduction de l'intensité carbone des métiers du Groupe, conformément à la trajectoire validée par la SBTi¹⁴, et à ses performances en matière de biodiversité, et prévoient un mécanisme de bonus/malus sur la marge en fonction de l'atteinte de ces objectifs, testés annuellement.

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

Au 31/12/2022, 43% des financements du Groupe sont responsables (fléchés vers des actifs verts ou sociaux, ou adossés à des objectifs ESG), en hausse sensible par rapport à l'année dernière (30% au 31/12/2021).

¹³ Post exercice des options d'extension

¹⁴ Science Based Target Initiative

1.4.1. Liquidités

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

Dans un marché très volatile, Icade a continué à profiter de la liquidité court terme apporté par le marché des NEU Commercial Papers. Le Groupe a encore bénéficié de taux négatifs jusqu'à l'été puis, dans un contexte de hausse rapide des taux, a pu ajuster à la baisse son encours, compte tenu de sa position de trésorerie excédentaire. Sur l'année, le taux moyen de Neu CP s'élève à -0,05%. Au 31 décembre 2022, l'encours de NEU Commercial Papers est de 553,0 millions d'euros, en baisse de 281,0 millions d'euros par rapport au 31/12/2021.

Par ailleurs, Icade a renforcé sa position de liquidité en 2022. Au 31/12/2022, le Groupe dispose de :

- ◆ 2 080,0 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées (hors disponibilités de tirage des opérations de promotion), totalement libres d'utilisation ; ce niveau est en hausse de 305,0 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2021. En particulier, Icade Santé a mis en place un RCF de 400,0 millions d'euros au premier semestre 2022 et Icade a signé, en décembre 2022, 525,0 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées (350,0 millions d'euros en refinancement de lignes existantes à échéance 2024 et 175,0 millions d'euros de lignes additionnelles) ;
- ◆ 966,5 millions d'euros de trésorerie excédentaire.

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

1.4.2. Structure de l'endettement au 31 décembre 2022

1.4.2.1. Dette par nature

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

Dettes intermédiées 32%

Dettes rattachées à des participations

107

Emprunt bancaires

1414

Crédits Bancaires Hypothécaire et CBI

899

Crédit Hypothécaire Désintermédiés

225

Découverts bancaires, autres emprunts,
dettes assimilées et étalements comptables

112

Emprunt Obligataires

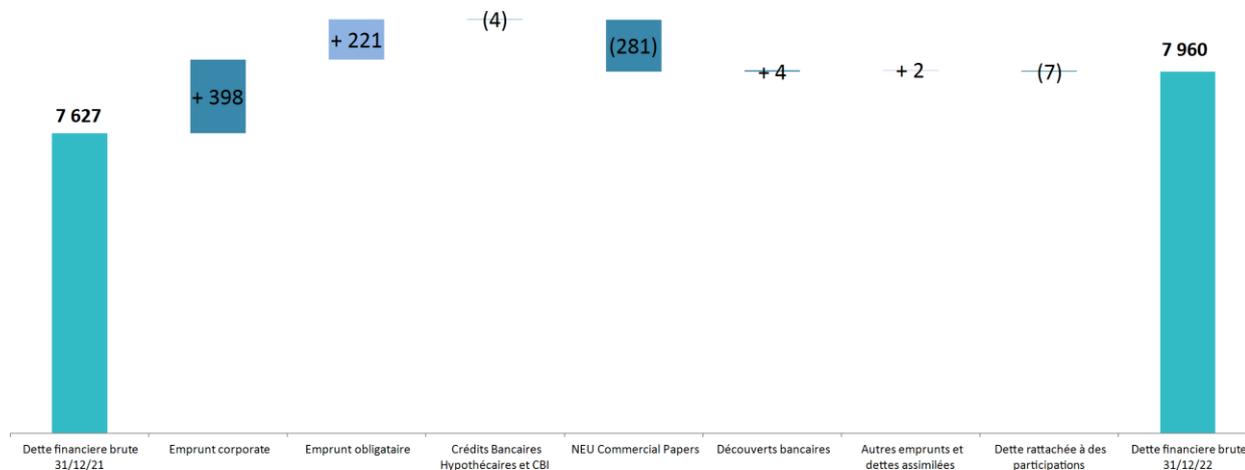
4650

NEU Commercial Papers

553

Dettes désintermédiées 68%

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



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

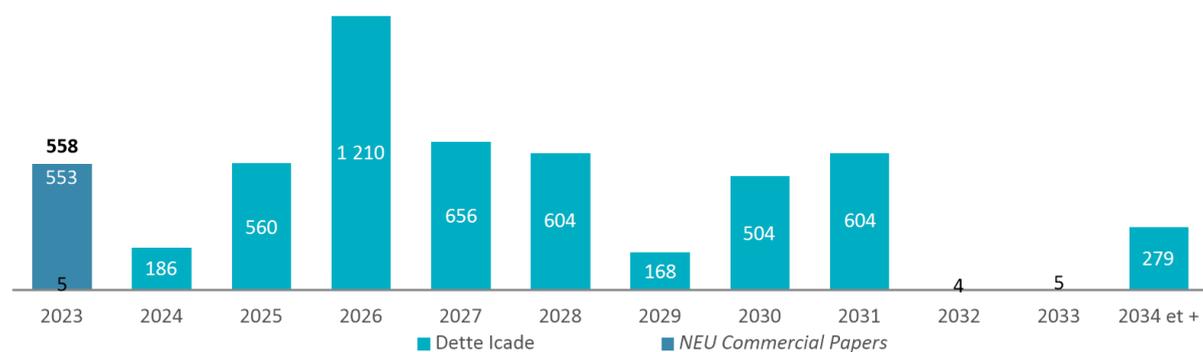
La baisse de la dette financière nette au 31 décembre 2022 à 6 573,7 millions d'euros (vs 6 841,2 millions d'euros au 31 décembre 2021) est réalisée grâce à la réalisation d'un plan de cessions ambitieux (de l'ordre de 600,0 millions d'euros), parallèlement à une réduction des investissements et à l'augmentation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

1.4.2.2. Dette par maturité

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

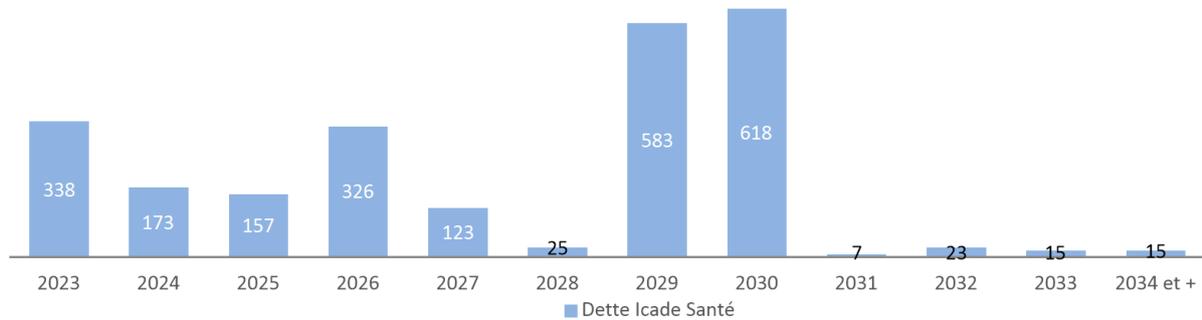
ÉCHÉANCIER DE LA DETTE TIRÉE ICADÉ SA

(31 décembre 2022, en millions d'euros)



ÉCHÉANCIER DE LA DETTE TIRÉE ICADE SANTE

(31 décembre 2022, en millions d'euros)



RÉPARTITION DE LA DETTE PAR ÉCHÉANCE

(31 décembre 2022)



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

1.4.2.3. Dette par métier

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

1.4.2.4. Coût moyen de la dette tirée

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

1.4.2.5. Gestion de l'exposition au risque de taux

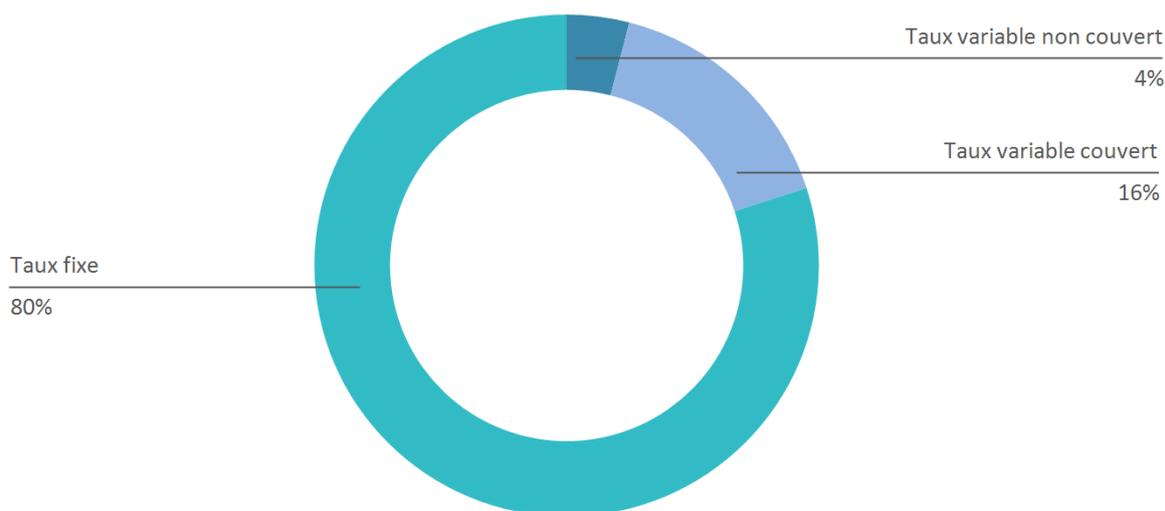
La dette à taux variable représente 20 % de la dette totale au 31 décembre 2022 (hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires).

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

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

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

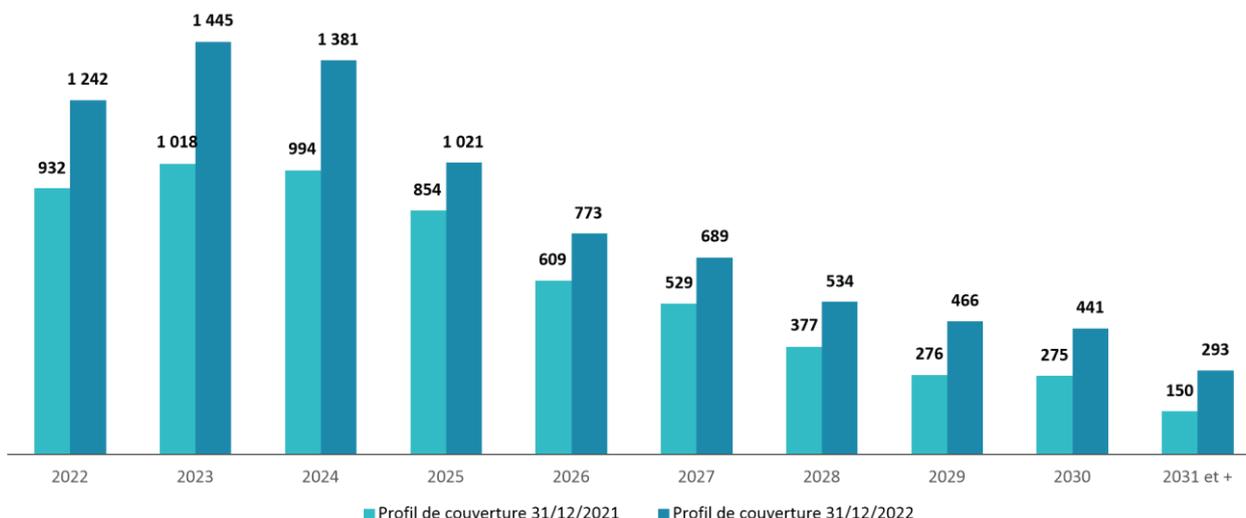
(31 décembre 2022)



Les opérations sur dérivés, menées en 2022, ont permis de renforcer encore le profil de la couverture du Groupe, notamment via une augmentation de la couverture à moyen terme des besoins de financements futurs. Sur les 3 prochaines années, le taux de couverture est supérieur à 80%.

ENCOURS DES COUVERTURES

(31 décembre 2022, en millions d'euros)



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

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

1.4.3. Notation financière Icade et Icade Santé

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

A la suite de sa revue annuelle, Standard & Poor's a confirmé en juillet 2022 la notation à long terme d'Icade à BBB+ avec une perspective stable, ainsi que sa notation à court terme A2 témoignant de la confiance de l'agence de notation sur la solidité du profil de crédit d'Icade, après prise en compte du nouvel environnement de taux.

1.4.4. Engagement en faveur des produits de financement durables

Icade, un acteur engagé en matière de promotion de produits de financement durables

Icade est un acteur actif du marché des financements verts, qu'elle considère comme un outil essentiel pour respecter les engagements de l'Accord de Paris sur le climat, orienter les investissements vers des projets qui contribuent à la réalisation des objectifs de développement durable des Nations Unies, et répondre à la volonté des investisseurs de financer des activités « vertes ».

Les actions en matière de financements durables s'inscrivent en complément du Reporting Taxonomie Vert qui représente le nouvel axe Européen pour encadrer la Finance Durable (voir paragraphe dédié chapitre 3, 1.5).

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

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

Sur le marché bancaire, Icade a signé des lignes de financement durables depuis 2020. En 2022, Icade a accéléré sur ce volet en travaillant à l'intégration systématique d'objectifs ESG dans 100% des nouvelles documentations bancaires. En particulier, les financements d'Icade sont adossés à des objectifs environnementaux, liés à la réduction de l'intensité carbone des métiers du Groupe, conformément à la trajectoire validée par la SBTi¹⁵, et à ses performances en matière de biodiversité, et prévoient un mécanisme de bonus/malus sur la marge en fonction de l'atteinte de ces objectifs, testés annuellement.

¹⁵ Science Based Target Initiative

A noter que le Groupe s'efforce également d'introduire une composante solidaire dans ses financements.

- Ainsi, après la mise en place en 2020 d'une ligne de RCF solidaire de 150,0 millions d'euros, comportant un mécanisme de renoncement d'une partie de la rémunération par les banques et un abondement de même montant par Icade au profit de la recherche sur les vaccins contre la Covid-19 réalisée par l'Institut Pasteur ;
- En 2022, Icade s'est engagée avec certains de ses partenaires bancaires au reversement des bonus et des malus appliqués sur les marges des nouvelles lignes à des associations caritatives.

Des actifs et des projets rigoureusement sélectionnés

En novembre 2021, à l'occasion du nouveau *Green Financing Framework*, Icade a rehaussé les niveaux d'ambition des critères d'éligibilité des actifs et des projets financés par ces instruments de dette verte et les a enrichis des critères définis dans le cadre de la Taxonomie de l'UE, tels que connus à la date de publication.

Dès lors, les fonds issus des *Green Bonds* d'Icade permettent de financer ou refinancer des actifs et des projets verts du pôle Foncière Tertiaire sélectionnés selon des critères exigeants, sur tout le cycle de vie du bâtiment :

- Les actifs éligibles doivent notamment respecter une certification au minimum HQE « Excellent » et/ou BREEAM « Excellent » et/ou LEED « Platinum » et/ou une consommation énergétique au moins 10% en deçà des seuils réglementaires (réglementation NZEB¹⁶) et/ou une baisse de 30% de l'empreinte carbone, après rénovation ;
- Les projets éligibles visent une amélioration de l'efficacité énergétique, une augmentation des capacités en énergie renouvelable ou le développement de la mobilité durable.

Ce *framework* a été revu par l'agence de notation extra-financière Sustainalytics, qui a confirmé son alignement aux *Green Bond Principles* (publiés par l'*International Capital Market Association*) et aux *Green Loan Principles* (publiés par la *Loan Market Association*). L'allocation des instruments de dette verts a fait l'objet, en 2022, d'un reporting répondant aux meilleurs standards.

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

De nouveaux instruments financiers verts

Au 31 décembre 2022, Icade offre désormais trois souches obligataires vertes pour un encours total de 1,7 milliard d'euros, finançant un portefeuille identifié de près de 2,9 milliards d'euros d'actifs éligibles en exploitation et en développement, laissant de la marge de manœuvre pour des financements futurs.

Un pilotage transverse et des engagements de reporting

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

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

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

Les principaux résultats décrits dans le reporting *Green Bond*, publié en novembre 2022, sont les suivants :

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

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

- L'intégralité des fonds ont été alloués, 100% en refinancement ;
- Les fonds alloués ont financé à 76,6% des cliniques MCO¹⁷, 15,1% des EHPAD, 6,7% des soins de suite et de réadaptation, 1,6% des établissements de santé mentale ; qui correspondent à 3 375 lits et places en cliniques et 638 lits et places en EHPAD.

¹⁶ Nearly zero Energy Building

¹⁷ MCO : médecine, chirurgie, obstétrique

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

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

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

En qualité de membre du comité de développement durable de l'European Public Real Estate Association (EPRA), Icade a également contribué aux recommandations de l'EPRA sur la taxonomie européenne relative aux bâtiments, qui visaient notamment à assurer son applicabilité.

1.4.5. Structure financière

1.4.5.1. Ratios de structure financière

1.4.5.1.1. LTV (Loan-To-Value)

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

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

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

Le ratio LTV calculé pour les besoins de la documentation bancaire (dettes financières nettes rapportées au patrimoine immobilier réévalué majoré des titres des entités mises en équivalence réévalués des deux foncières) s'élève à 43,5%, très largement en deçà du seuil de covenant fixé à 60%.

1.4.5.1.2. ICR (Interest Coverage Ratio)

Le ratio ICR (excédent brut opérationnel majoré de la quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence rapporté au coût de l'endettement financier net) s'élève à **6,42x sur l'exercice 2022** en amélioration sur un an (6,04x en 2021).

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

1.4.5.1.3. Dette nette / EBITDA

Le ratio Dette nette / EBITDA est piloté de manière étroite, bien qu'il ne fasse pas l'objet d'un covenant dans les documentations bancaires. Il s'établit à 10,1x au 31/12/2022, en baisse par rapport à fin 2021 (10,9x).

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

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

1.4.5.2. Tableau de synthèse de suivi des covenants

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

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

(b) Ratio calculé sur le périmètre des Foncières (hors promotion)

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

1.5. Développements récents

Les états financiers du Groupe au 31 décembre 2022, à l'exception des valeurs d'actifs en immobilier tertiaire, n'ont pas été impactés significativement par le contexte économique inflationniste et de hausse des taux souverains provoqué par une reprise de l'activité mondiale post crise de la Covid-19, accentué par le conflit entre Russie et Ukraine qui a généré, de surcroît, de fortes tensions sur le marché de l'énergie en Europe.

La forte inertie des trois activités du Groupe, le niveau de couverture élevé de son passif financier au risque de taux et l'absence d'exposition du Groupe en Russie et en Ukraine ont permis de faire face à cette situation sur l'exercice.

Toutefois, le Groupe doit s'adapter rapidement au nouveau contexte économique et financier mondial en portant une attention particulière à court et moyen terme à l'évolution des coûts de construction et leur acheminement ainsi qu'à la hausse des taux d'intérêts sur les marchés financiers et à son impact sur les valeurs d'actifs, le coût de financement et la politique d'investissement du Groupe.

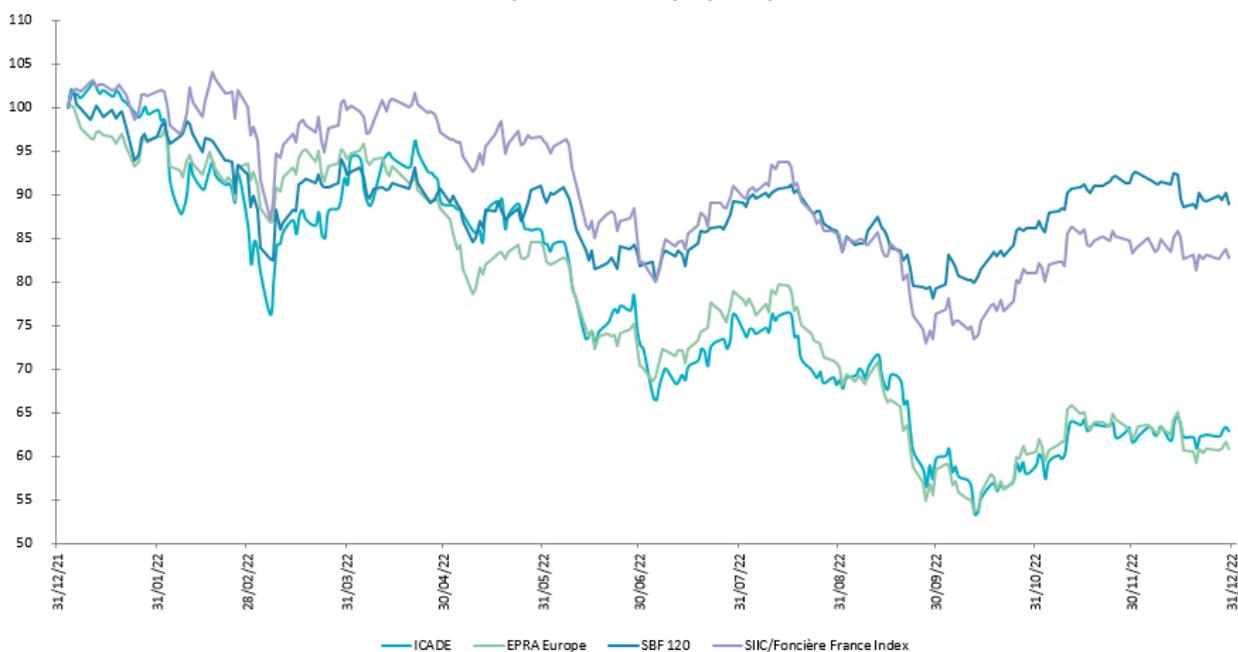
1.6. Performance boursière et performance de l'ANR

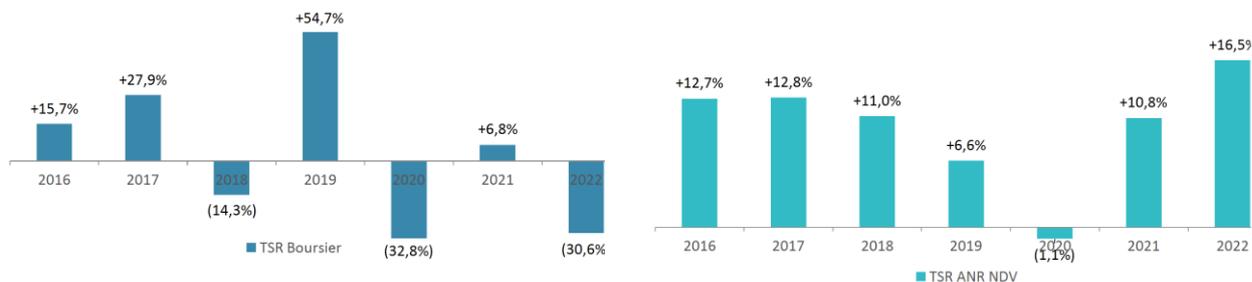
L'année 2022 a été marquée par une forte volatilité sur les marchés financiers, corrélée au contexte géopolitique d'une part et à l'environnement économique et financier (inflation et hausse des taux d'intérêt) défavorable aux valeurs immobilières.

L'indice sectoriel a largement sous-performé le CAC dans ce contexte très volatil :

- -36,65% pour l'indice EPRA Europe, impacté principalement par le résidentiel allemand et la logistique ;
- Le titre Icade s'élève au 31 décembre 2022 à 40,24 euros, soit une performance en vision dividendes réinvestis de -30,55% sur 2022 en surperformance par rapport à l'indice EPRA Europe.

EVOLUTION EPRA Europe-SBF 120-ICADE-SIIC DU 31/12/2021 AU 31/12/2022
(Base 100: au 31/12/2021)





- 1) *TSR Boursier est déterminé en faisant la différence entre le cours de Bourse de clôture de l'exercice précédent et celui de la clôture de l'exercice considéré (en supposant que le dividende versé est réinvesti en actions au cours de Bourse de clôture à la date de détachement du coupon, en l'occurrence pour le calcul du TSR 2022, le 1^{er} acompte de 2,10 € est réinvesti au cours de clôture du 28 février 2022 et le solde soit 2,10 € au cours de clôture du 4 juillet 2022). Le résultat obtenu est rapporté au cours de Bourse de clôture de l'exercice précédent.*
- 2) *Le TSR ANR est déterminé en faisant la différence entre l'actif net réévalué EPRA NDV par action de clôture de l'exercice précédent et celui de la clôture de l'exercice considéré (y compris dividende versé sur la période, en l'occurrence pour le calcul du TSR 2022, un dividende de 4,20 €). Le résultat obtenu est rapporté à l'actif net réévalué NDV par action de clôture de l'exercice précédent.*

Le TSR NDV est en progression sensible en 2022 à plus de 16% porté essentiellement par les variations de valeurs positives des instruments financiers sur la période.

Le TSR boursier est en baisse -30,6% en lien avec la tendance baissière des marchés financiers depuis le 1^{er} trimestre 2022 marquée par la forte volatilité et fortement corrélée au contexte macroéconomique (inflation et hausse des taux) et géopolitique.

1.7. Dividende 2022

Le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale, prévue le 21 avril 2023, le versement d'un dividende à 4,33 euros par action, en croissance de +3,1% par rapport au dividende 2021.

Le rendement sur dividende ressort à 10,8% sur la base du cours au 31 décembre 2022.

Ce montant équivaut à un *payout ratio* de 78,7% du Cash-flow net courant 2022.

Le versement du dividende interviendra **en deux fois** :

- Un acompte de 50%, soit 2,16 € par action, sera versé en numéraire avec un détachement le 28 février pour un paiement le 2 mars ;
- Le solde sera versé début juillet.

1.8. Perspectives

Priorités 2023 :

Les bons résultats 2022 dans un environnement économique et financier particulièrement complexe et volatil reflètent une fois encore la robustesse des fondamentaux des 3 métiers du groupe et sa capacité à s'adapter aux conditions de marché. Dans ce contexte, et en ligne avec les perspectives 2023 présentées fin novembre, les priorités pour 2023 sont les suivantes :

- **Foncière Tertiaire** : Focus sur l'**activité locative** et **plan de cession**
- **Foncière Santé** : **Croissance sélective** et **liquidité**
- **Promotion** : **Croissance** du **CA** et de la **marge** en ligne avec la roadmap 2025
- **RSE** : Politique bas carbone : alignement avec la **trajectoire 1,5°C**
- **Structure financière** : Poursuite du **renforcement du bilan**

Icade poursuit activement ses réflexions sur la liquidité de sa filiale Icade Santé. Les réflexions portent sur différents scénarii visant à remplir les objectifs que le Groupe s'est fixés, à savoir organiser la liquidité de la participation, extérioriser la juste valeur de la Foncière Santé, et générer des liquidités pour renforcer le bilan du groupe afin de permettre à Icade d'être en capacité de saisir des opportunités de croissance.

Guidance 2023

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

2. Métier Foncières

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

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

- Le pôle Foncière Tertiaire, dont les actifs sont valorisés à hauteur de 7,7 milliards d'euros en part du groupe, (8,2 milliards d'euros à 100%), est situé essentiellement en Île-de-France et, dans une moindre mesure, dans les principales métropoles régionales (près de 11% de la valeur du portefeuille). Le portefeuille se compose d'actifs de bureaux pour une valeur 5,6 milliards d'euros et de parcs d'affaires (essentiellement composés d'actifs de bureaux et de locaux d'activités) valorisés 1,8 milliard d'euros. Le patrimoine est complété par un portefeuille d'actifs résiduels (282 millions d'euros au 31 décembre 2022) contenant principalement des hôtels loués au groupe B&B, des actifs de commerces et un portefeuille résiduel de logements.
- Le patrimoine de la Foncière Santé, constitué d'actifs de santé court, moyen et long séjour, situés en France, en Allemagne, en Espagne, en Italie et au Portugal, est valorisé à 4,1 milliards d'euros en part du groupe (6,9 milliards d'euros à 100%) :
 - Le patrimoine situé en France se compose de murs de cliniques destinées à la médecine chirurgie obstétrique (MCO – 83% du portefeuille français), d'établissements de soins de suite et réadaptation (SSR – 9% du portefeuille Français) et d'EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes - 8% du portefeuille Français) ;
 - Le patrimoine en Europe est situé en Allemagne, en Espagne, en Italie et au Portugal. Il est valorisé à 620 millions d'euros en part du groupe (plus de 1 milliard d'euros à 100%) au 31 décembre 2022. Il comporte des maisons médicalisées pour personnes âgées et quelques cliniques « court-séjour ».

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

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

Le résultat net récurrent EPRA (RNR), s'établit à 381,8 millions d'euros, en hausse de +5,7 % par rapport à 2021, porté par :

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

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

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

(b) 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.

Le résultat net part du Groupe ressort à de 38,8 millions d'euros en 2022 (391,8 millions d'euros en 2021).

Il se compose pour l'essentiel :

- Du résultat net récurrent EPRA ; et
- Des variations de juste valeur des immeubles de placement. Ce poste représente une charge en 2022 de -311,9 millions d'euros contre un produit en 2021 de 29,6 millions d'euros, en lien avec les évolutions négatives à périmètre constant des valeurs de patrimoine sur la Foncière Tertiaire sur l'exercice écoulé.

2.1.2. Valorisation des actifs immobiliers des Foncières

Les méthodes de valorisation utilisées par les experts immobiliers sont développées dans l'annexe aux états financiers consolidés.

En synthèse, la classification des actifs se présente de la manière suivante :

- ◆ Les bureaux et parcs d'affaires de la Foncière Tertiaire ;
- ◆ Les autres actifs de la Foncière Tertiaire, constitués des logements, des hôtels, des entrepôts, des immeubles et ouvrages publics détenus dans le cadre de partenariats publics-privés et des commerces (2% du total) ;
- ◆ Les actifs de la Foncière Santé.

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

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

Le portefeuille d'actifs de la Foncière Tertiaire est valorisé à 8,2 milliards d'euros (soit 7,7 milliards d'euros en part du groupe), en retrait de -7,6 % à périmètre courant (-7,5 % en part du groupe), notamment sous l'effet des cessions et de -4,6 % à périmètre constant (-4,8 % en part du groupe), reflet d'une inflexion du marché de l'investissement en immobilier tertiaire liée à la forte hausse des taux d'intérêts.

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

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

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

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

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

(b) Établi par rapport à la valeur d'expertise hors droits, pour les immeubles en exploitation.

(c) Loyers annualisés nets des surfaces louées additionnés aux valeurs locatives de marché nette des surfaces vacantes rapportés à la valeur d'expertise droits inclus (actifs en exploitation).

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

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

(f) Les indicateurs (Surfaces totales, Valeur en €/m², Taux de rendement net droits inclus et Taux de vacance EPRA) sont indiqués hors PPP et Logements

2.2. Pôle Foncière Tertiaire

2.2.1. Evolution des valorisations du patrimoine de la Foncière Tertiaire en part du Groupe

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

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

(b) Comprend les capex, les parts engagées en 2021 des acquisitions en VEFA, les acquisitions (en bloc et actifs dont la part de détention d'Icade a augmenté sur l'année). Comprend également le retraitement des droits et frais d'acquisitions, de la variation de valeur des actifs acquis sur l'exercice, des travaux sur actifs cédés, des évolutions de droits de mutation et fiscalité et des variations de valeurs des actifs assimilés à des créances financières.

La valeur globale du portefeuille de la Foncière Tertiaire en part du Groupe s'établit à 7 726,3 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2022 contre 8 350,3 millions d'euros à fin 2021, soit une valeur de patrimoine en baisse de 623,9 millions d'euros (-7,5 %). Les cessions d'actifs intervenues en 2022, dont la valeur à fin 2021 s'élevait à 579 millions d'euros en part du groupe, impactent significativement l'évolution de la valorisation du patrimoine.

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

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

BUREAUX

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

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

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

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

PARCS D'AFFAIRES

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

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

AUTRES ACTIFS DE LA FONCIERE TERTIAIRE

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

La baisse de valeur constatée sur ce segment provient d'actifs de commerces, négativement impacté par l'environnement macro-économique (principalement le Centre Commercial le Millénaire à Aubervilliers).

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

2.2.2. Investissements

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

Ces investissements se répartissent comme suit :

- 68,7 millions d'euros d'acquisitions dont 67,4 millions d'euros relatifs à l'achat de l'immeuble Défense Parc situé à Nanterre Préfecture (92). Cet actif « Value Add », développant près de 20 000 m² et entièrement loué à deux locataires de premier plan bénéficiera à terme d'un potentiel de création de valeur assis sur un plan de redéveloppement ;
- 165,1 millions d'euros affectés aux projets en développement et VEFA, dont :
 - Eden à Nanterre Préfecture (92) pour 36,4 millions d'euros. Cette opération pré-louée à près de 60% à Schneider Electric sera livrée en 2025 ;
 - Jump (Parc des Portes de Paris) pour 33,9 millions d'euros (livraison en 2023 dans le cadre d'un BEFA de 12 ans sur la partie hôtel) ;
 - Marignan pour 30,4 millions d'euros. Cet immeuble, objet d'une restructuration lourde bénéficie d'une localisation prime au cœur de Paris (Champs Elysées) ;
 - Village des Athlètes (Saint-Ouen) pour 22,4 millions d'euros.

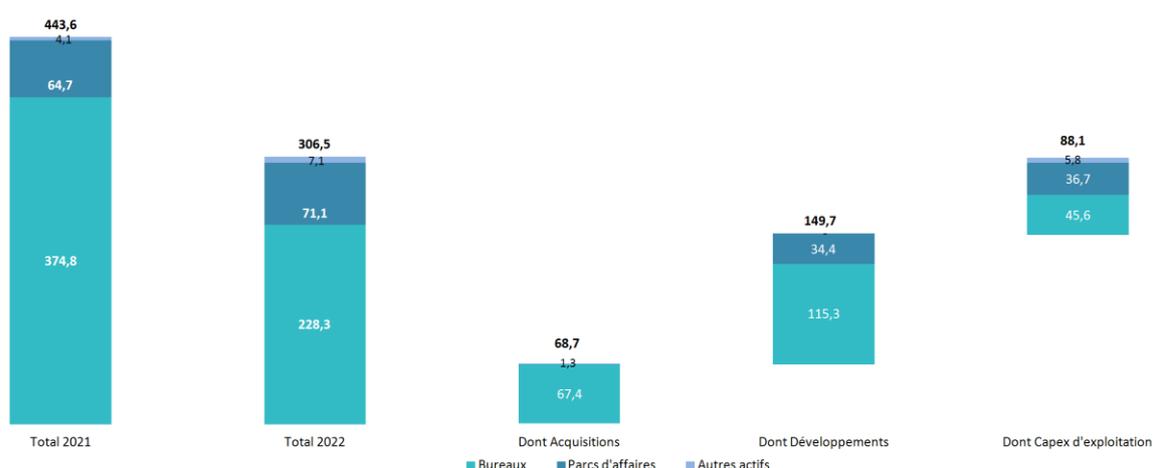
Les autres projets de développements comprenant Next (Lyon) pour 9,4 millions d'euros, Barbusse (Marseille) pour 8,3 millions d'euros et B034 (Pont de Flandre) pour 8,6 millions d'euros ont concentré l'essentiel du reste des dépenses pour la partie dédiée aux développements.

- Le solde des montants investis en 2022 d'un montant de 90,3 millions d'euros, a été affecté principalement aux travaux d'exploitation (maintenance, etc...) et de développement durable.

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

(*) 355 M€ en intégrant le rachat de la QP dans Oriaz pour 31 M€

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



Projets de développement

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

Le taux de pré-commercialisation des projets lancés ressort à 54% dont cinq projets représentant 42 627 m² sont commercialisés à 100%.

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

Nom du Projet ^(a)	Territoire	Nature des travaux	Chantiers en cours	Typologie	Date de Livraison prévisionnelle	Surface à 100%	Loyers attendus (M€)	Yield On Cost sur JV historique ^(b)	Investissement Total en M€ ^(c)	En Part Groupe en M€	Reste à réaliser en M€ > 2022	Pré-commercialisation
B034	PONT DE FLANDRE	Restructuration	✓	Hôtel	T1 2023	4 826			41	41	3	100%
JUMP (ex-ilot D) Grand Central (ex Barbusse)	PORTES DE PARIS	Construction	✓	Bureau / Hôtel	T1-T3 2023	18 782			95	95	24	19%
M FACTORY (ex-Desbief)	MARSEILLE	Construction	✓	Bureau	T3 2023	8 479			35	35	14	100%
Lyon - NEXT (ex Stratège)	MARSEILLE	Construction	✓	Bureau	T4 2023	6 069			28	28	13	100%
PAT029	LYON	Redéveloppement	✓	Bureau	T2 2024	15 763			99	55	41	100%
EDENN (ex-DEFENSE 2)	PONT DE FLANDRE	Restructuration	✓	Bureau	T2 2025	10 674			98	98	42	0%
Projet Equinix	NANTERRE	Restructuration	✓	Bureau	T3 2025	30 587			258	258	165	59%
JOP	PORTES DE PARIS	Redéveloppement	✓	Data Center	T3 2025	7 490			36	36	32	100%
	ILE SAINT-DENIS	Construction	✓	Bureau / Activité	T1 2026	12 404			61	31	28	0%
TOTAL PIPELINE LANCE						115 074	39,5	5,3%	751	676	362	54%
TOTAL PIPELINE COMPLEMENTAIRE						112 163	43,8	5,2%	849	808	437	0%
TOTAL PIPELINE						227 237	83,2	5,2%	1 600	1 485	799	25%

Notes : données à 100% et en part du Groupe

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

(b) YOC = Loyers faciaux / Prix de revient du projet tel qu'approuvé par les instances de gouvernance d'Icade (défini au point (c)).

(c) L'investissement total inclut la juste valeur du terrain (ou immeuble), le montant des travaux, les travaux preneurs, les frais financiers et les honoraires et exclut les franchises

2.2.3. Arbitrages

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

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

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

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

Au 31/12/2022, cette promesse de cession a déjà fait l'objet d'une réitération à hauteur 7,9 millions d'euros. Le solde restant à réitérer est prévu en 2023.

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

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

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

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

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

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

(b) 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.

Le résultat net part du Groupe de la Foncière Tertiaire est négatif et s'élève à (193,9) millions d'euros au 31 décembre 2022 (-289,7 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2021). Le résultat net récurrent part du Groupe s'obtient après retraitement des éléments non récurrents de -428,0 millions d'euros en 2022 (-138,3 millions d'euros en 2021). Le CASH-FLOW net courant de la Foncière Tertiaire s'élève à 234,1 millions d'euros en 2022 (222,9 millions d'euros en 2021) et correspond au résultat net récurrent – part du Groupe retraité des amortissements sur les actifs d'exploitation (-13,0 millions d'euros en 2022 et - 12,6 millions d'euros en 2021).

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

Il intègre notamment :

- Les revenus locatifs et les loyers nets (détail ci-dessous au § 2.2.7) ;
- Les coûts de fonctionnement nets du pôle Foncière Tertiaire sont en diminution de -10,8 millions d'euros. Pour rappel, l'exercice 2021 avait notamment été impacté de frais non récurrents rattachés aux opérations de développement livrés sur la période ;
- Le coût de l'endettement net s'élève à -51,4 millions d'euros au 31 décembre 2022 contre -57,3 millions d'euros au 31 décembre 2021 soit une diminution de -10,3% qui s'explique notamment par la baisse du coût moyen de la dette constatée sur l'exercice en lien notamment avec la restructuration de la dette réalisée au 1^{er} trimestre 2022.

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

2.2.5. Evolution des loyers de la Foncière Tertiaire au 31 décembre 2022

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

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

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

Globalement, les revenus locatifs de la Foncière Tertiaire affiche une évolution à périmètre courant de -2,2%.

À périmètre constant, les revenus locatifs des bureaux et des parcs d'affaires ressortent à -0,8% avec les évolutions respectives de -2,4% et +2.7%.

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

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

Evolution des revenus locatifs de la Foncière Tertiaire par répartition géographique

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

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

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

Loyers Nets en millions d'euros et taux de marge

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

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

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

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

2.2.6. Activité locative du pôle Foncière Tertiaire

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

(a) Evolution des surfaces suite nouveau relevé géomètre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

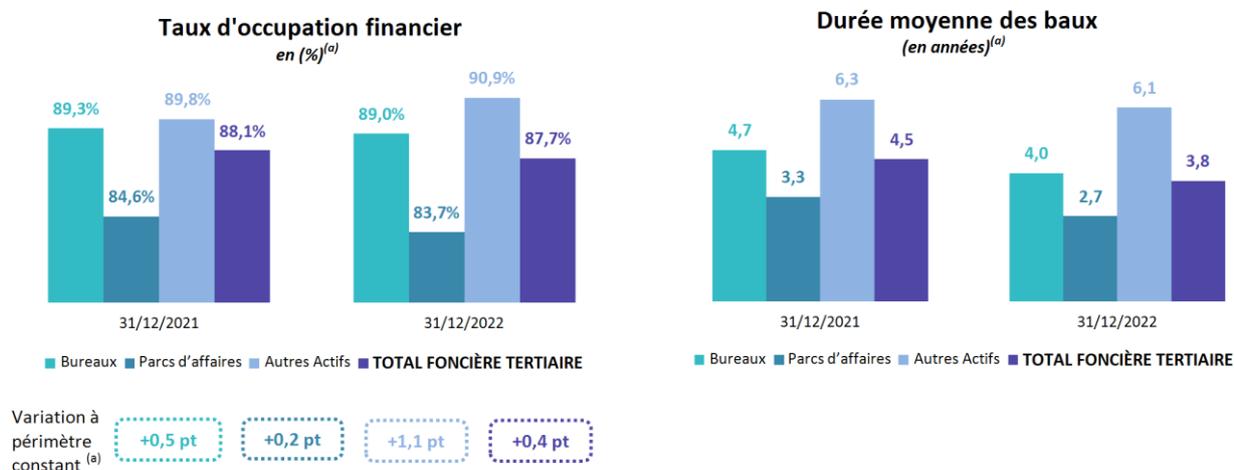
La durée ferme moyenne associée à ces baux renouvelés s'établit à 5,2 années, apportant ainsi une contribution positive à la durée moyenne du portefeuille. Ces renouvellements permettent en outre de sécuriser en année pleine 27,8 millions d'euros de loyers faciaux.

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

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

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

Taux d'occupation financier



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

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

Par secteur, le Taux d'Occupation Financier s'établit à 89,0% pour les bureaux (+0,5 pt à périmètre constant) et 83,7% pour les parcs d'affaires (+0,2 pt à périmètre constant).

Globalement, la baisse enregistrée sur les deux secteurs d'activité Bureaux et Parcs d'Affaires (-0,5 pt) reflète les effets liés au rallongement des durées de commercialisations observé sur certains marchés locatifs et l'impact (-0,7 pt) des cessions opérées au cours de l'exercice, d'immeubles commercialisés à 100%.

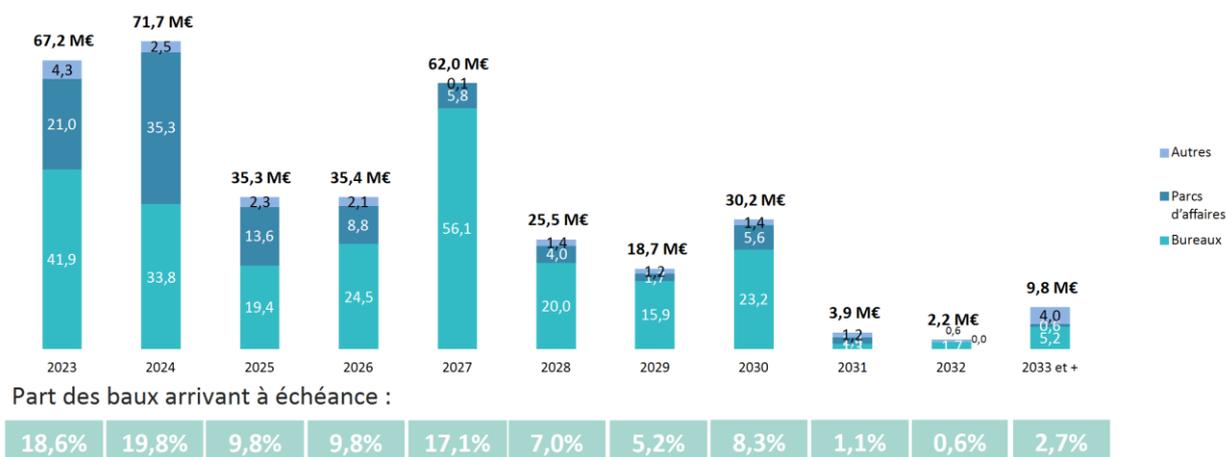
L'évolution du Taux d'Occupation Financier à **périmètre constant est positive et ressort à +0,4 point**, soutenue notamment par les performances opérationnelles enregistrées sur le Parc de Rungis (+0,9 pt) et les actifs de bureaux localisés en Régions (+2,7 points).

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

Echéancier des baux par activité en loyers IFRS annualisés (en millions d'euros et détention à 100 %)

	Bureaux	Parcs d'affaires	Autres	Total	Part dans le total
2023	41,9	21,0	4,3	67,2	18,6%
2024	33,8	35,3	2,5	71,7	19,8%
2025	19,4	13,6	2,3	35,3	9,8%
2026	24,5	8,8	2,1	35,4	9,8%
2027	56,1	5,8	0,1	62,0	17,1%
2028	20,0	4,0	1,4	25,5	7,0%
2029	15,9	1,7	1,2	18,7	5,2%
2030	23,2	5,6	1,4	30,2	8,3%
2031	1,3	1,4	1,2	3,9	1,1%
2032	1,7	0,0	0,6	2,2	0,6%
2033 et +	5,2	0,6	4,0	9,8	2,7%
TOTAL	242,9	97,9	21,1	361,9	100,0%

Echéancier des baux de la Foncière Tertiaire
(en M€)



En 2022, sur un volume de 41 millions d'euros de loyers concernés par une possibilité de sortie permise par une option ou fin de bail (11% des loyers IFRS du portefeuille au 31/12/2021), 27% ont été exercées contre 30% en 2021 (hors cessions/restructurations et transferts).

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

2.3. Pôle Foncière Santé

2.3.1. Evolution des valorisations des actifs de la Foncière Santé en part du Groupe

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

(a) Comprend les CAPEX, les parts engagées en 2022 des acquisitions en VEFA, les acquisitions (en bloc et actifs dont la part de détention d'ICADE a augmenté sur l'année). Comprend également le retraitement des droits et frais d'acquisitions, de la variation de valeur des actifs acquis sur l'exercice, des travaux sur actifs cédés, des évolutions de droits de mutation et fiscalité et des variations de valeurs des actifs assimilés à des créances financières

À fin décembre 2022, la valeur globale du portefeuille Santé, en part du Groupe Icade, progresse à 4 052,0 millions d'euros hors droits, soit + 161,4 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2021 (+ 4,1 %).

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

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

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

2.3.2. Investissements

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



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

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

Investissements à l'international (en part du Groupe) :

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

Poursuite du développement en Espagne :

- Acquisition d'un portefeuille de six établissements¹⁸ de long séjour pour personnes handicapées, opérés par le Groupe Colisée, pour 56,0 millions d'euros (32,7 millions d'euros en part du Groupe) ;
- Acquisition d'une clinique ophtalmologique située à Madrid et opérée par le Groupe Miranza, pour 13,3 millions d'euros (7,7 millions d'euros en part du Groupe).

En Italie, poursuite de la diversification dans le court séjour et livraison de projets du pipeline de développement :

- Acquisition de deux hôpitaux privés à Rapallo pour 22,2 millions d'euros (13,2 millions d'euros en part du Groupe) et à Montecatini Terme pour 12,7 millions d'euros (7,6 millions d'euros en part du Groupe) dans le cadre de la promesse d'achat signée avec Gruppo Villa Maria en 2021 ;
- Acquisition d'une maison de retraite médicalisée neuve située à Vigonza et opérée par Gheron pour 14,6 millions d'euros (8,7 millions d'euros en part du Groupe), dans le cadre du protocole d'accord signé en décembre 2020 avec un fonds contrôlé et dirigé par Batipart ;
- Acquisition d'une maison de retraite médicalisée neuve située à San Martino di Lupari et opérée par Gheron pour 12,5 millions d'euros (7,4 millions d'euros en part du Groupe), dans le cadre du protocole d'accord signé en octobre 2018 avec un fonds géré par Numeria.

En Allemagne :

- Acquisition d'un EHPAD situé à Wathlingen, pour 14,8 millions d'euros (8,6 millions d'euros en part du Groupe). Cette opération s'inscrit dans le cadre de la promesse signée en décembre 2021 avec Orpea portant sur l'acquisition des murs de trois maisons de retraite neuves en Allemagne.

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

Investissements en France (en part du Groupe) :

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

¹⁸ Cinq d'entre eux sont déjà en exploitation tandis que l'acquisition du dernier actif, est attendue en 2023 suite à l'obtention des autorisations requises

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

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

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

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

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

Pipeline de projets en part du Groupe

Nom du Projet (M€)	Territoire	Date de livraison prévisionnelle	Exploitant	Nature des travaux	Loyers attendus à 100%	Yield On Cost ^(a)	Investissement Total à 100%	Investissement Total en part du Groupe	Reste à réaliser > 2022 en part du Groupe		
Clinique Saint-Charles	La Roche-sur-yon	2023	SISIO	Extension /Rénovation			14,2	8,3	0,0		
Clinique Brétéché	Nantes	2023	Elsan	Restructuration			7,8	4,5	0,8		
SSR Salon-de-Provence	Salon-de-Provence	2023	KORIAN	Développement			24,7	14,4	7,7		
Clinique des cèdres	Brive-la-Gaillarde	2023	ELSAN	Extension /Rénovation			6,8	4,0	0,9		
Clinique Saint-Omer	Saint-Omer	2023	ELSAN	Extension			9,8	5,7	3,3		
Clinique de l'Occitanie	Muret	2024	ELSAN	Extension			9,6	5,6	5,6		
Clinique Saint-Augustin	Bordeaux	2024	ELSAN	Extension			31,1	18,1	11,5		
Clinique de Flandre	Coudekerque-Branche	2025	ELSAN	Extension /Restructuration			30,0	17,5	17,5		
Pipeline France							134,1	78,2	47,3		
Maserà di Padova	Italie (Vénétie - Maserà di Padova)	2024	Gheron	Développement			14,7	8,7	8,7		
Portefeuille de maisons de retraite médicalisées	Italie (Vénétie – Pianiga, Mestre)	2024-2025	Gheron	Développement			34,6	20,6	20,6		
Extension Hôpital Iclis - Rapallo	Italie (Ligurie)	2024	GVM	Extension			23,4	13,9	13,9		
Portefeuille de maisons de retraite médicalisées	Espagne (Ciudad Real, Madrid)	2023	AMAVIR	Développement			22,4	13,0	13,0		
Tenerife	Espagne (Tenerife)	2023	AMAVIR	Développement			9,8	5,7	5,7		
Somosierra	Espagne	2023	Colisée	Acquisition sous conditions suspensives			4,4	2,6	2,6		
Krefeld	Allemagne (Krefeld)	2024	Orpea	Développement			26,2	15,3	15,3		
Pipeline International							135,5	79,8	79,8		
TOTAL PIPELINE							13,4	5,0%	269,6	158,0	127,1

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

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

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

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

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

- En France : la polyclinique Saint Roch de Cabestany (extension et travaux de restructuration), la Polyclinique du Parc à Caen (extension), l'EHPAD de Bellerive-sur-Allier (VEFA) et la Clinique du Pic Saint Loup (extension) ;
- A l'international : les maisons de retraite médicalisées neuves en Allemagne (Tangerhütte et Wathlingen) et en Italie (Vigonza et San Martino di Lupari).

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

2.3.3. Arbitrages

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

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

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

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

(b) 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.

Le résultat net part du groupe de la Foncière Santé s'élève à 232,7 millions d'euros au 31 décembre 2022 (307,2 millions d'euros au 31 décembre 2021). Le résultat net récurrent part du groupe de 160,6 millions d'euros en 2022 (150,7 millions d'euros en 2021) s'obtient après retraitement des éléments non récurrents de -72,1 millions d'euros en 2022 (-156,5 millions d'euros en 2021). En l'absence d'amortissements sur les actifs d'exploitation, le cash-flow net courant de la Foncière Santé est identique au résultat net récurrent.

Le résultat net récurrent part du Groupe ressort à 160,6 millions d'euros, en augmentation de +6,6% par rapport à 2021.

Il intègre notamment :

- Les revenus locatifs de la Foncière Santé qui s'établissent à 210,5 millions d'euros au 31 décembre 2022, soit une progression sensible de 11,7 % par rapport au 31 décembre 2021 portée par les acquisitions significatives réalisées tant en France qu'en Allemagne, Portugal, Espagne et Italie ;
- Les coûts de fonctionnement nets sont en progression de 5,7 millions d'euros en lien avec l'augmentation du nombre d'actifs en portefeuille et la modification de la structure des coûts d'Icade Santé depuis le 1^{er} octobre 2021. Pour rappel, à compter de cette date, les salariés du groupe Icade affectés exclusivement à l'activité de la Foncière Santé ont été transférés au sein d'Icade Santé. Le ratio de coût EPRA de la Foncière Santé ressort à 10,8% au 31 décembre 2022 et reste très en deçà des pairs du secteur ;
- Le coût de l'endettement net du pôle Foncière Santé au 31 décembre 2022 s'élève à -22,9 millions d'euros en dégradation de -2,0 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2021. Cette évolution est liée, d'une part au volume de dette afférant à l'exécution du plan d'investissement, et d'autre part, à la progression du coût de la dette. Dans un contexte de hausse substantielle des taux d'intérêts sur emprunts, le coût moyen de la dette de la Foncière Santé progresse de manière maîtrisée et ressort à 1,52% au 31 décembre 2022 contre 1,46% au 31 décembre 2021.

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

2.3.5. Evolution des loyers de la Foncière Santé au 31 décembre 2022

EVOLUTION DES REVENUS LOCATIFS ET DES LOYERS NETS DU POLE FONCIERE SANTE EN PART DU GROUPE

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

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

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

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

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

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

Evolution des revenus locatifs de la Foncière Santé par type d'établissement et par zone géographique

(en millions d'euros, en part du Groupe)	31/12/2021	31/12/2022	Périmètre courant		Périmètre constant	
			en valeur	en %	en valeur	en %
France	172,2	180,8	8,6	5,0%	3,7	2,3%
dont Court séjour	148,8	154,1	5,3	3,6%	3,1	2,2%
dont Moyen séjour	12,5	14,0	1,5	12,1%	0,4	3,2%
dont Long séjour	10,9	12,7	1,8	16,6%	0,2	1,9%
International	16,2	29,7	13,5	83,2%	0,6	4,3%
dont Court séjour	-	8,6	8,6	na	na	na
dont Moyen séjour	0,2	0,4	0,2	na	na	na
dont Long séjour	16,0	20,6	4,6	28,7%	0,6	4,3%
Foncière Santé	188,4	210,5	22,1	11,7%	4,3	2,5%

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

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

(en millions d'euros et en part du Groupe)	31/12/2022		31/12/2021	
	Loyers nets	Marge	Loyers nets	Marge
Santé France	176,8	97,8%	169,7	98,6%
Santé International	27,9	93,9%	15,6	95,9%
FONCIÈRE SANTÉ	204,7	97,2%	185,3	98,3%

Le loyer net du pôle Foncière Santé ressort pour l'année 2022 à 204,7 millions d'euros en part du Groupe et bénéficie d'un taux de marge élevé de 97,2%. Le taux de marge de la Foncière Santé est en diminution par rapport à 2021, sous l'effet de la progression de la part dans le portefeuille des actifs localisés à l'international qui possèdent un taux de récupération des charges moins élevé qu'en France.

2.3.6. Activité locative du pôle de la Foncière Santé

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

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

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

ECHEANCIER DES BAUX EN LOYERS IFRS ANNUALISES

(en millions d'euros)

	Santé France	Santé International	Foncière Santé
2023	10,0		10,0
2024	13,4	0,0	13,4
2025	15,2		15,2
2026	17,7		17,7
2027	44,2	0,5	44,8
2028	37,7	5,6	43,3
2029	33,5		33,5
2030	31,5		31,5
2031	39,8	4,9	44,6
2032	9,4	1,9	11,2
2033 et plus	63,3	41,5	104,8
TOTAL	315,8	54,3	370,1



3. Métier Promotion

3.1. Compte de résultat et indicateurs de performance

Activité du pôle Promotion

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

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

Résidentiel :

Les réservations sont en croissance de 10% en valeur par rapport à fin 2021 et relativement stables en volume pour atteindre 6 014 lots à fin 2022. Cette croissance est portée par le dynamisme de la commercialisation auprès des clients particuliers constatée jusqu'à la fin du 3^{ème} trimestre et la bonne performance des réservations réalisées auprès des investisseurs institutionnels sur le dernier trimestre de l'année. Globalement le prix moyen par lot est en hausse en raison de la part des commercialisations d'opérations réalisées en Ile-de-France à des prix plus élevés. Cette performance est à souligner malgré un ralentissement de l'activité commerciale constaté sur le 4^{ème} trimestre.

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

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

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

- Croissance du portefeuille foncier Résidentiel de + 21,1% en valeur,
- Croissance du backlog Résidentiel de +11,6% en valeur,

Tertiaire :

Sur l'année 2022, Icade Promotion a signé :

- ◆ Une VEFA avec Goldman Sachs pour la première tranche de l'ensemble immobilier « Envergure » à Romainville (93) sur 33 078 m², en co-promotion avec le groupe SEMIIC, au 1^{er} trimestre 2022 et sera livrée à l'été 2024. Dans la continuité de cette 1^{ère} tranche, une seconde tranche de plus de 15 000 m² de bureaux, comprenant près de 4 600 m² de logements a été vendue en fin d'année 2022, pour une livraison prévue au 1^{er} trimestre 2025.
- ◆ Une VEFA avec INEA portant sur un ensemble immobilier de près de 11 000 m² aux portes de Lyon dans le quartier d'affaires du Carré de Soie.
- ◆ Une VEFA avec Union Invest, un investisseur de premier rang, pour la réalisation d'une opération, « Odessa », de restructuration et d'extension d'un actif existant au cœur du secteur de La Part-Dieu à Lyon pour plus de 13 220 m², en co-promotion avec SOGEPROM. L'opération sera livrée au 1^{er} trimestre 2025.
- ◆ Un CPI pour la réalisation d'un Collège de 500 élèves dans la ville de Saint Pierre à la Réunion avec une livraison prévue fin 2024. Cette opération représente un chiffre d'affaires de 9,5 M€.
- ◆ Une VEFA de plus de 9 000 m² pour une opération de bureau à Nantes, « Aerosky », pour le compte d'Allianz, pour près de 23 M€.

Croissance externe :

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

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

Sur le 4^{ème} trimestre, Icade Promotion a racheté les parts de La Poste Immobilier dans Arkadea pour détenir la totalité du capital de la société. Ces deux acquisitions représentent un potentiel de chiffre d'affaires de plus de 230 M€.

Compte de résultat simplifié pôle Promotion en vision économique

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021	Variation	Variation (%)
Chiffre d'affaires	1 256,7	1 074,4	182,3	17,0%
Dont Chiffre d'affaires à l'avancement Promotion	1 244,1	1 059,5	184,7	17,4%
Coût des ventes et autres charges	(1 035,8)	(900,2)	(135,6)	15,1%
Marge immobilière Nette Promotion	208,3	159,2	49,0	30,8%
Taux de marge immobilière (Marge immobilière Nette / CA à l'avancement)	16,7%	15,0%	1,7 pts	
Dont Autres Chiffre d'Affaires	12,6	14,9	(2,3)	-15,5%
Coût de fonctionnement et autres coûts	(148,3)	(125,2)	(23,1)	18,5%
Résultats sur cessions	-	-	-	
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	0,4	0,9	(0,4)	-49,4%
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL ÉCONOMIQUE COURANT (a)	78,3	53,2	25,1	47,1%
Taux de marge économique courant (ROEC/CA) (a)	6,2%	5,0%	1,3 pts	
Coût de l'endettement net	(9,6)	(4,5)	(5,1)	112,7%
Autres produits et charges financiers	(6,4)	(7,0)	0,6	-8,6%
Impôt sur les sociétés	(12,6)	(9,1)	(3,6)	39,1%
CASH FLOW NET COURANT	44,4	29,3	15,1	51,7%
CASH FLOW NET COURANT - PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE	(7,4)	(5,0)	(2,3)	46,8%
CASH-FLOW NET COURANT - Part du Groupe	37,0	24,2	12,8	52,7%
Éléments non courants (b)	(10,8)	(13,4)	2,7	-19,8%
RÉSULTAT NET - Part du Groupe	26,3	10,8	15,4	142,5%

(a) Retraitement des coûts de holding.

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

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

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

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

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

L'accroissement du volume, le maintien des marges des opérations et la maîtrise des coûts de fonctionnement permet d'améliorer le taux de rentabilité sur l'année 2022 avec un résultat opérationnel économique courant (ROEC) à 78 millions d'euros au 31 décembre 2022 contre 53 millions d'euros au 31 décembre 2021 et **une progression de la rentabilité avec un taux de résultat opérationnel économique courant/chiffres d'affaires à 6,2%** au 31 décembre 2022 contre 5,0% au 31 décembre 2021.

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

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

Compte de résultat simplifié pôle Promotion en part du Groupe

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

(a) Retraitement des coûts de holding.

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

3.1.1. Backlog Promotion et Carnet de commandes

Le backlog représente le chiffre d'affaires signé (hors taxes) non encore comptabilisé sur les opérations de promotion compte tenu de l'avancement et des réservations signées (hors taxes).

Le carnet de commandes représente les contrats de service (hors taxes) signés et non encore produits.

(en millions d'euros)



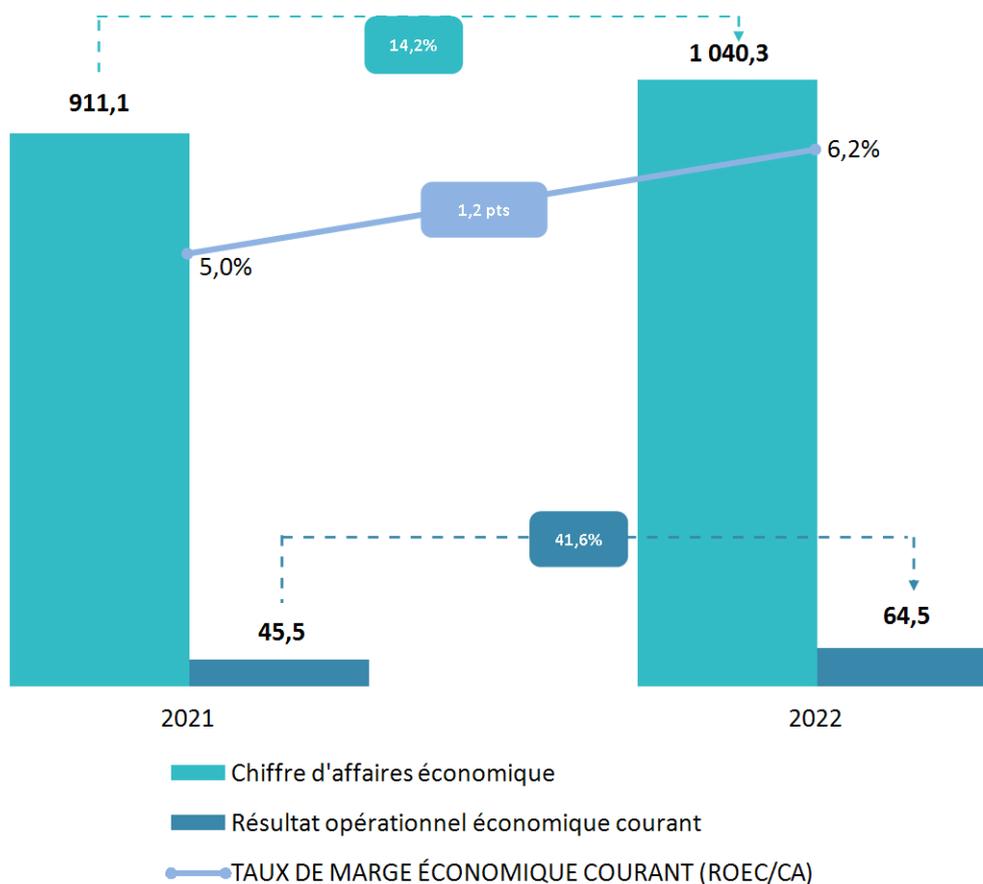
Le backlog total d'Icade Promotion s'élève à 1 841,4 millions d'euros au 31 décembre 2022 contre 1 729,8 millions d'euros au 31 décembre 2021, en augmentation de 6,5%.

Cette évolution s'analyse comme suit :

- ◆ Une augmentation de 11,6% du backlog Promotion Logement en lien avec un niveau élevé de réservations réalisées sur l'année (+10% en valeur) et également l'acquisition de M&A (50 M€ de backlog) et des 50% des parts d'Arkadea (65 M€ de backlog)
- ◆ Une baisse de 11,2% du backlog Promotion Tertiaire et Promotion Publique et Santé, conséquence de la prise en compte du chiffre d'affaires liée à l'avancée des principaux chantiers et d'un renouvellement en signature moins élevé.

3.2. Promotion Logement

(en millions d'euros)



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

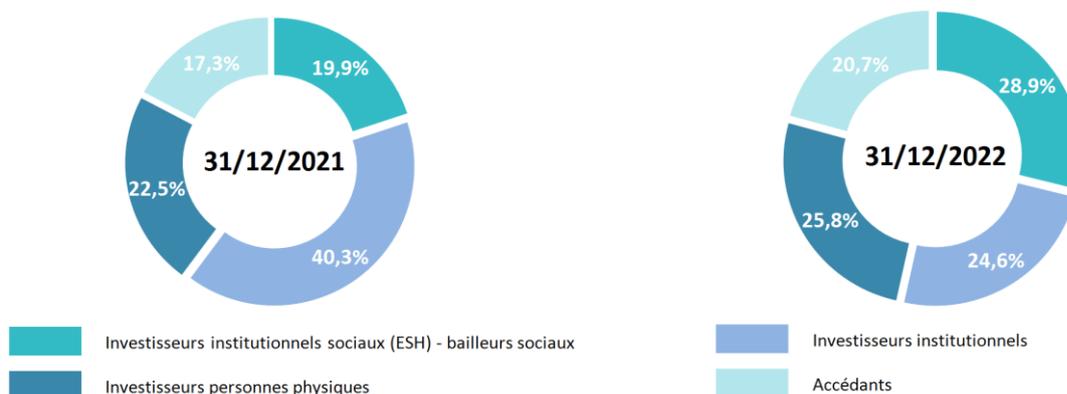
En lien direct avec la hausse du chiffre d'affaires, le Résultat opérationnel économique courant du Résidentiel ressort à 64,5 millions d'euros au 31 décembre 2022, en amélioration par rapport au 31 décembre 2021. L'augmentation du volume permet une meilleure absorption des coûts de structure et génère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

Principaux indicateurs physiques au 31 décembre 2022

	31/12/2022	31/12/2021	Variation
Mise en commercialisation			
Île-de-France DOM-TOM	2 278	2 903	(21,5%)
Régions	4 495	3 383	32,9%
TOTAL LOTS (en unités)^(a)	6 773	6 286	7,7%
Île-de-France DOM TOM	864,3	717,0	20,5%
Régions	1 062,3	712,5	49,1%
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES (potentiel en millions d'euros)	1 926,6	1 429,5	34,8%
Lancement d'opérations			
Île-de-France DOM-TOM	2 758	1 744	58,1%
Régions	3 522	3 788	(7,0%)
TOTAL LOTS (en unités)	6 280	5 532	13,5%
Île-de-France DOM TOM	962,2	464,7	107,1%
Régions	741,6	877,8	(15,5%)
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES (potentiel en millions d'euros)	1 703,8	1 342,5	26,9%
Réservations nettes			
Réservations de logements (en unités)	6 014	6 004	0,2%
Réservations de logements (en millions d'euros, TTC)	1 439,3	1 308,0	10,0%
Taux de désistement logements (en %)	17%	16%	1,4 pts
Prix moyen de vente et surface moyenne sur la base des réservations			
Prix moyen TTC au m ² habitable (en €/m ²)	4 439	4 408	0,7%
Budget moyen TTC par logement (en k€)	240,8	218,5	10,2%
Surface moyenne par logement (en m ²)	54,3	49,6	9,5%

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

Répartition des réservations par typologie de client



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

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

Après plusieurs mois de négociation sur les prix de vente, le 4^{ème} trimestre 2022 a été marqué par un niveau élevé de réservations réalisées auprès des investisseurs institutionnels permettant de maintenir un niveau stable de réservations avec un total de 6 014 lots fin 2022 contre 6 004 lots fin 2021.

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

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

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

- Le poids significatif de réservations réalisées en Ile de France et sur la côte d'Azur avec des prix/m² au-dessus de la moyenne nationale,
- Par la hausse des prix des logements commercialisés,
- La part de réservations auprès des particuliers plus importante que celles réalisées auprès d'investisseurs institutionnels,

En conséquence, le prix moyen TTC par logement augmente de 10% (240,8 K€ TTC/lot à fin 2022 vs. 218,5 K€ TTC/lot à fin 2021).

Dans un contexte de hausse des coûts travaux et avec l'objectif de maintenir les marges des opérations, les négociations avec les entreprises de construction nécessitent un délai plus long. Après trois trimestres de ralentissement, la performance constatée sur le 4^{ème} trimestre permet d'afficher une croissance desancements de travaux au 31 décembre 2022 de 27% en valeur et 14% en volume en comparaison du 31 décembre 2021.

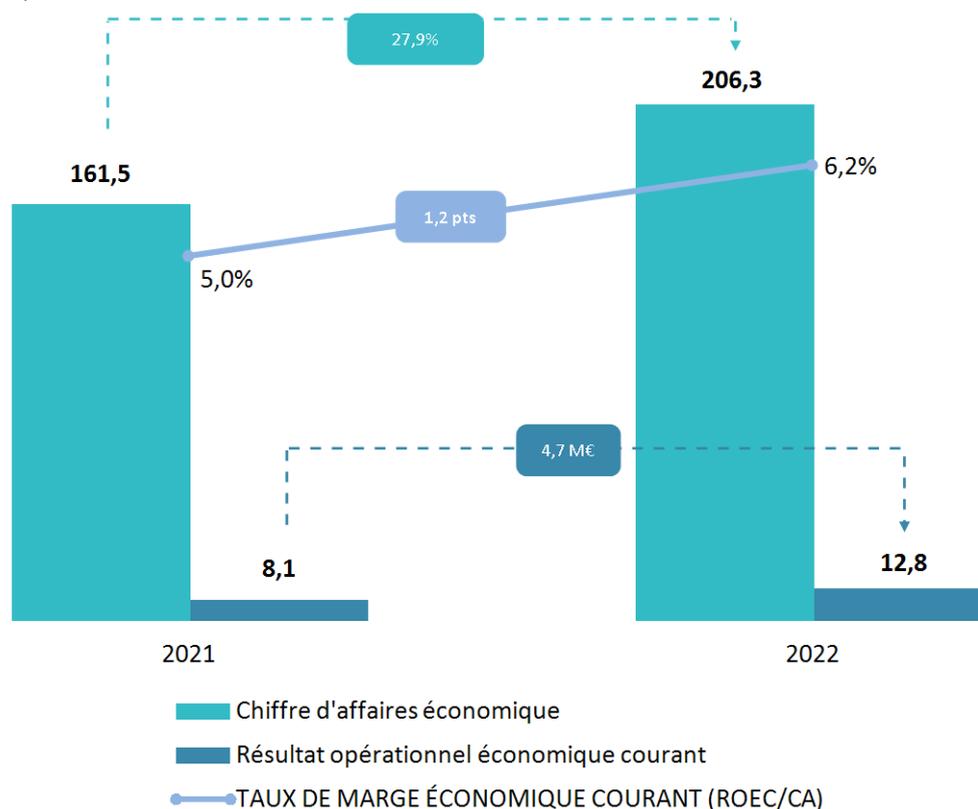
Le niveau de stock dur est en baisse et représente 53 lots pour un montant de 15 millions d'euros à fin 2022 contre 81 lots et 22 millions d'euros à fin 2021.

Portefeuille foncier

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

3.3. Promotion Tertiaire

(en millions d'euros)



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

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

Promotion Publique et Santé

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

Promotion Bureaux, Hôtels et Commerces

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

3.4. Pipeline et potentiel de croissance

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

Principaux projets gagnés sur 2022 :

- **Acquisition de sites auprès d'Engie pour reconversion :**

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

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

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

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

- **Marseille "La plateforme" :**

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

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

- **Rungis "Estérel" :**

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

Les dépôts de PC devraient intervenir au 1^{er} trimestre 2023, le lancement des travaux au 1^{er} trimestre 2024 pour une livraison en 2026.

- **Aix en Provence "Gambetta" :**

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

- **Ferney Voltaire :**

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

- **Roquebrune-Cap-Martin :**

Icade et Emerige ont été choisis dans le cadre d'une consultation pour réaliser un projet mixte d'envergure au sein de la ZAC cœur de Carnolès à Roquebrune-Cap-Martin, entre Monaco et Menton. Ce projet représente notamment un total de 405 logements, 1 450 m² de bureaux et 3 100 m² de commerces. Les premiers logements seront livrés au T4 2025 et l'opération représente un chiffre d'affaires à 100% de près de 200 M€ HT.

- **Paris 12^{ème} « Les messageries » :**

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

3.5. Besoin en fonds de roulement et endettement

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

(a) Le signe négatif est un actif net, le signe positif est un passif net.

(b) Le BFR et l'endettement net Promotion sont présentés hors projets d'aménagement et hors réserves foncières dont les autorisations administratives ne sont pas obtenues ou purgées.

Suite à la mise en œuvre d'actions opérationnelles visant l'optimisation de la trésorerie d'Icade Promotion et aux nombreuses ventes réalisées en fin d'année 2022, le taux de BFR net Promotion est maîtrisé à hauteur de 19,1% à fin 2022 contre 16,9% fin 2021.

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

4. Compte de résultat analytique Groupe Icade

Compte de résultat analytique en part du Groupe au 31 décembre 2022

		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)	387,9	211,0	599,0	1 148,4	(11,3)	1 736,0
Dont Chiffre d'affaires : Revenus locatifs Foncières	(b)	354,8	210,5	565,3			565,3
Dont Chiffre d'affaires à l'avancement Promotion	(c)				1 135,7		1 135,7
Dont Autres Chiffre d'Affaires	(d)	33,2	0,5	33,7	12,6	(11,3)	35,0
Charges Locatives non récupérées et autres charges	(e)	(23,4)	(5,8)	(29,3)		1,7	(27,5)
Loyers nets Foncières	(f)=(b)+(e)	331,3	204,7	536,0		1,7	537,8
Taux de marge Foncières (Loyers Nets / Revenus Locatifs)	(f)/(b)	93,4%	97,2%	94,8%			
Coût des ventes et autres charges	(g)				(937,3)	1,7	(935,6)
Marge immobilière Nette Promotion	(h)=(c)+(g)				198,5	1,7	200,2
Taux de marge immobilière (Marge immobilière Nette / CA à l'avancement)	(h)/(c)				17,5%		
Coût de fonctionnement et autres coûts	(i)	(72,2)	(17,4)	(89,6)	(147,6)	(7,1)	(244,3)
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence					0,4		0,4
RÉSULTAT OPERATIONNEL COURANT	(m)=(d)+(f)+(h)+(i)	292,3	187,7	480,1	63,9	(15,0)	529,0
Coût de l'endettement net	(n)	(51,4)	(22,9)	(74,2)	(8,0)	-	(82,2)
Autres produits et charges financiers	(o)	(5,4)	(2,0)	(7,4)	(6,1)	0,1	(13,5)
RÉSULTAT FINANCIER COURANT	(p)=(n)+(o)	(56,8)	(24,8)	(81,6)	(14,1)	0,1	(95,6)
Charge d'impôt	(q)	(1,5)	(2,3)	(3,8)	(12,8)		(16,6)
CASH FLOW NET COURANT	(r)=(m)+(p)+(q)	234,1	160,6	394,7	37,0	(14,9)	416,8
Amortissements et pertes de valeur des biens d'exploitation	(u)	(13,0)		(13,0)			
FONCIERES : RÉSULTAT NET RÉCURRENT	(v)=(r)+(u)	221,1	160,6	381,8			
Eléments non courants :							
Variation de juste valeur des IP Charges d'Amort. et pertes de valeurs		(394,6)	69,7	(324,8)	(8,3)	2,2	(330,9)
Résultats sur cessions		(1,0)	3,5	2,6	-		2,5
Résultat financier non courant		(14,4)	(0,8)	(15,3)	(0,1)	-	(15,3)
Impôts sur les sociétés non courant		(13,9)	(0,3)	(14,2)	3,5		(10,7)
Autres Charges on courantes, résultat sur acquisitions, activités abandonnées		(4,1)	-	(4,2)	(5,8)	1,7	(8,3)
Total des éléments non courants	(ab)	(428,0)	72,1	(355,9)	(10,8)	3,9	(362,8)
RÉSULTAT NET	(ac)=(r)+(ab)	(193,9)	232,7	38,8	26,3	(11,0)	54,1

Compte de résultat analytique en part du Groupe au 31 décembre 2021

		Foncière Tertiaire en part du Groupe	Foncière Santé en part du Groupe	Foncières en part du Groupe	Promotion en part du Groupe	Total Autres & intermédiaires 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)	392,3	188,8	581,0	985,1	(8,5)	1 557,6
Dont Chiffre d'affaires : Revenus locatifs Foncières	(b)	362,8	188,4	551,2		(0,1)	551,1
Dont Chiffre d'affaires à l'avancement Promotion	(c)				970,2		970,2
Dont Autres Chiffre d'Affaires	(d)	29,5	0,4	29,9	14,9	(8,5)	36,3
Charges Locatives non récupérées et autres charges	(e)	(25,0)	(3,1)	(28,2)		1,0	(27,1)
Loyers nets Foncières	(f)=(b)+(e)	337,7	185,3	523,0		1,0	524,0
Taux de marge Foncières (Loyers Nets / Revenus Locatifs)	(f)/(b)	93,1%	98,3%	94,9%			
Coût des ventes et autres charges	(g)				(813,9)	(1,7)	(815,6)
Marge immobilière Nette Promotion	(h)=(c)+(g)				156,3	(1,7)	154,5
Taux de marge immobilière (Marge immobilière Nette / CA à l'avancement)	(h)/(c)				16,1%		
Coût de fonctionnement et autres coûts	(i)	(79,3)	(11,7)	(91,0)	(127,6)	0,9	(217,7)
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence					0,9		0,9
RÉSULTAT OPERATIONNEL COURANT	(m)=(d)+(f)+(h)+(i)	288,0	174,0	461,9	44,4	(8,3)	498,0
Coût de l'endettement net	(n)	(56,8)	(20,8)	(77,6)	(4,1)	-	(81,7)
Autres produits et charges financiers	(o)	(7,0)	(1,0)	(8,0)	(6,9)	0,1	(14,8)
RÉSULTAT FINANCIER COURANT	(p)=(n)+(o)	(63,8)	(21,8)	(85,7)	(11,0)	0,1	(96,5)
Charge d'impôt	(q)	(1,3)	(1,4)	(2,6)	(9,2)		(11,8)
CASH FLOW NET COURANT	(r)=(m)+(p)+(q)	222,9	150,7	373,6	24,2	(8,2)	389,7
Amortissements et pertes de valeur des biens d'exploitation	(u)	(12,6)		(12,6)			
FONCIERES : RÉSULTAT NET RÉCURRENT	(v)=(r)+(u)	210,3	150,7	361,1			
Eléments non courants :							
Variation de juste valeur des IP Charges d'Amort. et pertes de valeurs		(144,0)	161,0	17,1	(10,1)	2,3	9,3
Résultats sur cessions		45,9	-	45,9	(0,7)	0,4	45,7
Résultat financier non courant		(37,4)	(1,4)	(38,8)	-		(38,8)
Impôts sur les sociétés non courant			0,1	0,1	4,0		4,1
Autres Charges on courantes, résultat sur acquisitions, activités abandonnées		(2,9)	(3,2)	(6,1)	(6,6)	2,9	(9,8)
Total des éléments non courants	(ab)	(138,3)	156,5	18,2	(13,4)	5,6	10,4
RÉSULTAT NET	(ac)=(r)+(ab)	84,6	307,2	391,8	10,8	(2,5)	400,1

5. Éléments financiers complémentaires :

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

Compte de résultat

(en millions d'euros)	31/12/2022			2021		
	Part du Groupe	Retraitements (a)	Consolidation statutaire	Part du Groupe	Retraitements (a)	Consolidation statutaire
Chiffre d'affaires	1 736,0	79,7	1 815,6	1 557,6	103,2	1 660,9
Autres produits liés à l'activité	133,9	11,9	145,8	2,0	(1,3)	0,7
Produits des activités opérationnelles	1 869,8	91,6	1 961,4	1 559,6	101,9	1 661,6
Achats consommés	(920,7)	59,6	(861,1)	(789,0)	35,7	(753,2)
Services extérieurs	(241,0)	(18,9)	(259,9)	(106,3)	(1,6)	(107,9)
Impôts, taxes et versements assimilés	(5,8)	(0,6)	(6,3)	(3,5)	1,2	(2,3)
Charges de personnel, intéressement et participation	(152,9)	(2,4)	(155,3)	(143,9)	0,8	(143,1)
Autres charges liées à l'activité	(28,3)	(0,1)	(28,5)	(29,5)	(0,1)	(29,6)
Charges des activités opérationnelles	(1 348,7)	37,6	(1 311,1)	(1 072,2)	36,1	(1 036,1)
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL	521,1	129,2	650,3	487,4	138,0	625,5
Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement	(22,1)	0,3	(21,8)	(20,9)	0,5	(20,5)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	(311,9)	44,7	(267,1)	29,6	133,7	163,4
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants	3,0	0,0	3,0	0,5	0,0	0,5
Résultat sur acquisitions	(0,8)	(0,0)	(0,8)	(0,8)	(0,5)	(1,2)
Résultat sur cessions	2,5	2,5	5,0	45,7	0,1	45,8
Pertes de valeur sur goodwill et immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	-
Quote-part dans les résultats nets des sociétés mises en équivalence	0,4	13,5	14,0	0,9	(13,7)	(12,9)
RESULTAT OPERATIONNEL	192,3	190,2	382,5	542,5	258,2	800,6
Coût de l'endettement brut	(89,9)	(16,7)	(106,6)	(89,2)	(15,7)	(104,9)
Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés	7,7	(4,6)	3,1	7,0	(3,6)	3,4
Coût de l'endettement financier net	(82,2)	(21,3)	(103,5)	(82,2)	(19,3)	(101,5)
Autres produits et charges financiers	(28,8)	(1,9)	(30,7)	(53,1)	(1,3)	(54,4)
RESULTAT FINANCIER	(110,9)	(23,2)	(134,1)	(135,3)	(20,6)	(155,9)
Charge d'impôt	(27,3)	0,7	(26,5)	(7,7)	(0,6)	(8,4)
Résultat des activités abandonnées	-	-	-	0,7	-	0,7
RESULTAT NET	54,1	167,8	221,9	400,1	236,9	637,0
Participations ne donnant pas le contrôle	0,0	167,8	167,8	(0,0)	236,9	236,9
RESULTAT NET PART DU GROUPE	54,1	(0,0)	54,1	400,1	(0,0)	400,1
Eléments non courants - Part du Groupe (b)	(362,8)	(0,0)	(362,8)	10,4	(0,0)	10,4
CASH-FLOW NET COURANT - PART DU GROUPE	416,8	-	416,8	389,7	-	389,7

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

(b) Les éléments non courants regroupent le résultat de cession, la mise à la juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers et d'autres éléments non courants.

État de la situation financière consolidée

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

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

Dettes financières nettes

(en millions d'euros)	31/12/2022		
	Part du Groupe	Retraitements (a)	Consolidation statutaire
Dettes financières brutes	6 881,3	1 078,7	7 960,0
Instrumentés dérivés	(122,5)	(31,8)	(154,3)
Dettes financières brutes après prise en compte des instruments dérivés	6 758,8	1 046,9	7 805,7
Actifs financiers hors dépôts de garantie	(330,2)	182,9	(147,4)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(1 070,6)	(14,0)	(1 084,6)
Dettes financières nettes	5 358,0	1 215,7	6 573,7

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

Compte de résultat EPRA simplifié pôle Foncières

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

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

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

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

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

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

(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)	31/12/2022			31/12/2021		
	Part du Groupe	Retraitements (a)	Consolidation statutaire	Part du Groupe	Retraitements (a)	Consolidation statutaire
Chiffre d'affaires	1 148,4	(71,3)	1 077,1	985,1	(40,9)	944,2
<i>Dont Chiffre d'affaires à l'avancement Promotion</i>	1 135,7	(71,1)	1 064,6	970,2	(40,8)	929,3
<i>Coût des ventes et autres charges</i>	(937,3)	56,6	(880,7)	(813,9)	32,1	(781,8)
Marge immobilière Nette Promotion	198,5	(14,5)	184,0	156,3	(8,8)	147,5
Taux de marge immobilière (Marge immobilière Nette / CA à l'avancement)	17,5%		17,3%	16,1%		15,9%
Dont Autres Chiffre d'Affaires	12,6	(0,1)	12,5	14,9	(0,1)	14,8
Coût de fonctionnement et autres coûts	(147,6)	6,1	(141,5)	(127,6)	4,3	(123,3)
Résultats sur cessions	-	-	-	-	-	-
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	0,4	18,9	19,3	0,9	7,8	8,7
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT (b)	69,2	5,0	74,3	47,8	3,6	51,4
Taux de marge courant (ROEC/CA) (c)	6,0%		6,9%	4,9%		5,0%
Coût de l'endettement net	(8,0)	(0,6)	(8,6)	(4,1)	0,5	(3,6)
Autres produits et charges financiers	(6,1)	0,7	(5,5)	(6,9)	0,7	(6,2)
Impôt sur les sociétés	(12,8)	2,3	(10,5)	(9,2)	0,3	(8,9)
CASH FLOW NET COURANT	37,0	7,4	44,4	24,2	5,0	29,3
CASH FLOW NET COURANT - PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE		(7,4)	(7,4)		(5,0)	(5,0)
CASH-FLOW NET COURANT - Part du Groupe	37,0		37,0	24,2		24,2
Éléments non courants (c)	(10,8)		(10,8)	(13,4)		(13,4)
RÉSULTAT NET - Part du Groupe	26,3		26,3	10,8		10,8

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

(b) Retraitement des coûts de holding.

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

(en millions d'euros)	31/12/2022			31/12/2021		
	Vision économique	Retraitements (a)	Consolidation statutaire	Vision économique	Retraitements (a)	Consolidation statutaire
Chiffre d'affaires	1 256,7	(179,6)	1 077,1	1 074,4	(130,2)	944,2
<i>Dont Chiffre d'affaires à l'avancement Promotion</i>	1 244,1	(179,5)	1 064,6	1 059,5	(130,2)	929,3
<i>Coût des ventes et autres charges</i>	(1 035,8)	155,2	(880,7)	(900,0)	118,2	(781,8)
Marge immobilière Nette Promotion	208,3	(24,3)	184,0	159,5	(12,0)	147,5
Taux de marge immobilière (Marge immobilière Nette / CA à l'avancement)	16,7%		17,3%	15,1%		15,9%
Dont Autres Chiffre d'Affaires	12,6	(0,1)	12,5	14,9	(0,1)	14,8
Coût de fonctionnement et autres coûts	(148,3)	6,8	(141,5)	(125,4)	2,1	(123,3)
Résultats sur cessions	-	-	-	-	-	-
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	0,4	18,9	19,3	0,9	7,8	8,7
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL ÉCONOMIQUE COURANT (b)	78,3	(4,0)	74,3	53,2	(1,8)	51,4
Taux de marge économique courant (ROEC/CA) (c)	6,2%		6,9%	5,0%		5,0%
Coût de l'endettement net	(9,6)	1,0	(8,6)	(4,5)	0,9	(3,6)
Autres produits et charges financiers	(6,4)	0,9	(5,5)	(7,0)	0,7	(6,2)
Impôt sur les sociétés	(12,6)	2,1	(10,5)	(9,1)	0,2	(8,9)
CASH FLOW NET COURANT	44,4	(0,0)	44,4	29,3	-	29,3
CASH FLOW NET COURANT - PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE	(7,4)	-	(7,4)	5,0	(10,0)	(5,0)
CASH-FLOW NET COURANT - Part du Groupe	37,0		37,0	24,2		24,2
Éléments non courants (c)	(10,8)		(10,8)	(13,4)		(13,4)
RÉSULTAT NET - Part du Groupe	26,3		26,3	10,8		10,8

(a) Retraitement des coentreprises.

(b) Retraitement des coûts de holding.

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