



**Rapport
financier
semestriel**
30 JUIN 2024



SOMMAIRE

CHIFFRES CLES	4
ACTIVITÉS DU GROUPE	8
1. Faits marquants du premier semestre 2024	10
2. Confirmation de la guidance 2024	11
3. Cession des activités de Santé : point d'étape	12
4. Analyse des résultats consolidés au 30 juin 2024	12
5. Performance par métier au 30 juin 2024	15
6. Structure financière	23
7. Engagements RSE	25
REPORTING EPRA	26
1. Actif net réévalué EPRA	29
2. Résultat net récurrent EPRA – Foncière	29
3. LTV EPRA	30
4. Taux de rendement EPRA – Foncière	31
5. Taux de vacance EPRA– Foncière	32
6. Ratio de coûts EPRA – Foncière	32
7. Investissements EPRA – Foncière	33
INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	34
1. Compte de résultat analytique Groupe Icade	36
2. Métier de la Foncière	38
3. Structure de l'endettement	43
4. Evénements postérieurs à la clôture	44
5. Facteurs de risques	44
6. Revue des indicateurs du Groupe au 1er semestre 2024	44
7. Glossaire	46
GOVERNANCE	52
1. Evolution de la composition du conseil d'administration et de ses comités au 30 juin 2024	54
2. Composition du Comité exécutif	57
COMPTES CONSOLIDÉS RÉSUMÉS AU 30 JUIN 2024	58
1. États financiers consolidés au 30 juin 2024	60
2. Notes annexes aux états financiers consolidés résumés au 30 juin 2024	64
3. Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle	105

ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT

J'atteste, à ma connaissance, que les états financiers consolidés résumés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité ci-joint, présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Fait à Issy les Moulineaux, le 22 juillet 2024

Nicolas Joly

Directeur général



Chiffres clés



Chiffres clés

A la suite d'une revue des indicateurs du Groupe au 30 juin 2024, figure dans le Chapitre 4 du présent document, un tableau présentant l'ensemble des changements opérés au 30 juin 2024 ainsi que leurs impacts, limités, sur les résultats au 30 juin 2023 et au 31 décembre 2023. Un glossaire détaillé reprenant la méthodologie de calcul de chaque indicateur a également été introduit.

Groupe

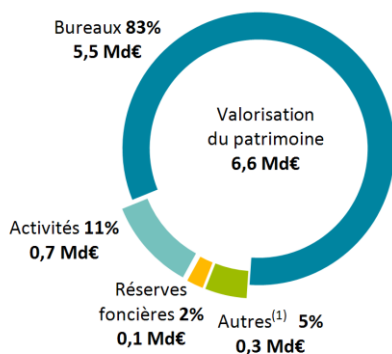
Principales données financières	30/06/2024	30/06/2023	Variation (%)
Cash-Flow Net Courant – Activités Stratégiques (en M€)	111,1	111,2	(0,1%)
en € par action	1,47	1,47	(0,0%)
Cash-Flow Net Courant – Groupe (en M€)	169,0	206,3	(18,1%)
en € par action	2,23	2,72	(18,1%)
Résultat net part du Groupe (en M€)	(180,5)	(475,4)	NA

Métier Foncière

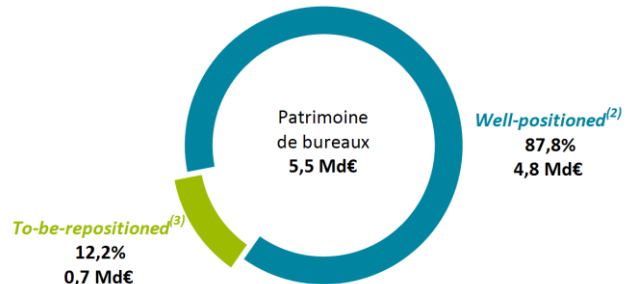
	30/06/2024	30/06/2023	Variation
Revenus locatifs bruts (en M€)	187,8	181,1	+3,7%
Revenus locatifs bruts à périmètre constant (en M€)	184,9	177,6	+4,1%
Taux de marge (en %)	89,9%	88,9%	+1,0 pt
Résultat Net Récurrent (en M€)	125,4	91,4	+37,2%
Cash-Flow Net Courant (en M€)	134,6	99,6	+35,2%

	30/06/2024	31/12/2023	Variation / Variation à périmètre constant
Valeur du patrimoine hors droits (à 100% + QP CE)	6 614,4	6 846,9	(3,4%) / (3,8%)
Taux de rendement initial net EPRA	5,2%	5,3%	(0,1) pt / NA

Répartition du patrimoine de la Foncière (à 100% + QP CE)



Répartition du patrimoine de bureaux (à 100% + QP CE)



¹ Principalement composé de commerces et d'hôtels

² Bureaux diffus : 4,2 Md€ (88 %) / Bureaux situés dans les parcs d'affaires : 0,6 Md€ (12 %)

³ Bureaux diffus : 0,5 Md€ (68 %) / Bureaux situés dans les parcs d'affaires : 0,2 Md€ (32 %)

Métier Promotion

	30/06/2024	30/06/2023	Variation
Chiffre d'affaires économique (en M€)	582,9	583,4	(0,1%)
Taux de marge ROEC (en %)	-3,1%	5,5%	(8,6) pts
Cash-Flow Net Courant (en M€)	(20,9)	13,6	NA

Indicateurs de passif

	30/06/2024	31/12/2023	Variation (M€)	Variation
ANR NDV (en M€)	5 180,5	5 565,5	(385,0)	(6,9%)
ANR NTA (en M€)	4 744,9	5 098,0	(353,1)	(6,9%)
ANR NRV (en M€)	5 091,5	5 447,3	(355,8)	(6,5%)

Données par action

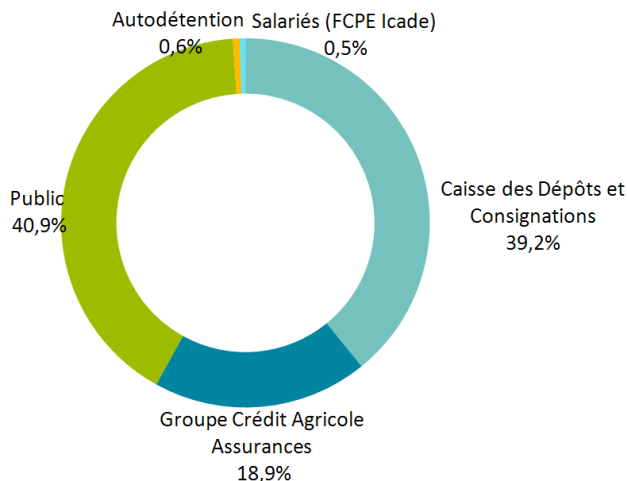
	30/06/2024	31/12/2023	Variation (€)	Variation (%)
ANR NDV (en €)	68,3	73,3	(5,0)	(6,8%)
ANR NTA (en €)	62,6	67,2	(4,6)	(6,8%)
ANR NRV (en €)	67,2	71,8	(4,6)	(6,4%)

	30/06/2024	31/12/2023	Variation
LTV (droits inclus)	35,9%	33,5%	+2,4 pts
LTV (hors droits)	37,7%	35,1%	+2,6 pts
ICR	34,0x	5,6x	+28,4 pts
Dette Nette / EBITDA majoré des dividendes des sociétés MEE et non consolidées	11,4x	7,0x	+4,4 pts
Coût moyen de la dette	1,52%	1,60%	(0,1) pt

Structure capitalistique

	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Nombre d'actions (y compris actions auto-détenues)	76 234 545	76 234 545	76 234 545
Nombre d'actions totalement dilué	75 813 248	75 891 439	75 845 951
Nombre moyen pondéré d'actions totalement dilué	75 831 110	75 853 489	75 847 290

Répartition du capital au 30/06/2024





Activités du groupe

1. FAITS MARQUANTS DU PREMIER SEMESTRE 2024	10
1.1. Des premières actions concrètes dans la mise en œuvre du plan stratégique ReShapE	10
1.2. Hausse de +11,8 % du dividende au titre de l'exercice 2023	11
1.3. Première société en Europe à soumettre deux résolutions sur le climat et la biodiversité, largement approuvées à l'assemblée générale	11
2. CONFIRMATION DE LA GUIDANCE 2024	11
3. CESSION DES ACTIVITES DE SANTE : POINT D'ETAPE	12
4. ANALYSE DES RESULTATS CONSOLIDES AU 30 JUIN 2024	12
5. PERFORMANCE PAR METIER AU 30 JUIN 2024	15
5.1. Foncière : progression des revenus et du Cash-Flow Net Courant et baisse contenue des valorisations	15
5.2. Promotion : une performance opérationnelle reflétant l'ajustement aux conditions de marché	19
6. STRUCTURE FINANCIÈRE	23
6.1. Liquidité solide couvrant 3,6 années d'échéance de dette	23
6.2. Gestion proactive de l'échéancier de dette et de dérivés	23
6.3. Maîtrise du résultat financier	24
6.4. Structure de bilan reflétant l'absence de cessions au S1 2024	24
6.5. Covenants bancaires	25
7. ENGAGEMENTS RSE	25
7.1. Exemplaire dans la gestion de l'énergie	25
7.2. Reconnu comme faisant partie des leaders du secteur	25



1. Faits marquants du premier semestre 2024

1.1. Des premières actions concrètes dans la mise en œuvre du plan stratégique *ReShapE*

En février 2024, face aux nouveaux enjeux de la ville 2050 et s'appuyant sur la complémentarité de ses activités de Foncière et de Promotion, Icade a présenté son nouveau plan stratégique *ReShapE*, à horizon 2028. En réponse aux mutations profondes des usages au sein des immeubles et des quartiers, ainsi qu'aux défis climatiques majeurs de la société, Icade s'est fixé 4 priorités stratégiques :

- **poursuivre l'adaptation du portefeuille de bureaux à l'évolution de la demande** : résilience de l'offre existante, reconversion et/ou cession d'actifs spécifiques et sélectivité accrue du *pipeline* ;
- **accélérer la diversification du portefeuille** en cohérence avec les besoins croissants de mixité : locaux d'activité, résidences étudiantes et Data Centers ;
- **construire la ville 2050**, mixte, innovante et durable ;
- **maintenir une structure financière solide** *via* une allocation de capital équilibrée, finançant des projets créateurs de valeur et contribuant à la réduction de la dette du Groupe.

Au cours du premier semestre 2024, Icade a notamment **travaillé à la reconversion des actifs *to-be-repositioned***, compte tenu de leur inadéquation aux nouveaux usages. Ces actifs représentent 12 % du portefeuille de bureaux au 30 juin 2024, vs 14 % au 31 décembre 2023.

En particulier, deux actifs ont été vendus au 1^{er} semestre par la Foncière au pôle Promotion afin de les transformer en programme de logements.

- En co-promotion avec la SEMPRO, aménageur de la ville du Plessis-Robinson, Icade Promotion s'est porté acquéreur de l'immeuble de bureaux Arcade en vue de créer un nouveau quartier emblématique, Le Carré Haussmann. Ce quartier, composé de commerces et de 650 logements, vise les meilleures certifications en matière environnementale, grâce notamment à 4 735 m² de surfaces désimperméabilisées et végétalisées et à la réalisation d'un grand bassin participant à la constitution d'un îlot de fraîcheur sur le site. La commercialisation de l'opération est d'ores et déjà lancée pour un démarrage des travaux de la première tranche (251 logements) fin 2024 et une livraison en 2026.
- Le 16 juillet, Icade Promotion a finalisé l'acquisition d'une tour de bureaux de près de 8 900 m², au centre de Lyon, en vue de sa réhabilitation en 101 logements de standing d'ici fin 2026. Le rythme de commercialisation de ce programme est soutenu auprès des particuliers et un bloc de 47 logements sociaux a été cédé en juillet 2024 à Lyon Métropole Habitat.

Par ailleurs, Icade progresse, conformément à ses objectifs, sur les projets annoncés de **diversification de son portefeuille d'actifs** :

- dépôt du permis de construire pour le projet de développement d'un immeuble d'activité de 17 100 m² à Rungis (Ottawa) au 2^{ème} trimestre 2024 ;
- obtention en mars 2024 du permis de construire d'une résidence étudiante City Park à Levallois Perret ;
- lancement des travaux du Data Center loué par Equinix dans le Parc des Portes de Paris - livraison attendue au 3^{ème} trimestre 2025 - et obtention de la PTF (Proposition Technique et Financière) pour le raccordement au réseau de distribution d'électricité dans le cadre du projet de construction d'un Data Center *hyperscale* de 130 MW sur le Parc Paris Orly-Rungis - livraison anticipée en 2031.

Enfin, Icade contribue à la **construction de la ville 2050** à travers des programmes illustrant le savoir-faire d'Icade Promotion dans la réalisation de projets mixtes d'envergure tels que :

- le campus numérique de la Plateforme à Marseille dont les travaux ont été lancés pour un chiffre d'affaires de c. 53 M€, en vue d'une livraison en septembre 2026 ;
- le campus industriel et technologique PIOM à Montpellier, d'une surface de 30 000 m², livré en juin 2024.

1.2. Hausse de +11,8 % du dividende au titre de l'exercice 2023

L'assemblée générale du 19 avril 2024 a approuvé à l'unanimité le versement d'un dividende au titre de l'exercice 2023 d'un montant de 4,84 € par action, en croissance de +11,8 % par rapport au dividende 2022, et intégrant 2,54 € par action lié à la réalisation en 2023 de la première étape de cession des activités de Santé.

Le rendement sur dividende ressort à 13,6 % sur la base du cours de l'action au 29 décembre 2023.

Après le versement le 6 mars 2024 d'un acompte de 50 %, soit 2,42 € par action, le paiement en numéraire du solde du dividende, soit 2,42 € par action, est intervenu le 4 juillet 2024 (avec un détachement le 2 juillet 2024).

1.3. Première société en Europe à soumettre deux résolutions sur le climat et la biodiversité, largement approuvées à l'assemblée générale

Icade s'est démarquée, lors de l'assemblée générale du 19 avril 2024, en étant la **première société cotée en Europe** à soumettre au vote de ses actionnaires deux résolutions distinctes sur le climat et la biodiversité :

- la résolution **Say on Climate** portant sur les résultats du Groupe en 2023 en matière de réduction de l'intensité carbone (-35 % pour la Foncière et -12 % pour la Promotion sur la période 2019-2023) et de réduction des émissions de CO₂ du Groupe (-21 % en valeur absolue sur la période 2019-2023), en ligne avec la trajectoire 1,5°C validée par la SBTi ; et
- la résolution **Say on Biodiversity** portant sur les avancées du Groupe en faveur de la préservation de la biodiversité avec notamment (i) la mesure des opérations de promotion ayant un impact positif sur la nature entre l'avant et l'après projet (représentant 52 % des programmes lancés en 2023) et (ii) la mesure des indicateurs de biodiversité sur les parcs d'affaires (impact sur les sols, la faune, la flore, l'eau, etc.).

Ces deux résolutions ont été très largement approuvées : la résolution **Say on Climate** à **99,30 %** et la résolution **Say on Biodiversity** à **98,65 %**.

2. Confirmation de la guidance 2024

Sur la base des résultats du Groupe au 30 juin 2024 et des anticipations pour le deuxième semestre, dans un contexte politique incertain en France depuis plusieurs semaines, Icade confirme viser pour l'année 2024 un **Cash-Flow Net Courant total entre 3,55 € et 3,70 € par action** constitué (i) du Cash-Flow Net Courant des activités stratégiques pour un montant compris entre 2,75 € et 2,90 € par action et (ii) du Cash-Flow Net Courant des activités abandonnées pour c.0,80 € par action.

Les principales hypothèses sous-jacentes sont les suivantes :

- un ralentissement de la croissance de l'activité de la Foncière au deuxième semestre 2024 sous l'effet du départ prévu de certains locataires et de la baisse des produits de placement ;
- une stabilisation de l'activité de Promotion après un réajustement important qui s'est matérialisé par des dépréciations significatives au 1^{er} semestre ;
- le Cash-Flow Net Courant des activités abandonnées est d'ores et déjà sécurisé à 95 %, compte tenu des produits comptabilisés par Icade (58 M€) au 1^{er} semestre 2024 au titre de sa détention résiduelle dans les activités de Santé.

3. Cession des activités de Santé : point d'étape

A la suite de la signature d'un protocole avec Primonial REIM (dénommé désormais Præmia REIM) et les actionnaires minoritaires d'Icade Santé (dénommée désormais Præmia Healthcare) et d'Icade Healthcare Europe (dénommée désormais IHE Healthcare Europe), Icade a annoncé en 2023 la cession de ses activités de Santé en trois étapes.

Dès lors, **Præmia REIM a repris la gestion de l'ensemble des actifs immobiliers détenus par Icade Santé et IHE**. La cession des activités de Santé s'est traduite par la déconsolidation de ces activités en juillet 2023.

La première étape de la transaction, conclue en juillet 2023, correspondait à la cession de 63% de la participation d'Icade dans Icade Santé à Præmia REIM et Sogecap pour un montant total de 1,45 Md€. **La plus-value de cession au titre de cette première étape a généré une obligation de distribution de dividende d'un montant de 5,08 € par action, dont 2,54 € distribués en 2024.**

Dans un environnement peu favorable aux investissements (taux élevés, baisse de la collecte des SCPI, pression sur la valeur des actifs), le Groupe poursuit les discussions avec Præmia REIM et d'autres investisseurs, et **confirme sa stratégie de cession de sa participation dans les activités de Santé**, conformément aux termes des accords.

L'étape 2 consiste en la cession du solde des titres détenus par Icade dans Præmia Healthcare⁴, pour un montant estimé au 30 juin 2024 à c. **0,8 Md€⁵**. **Le Groupe a pour objectif de finaliser l'étape 2 d'ici fin 2025.**

Celle-ci peut se faire graduellement via :

- l'acquisition d'actions complémentaires par Præmia REIM, financée par la collecte du fonds CapSanté ;
- et/ou via le rachat par des investisseurs institutionnels tiers des actions résiduelles détenues par Icade.

L'étape 3 passe par la cession du portefeuille international IHE (Italie, Portugal et Allemagne) qui représente pour Icade⁶ un montant de c. 0,5 Md€⁵ au 30 juin 2024, dont 194 M€ de prêt d'actionnaires entre Icade et IHE. **Le Groupe a pour objectif de finaliser l'étape 3 d'ici fin 2026. A ce titre, un processus de marketing du portefeuille d'actifs italiens est en cours.**

4. Analyse des résultats consolidés au 30 juin 2024

- ◆ **Stabilité du Cash-Flow Net Courant des activités stratégiques portée par la performance de la Foncière**
- ◆ **Amélioration du résultat financier**
- ◆ **Diminution de l'EPRA ANR NTA de -6,9 % expliquée essentiellement par une baisse contenue des valorisations par rapport à décembre 2023**

Dans un souci constant d'amélioration de la clarté de sa communication financière, le Groupe a procédé au cours du premier semestre 2024 à une revue de ses indicateurs, et a conduit une étude de perception auprès d'un panel d'investisseurs et d'analystes.

A l'aune des commentaires recueillis, des recommandations de place, notamment de l'European Public Real Estate Association et des meilleures pratiques de marché, deux typologies de modification ont été introduites, afin de procurer des informations plus pertinentes :

- *le périmètre de calcul de certains indicateurs a été ajusté pour correspondre au périmètre de consolidation des comptes IFRS, majoré de la part détenue dans les entités sous contrôle conjoint (co-entreprises) ;*
- *la méthodologie de calcul de certains indicateurs du Groupe a été modifiée.*

⁴ La participation résiduelle d'Icade dans Præmia Healthcare s'élève à 22,52% au 30 juin 2024

⁵ Baisse moyenne de la valeur estimée du portefeuille de -2% vs 31/12/2023

⁶ La participation d'Icade dans IHE Healthcare Europe s'élève à 59,39% au 30 juin 2024

En annexe du communiqué des résultats semestriels 2024 (et dans le Chapitre 4 du Rapport Financier Semestriel), figure un tableau présentant l'ensemble des changements opérés au 30 juin 2024 ainsi que leurs impacts, limités, sur les résultats au 30 juin 2023 et au 31 décembre 2023. Un glossaire détaillé a également été introduit.

(en M€)	30/06/2024	30/06/2023	Variation (M€)	Variation (%)
Revenus locatifs	187,8	181,1	6,8	+3,7%
Chiffre d'affaires Promotion	503,2	507,3	(4,2)	(0,8%)
Autres	7,9	8,3	(0,4)	(4,4%)
Total Revenus consolidés IFRS	698,9	696,6	2,3	+0,3%
Autres produits liés à l'activité (a)	80,4	90,5	(10,1)	(11,2%)
Produits des activités opérationnelles	779,3	787,1	(7,9)	(1,0%)
Charges des activités opérationnelles	(712,2)	(632,3)	(79,9)	+12,6%
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL	67,1	154,8	(87,7)	(56,7%)
RESULTAT OPERATIONNEL	(222,0)	(441,1)	219,1	(49,7%)
RESULTAT FINANCIER	(6,7)	(44,6)	37,9	(85,0%)
Charge d'impôt	26,1	(1,2)	27,2	NA
Résultat net des activités poursuivies	(202,6)	(486,8)	284,2	(58,4%)
Résultat des activités abandonnées (b)	(0,5)	39,9	(40,4)	NA
Résultat net	(203,2)	(447,0)	243,8	(54,5%)
RESULTAT NET PART DU GROUPE	(180,5)	(475,4)	294,9	(62,0%)

(a) Les autres produits liés à l'activité sont principalement constitués des refacturations de charges locatives

(b) Au 30 juin 2023, en application de la norme IFRS 5, le résultat net part du Groupe de la Foncière Santé du premier semestre 2023 avait été classé sur la ligne « Résultat des activités abandonnées » dans les états financiers du Groupe

Au 30 juin 2024, les **revenus consolidés IFRS du Groupe** sont stables à **près de 699 M€** dans des marchés toujours sous pression. Les revenus locatifs de la Foncière sont en croissance à 187,8 M€ (+3,7 %), soutenus par **l'indexation des baux**, tandis que le chiffre d'affaires de la Promotion est globalement stable à 503,2 M€ (-0,8 %), grâce à **l'écoulement du backlog résidentiel** constitué à fin 2023.

L'**Excédent Brut Opérationnel** enregistre une **baisse significative** au 30 juin 2024 à 67,1 M€, vs 154,8 M€ en 2023 sur la même période, compte tenu de **85 M€ de dépréciations comptabilisées sur les opérations de promotion** en portefeuille. Dans un environnement de marché défavorable et compte tenu de la pression à la baisse sur les prix des ventes en bloc constatée au premier semestre, Icade a mené une revue exhaustive des opérations afin d'ajuster le bilan économique des programmes lancés aux nouvelles conditions économiques, de reconfigurer ou d'abandonner les programmes les plus incertains ou les moins rentables.

Cet impact a été en partie compensé par une gestion rigoureuse des coûts de fonctionnement.

L'amélioration du **résultat opérationnel** inclut l'effet de la baisse contenue de la juste valeur des immeubles de placement au premier semestre 2024 à -268,5 M€, vs -565 M€ au premier semestre 2023.

Le **résultat financier** est en **nette amélioration** grâce à l'effet combiné de (i) la **maîtrise du coût de la dette** à 1,52 % au 30 juin 2024, (ii) la **hausse des produits de placement** de +19 M€ par rapport à la même période l'année dernière, (iii) la perception de **produits liés à la détention résiduelle dans les activités de Santé** (48 M€ de dividendes et 9 M€ d'intérêts sur le prêt d'actionnaire consenti à IHE Healthcare Europe (IHE)) et (iv) la comptabilisation d'une soulte de 13 M€ lors de l'opération de rachat obligataire.

Le **résultat net part du Groupe** s'élève à -180,5 M€, en amélioration par rapport à juin 2023 (-475,4 M€) sous l'effet notamment d'une moindre variation de la valeur des immeubles de placement au 30 juin 2024 par rapport à la même période l'année dernière.

Compte tenu de la cession des activités de Santé, **Icade communique sur un Cash-Flow Net Courant Groupe, composé (i) du Cash-Flow Net Courant des activités stratégiques**, que sont la Foncière et la Promotion, et **(ii) du Cash-Flow Net Courant des activités abandonnées**, à savoir les activités résiduelles de Santé.

(En M€)	30/06/2024	30/06/2023	Variation (M€)	Variation (%)
Cash-Flow Net Courant - Foncière (1)	134,6	99,6	35,0	+35,2%
Cash-Flow Net Courant - Promotion (2)	(20,9)	13,6	(34,5)	NA
Cash-Flow Net Courant - Intermédiaires et Autres (3)	(2,6)	(2,0)	(0,6)	+30,6%
(A) Cash-Flow Net Courant des activités stratégiques (1+2+3)	111,1	111,2	(0,1)	(0,1%)
(B) Cash-Flow Net Courant - Activités abandonnées	57,8	95,1	(37,3)	(39,2%)
Cash-Flow Net Courant - Groupe (A+B)	169,0	206,3	(37,4)	(18,1%)

Le Cash-Flow Net Courant Groupe est en baisse de -18,1 %, à 169 M€ au 30 juin 2024.

Le Cash-Flow Net Courant des activités stratégiques est stable à 111,1 M€, par rapport au 30 juin 2023. Il résulte de performances contrastées selon les métiers :

- Le Cash-Flow Net Courant de la Foncière est en forte croissance à 134,6 M€ (+35 M€ par rapport au 1^{er} semestre 2023), compte tenu de la hausse des revenus locatifs, de la baisse des charges et des coûts de fonctionnement et de l'amélioration du résultat financier.
- Le Cash-Flow Net Courant de la Promotion est négatif à -20,9 M€ (-34,5 M€ par rapport au 1^{er} semestre 2023), compte tenu de la comptabilisation de dépréciations significatives sur les opérations en portefeuille. Hors impact de ces provisions, le Cash-Flow Net Courant de la Promotion s'élèverait au 30 juin 2024 à 13,1 M€, soit un ordre de grandeur comparable à celui du premier semestre 2023.

Le Cash-Flow Net Courant des activités abandonnées affiche une baisse sensible de 95,1 M€ à 57,8 M€ par rapport au 30 juin 2023. Depuis la déconsolidation des activités de Santé, il est composé des dividendes de Praemia Healthcare et d'IHE Healthcare Europe, ainsi que des intérêts perçus au titre du prêt d'actionnaire accordé par le Groupe à IHE.

	30/06/2024	31/12/2023	Variation (M€)	Variation
ANR NDV (en M€)	5 180,5	5 565,5	(385,0)	(6,9%)
ANR NTA (en M€)	4 744,9	5 098,0	(353,1)	(6,9%)
ANR NRV (en M€)	5 091,5	5 447,3	(355,8)	(6,5%)
LTV (droits inclus)	35,9%	33,5%		+2,4 pts

Données par action	30/06/2024	31/12/2023	Variation (€)	Variation (%)
ANR NDV (en €)	68,3	73,3	(5,0)	(6,8%)
ANR NTA (en €)	62,6	67,2	(4,6)	(6,8%)
ANR NRV (en €)	67,2	71,8	(4,6)	(6,4%)

L'actif net réévalué NDV du Groupe s'élève à 5 181 M€ (68,3 € par action), en baisse de -6,9% par rapport au 31 décembre 2023 (5 566 M€ ou 73,3 € par action) principalement sous les effets combinés suivants :

- la perte du semestre de -181 M€, soit -2,4 € par action (incluant notamment l'effet de la baisse de valeur du portefeuille de la Foncière à hauteur de -3,3 € par action) ;
- le versement de l'acompte sur dividendes de -183 M€, soit -2,4 € par action ;
- la baisse de la juste valeur de la dette à taux fixe sur la période pour -46 M€, soit -0,6 € par action.

L'actif net réévalué NTA du Groupe ressort, quant à lui, à **4 745 M€ (62,6 € par action)** en recul de -6,9 % par rapport au 31 décembre 2023, du fait de la perte du semestre et du versement de l'acompte sur dividende.

Enfin, **l'actif net réévalué NRV du Groupe** ressort au 30 juin 2024 à **5 092 M€ (67,2 € par action)** et suit globalement la même tendance de baisse de -6,5 % sur un an, pour les mêmes raisons.

Le ratio **LTV droits inclus ressort au 30 juin 2024 à 35,9 %**, en augmentation de +2,4 pts comparé à fin 2023, expliqué principalement par (i) la baisse de la valeur du patrimoine foncier hors droits (+1 pt) et (ii) la hausse de la dette nette (+1,2 pt).

5. Performance par métier au 30 juin 2024

5.1. Foncière : progression des revenus et du Cash-Flow Net Courant et baisse contenue des valorisations

- ◆ Hausse des revenus locatifs bruts (+4,1 % en LfL), portée par l'effet indexation (+5,5 %), et croissance solide du Cash-Flow Net Courant de +35,2 %
- ◆ Dynamisme commercial : c.56 000 m² de baux signés et renouvelés
- ◆ Baisse contenue des valorisations (-3,8 % en LfL) après le fort ajustement en 2023
- ◆ Indicateurs opérationnels solides sur les bureaux *well-positioned* et les locaux d'activité : LfL des revenus respectivement de +6,4 % et +7,8 %, taux d'occupation financier >90 % et évolution contenue de la valorisation des actifs respectivement de -3,7 % et +0,7% en LfL

Principales données financières

(en M€)	30/06/2024	30/06/2023	Variation
Revenus locatifs bruts	187,8	181,1	+3,7%
Revenus locatifs bruts à périmètre constant	184,9	177,6	+4,1%
Revenus locatifs nets	168,9	161,0	+4,9%
Taux de marge (Rev. Loc. Nets / Rev. Loc. Bruts)	89,9%	88,9%	+1,0 pt
Résultat Net Récurrent (RNR)	125,4	91,4	+37,2%
Cash-Flow Net Courant	134,6	99,6	+35,2%
Investissements	83,1	121,8	(31,8%)
Cessions *	-	88,7	NA

* Ces chiffres n'incluent pas les cessions internes

(en M€)	30/06/2024	31/12/2023	Variation à périmètre constant (%)
Valeur du patrimoine hors droits (à 100% + QP CE)	6 614,4	6 846,9	(3,8%)

Principales données opérationnelles

	30/06/2024	30/06/2023	Variation
Activité locative (baux signés ou renouvelés) en m ²	55 785	100 206	(44,3%)

	30/06/2024	31/12/2023	Variation
Taux de vacance EPRA	14,3%	13,1%	+1,2 pt
Taux de rendement initial net EPRA	5,2%	5,3%	(0,1) pt
Taux d'occupation financier	87,2%	87,9%	(0,7) pt
Durée résiduelle ferme des baux (en années)	3,5	3,6	(0,1) année

5.1.1. Activité locative solide avec près de 56 000 m² signés et renouvelés

Sur le premier semestre 2024, 51 baux ont été signés ou renouvelés pour près de **56 000 m²**, représentant **16,3 M€ de loyers faciaux annualisés** à 6,3 ans fermes en moyenne. Ce volume se répartit équitablement entre les nouvelles signatures et les renouvellements.

Les résultats au 30 juin 2024 doivent s'interpréter au regard de la performance historique record de l'année 2023. L'activité locative du premier semestre illustre, par ailleurs, plusieurs tendances de marché :

- **Reprise des transactions supérieures à 5 000 m²**. En particulier, Icade a (i) prolongé un bail de 8 400 m² au Pont de Flandre auprès de Planeta Formation et Universités pour 3 années complémentaires, portant la

durée ferme du bail à 7 ans et (ii) renouvelé 6 500 m² à 6 ans avec la SNCF sur l'immeuble Monet, à Saint-Denis.

- **Demande confirmée pour des actifs répondant aux meilleurs standards dans des zones bien localisées.** Ainsi, 85 % des signatures et renouvellements sur le segment des bureaux concerne des actifs *well-positioned* (soit c. 37 000 m²). A titre d'exemple, Schneider Electric a signé une surface complémentaire de 3 700 m² à 9 ans fermes sur l'immeuble Edenn situé à Nanterre Préfecture, au pied du RER E.
- **Activité dynamique sur le segment des locaux d'activité.** Près de 9 000 m² ont été signés ou renouvelés, soit 16 % du volume total, dont plus de 5 000 m² au sein du Parc Paris Orly-Rungis et c. 3 000 m² au sein du Parc des Portes de Paris.

Au premier semestre 2024, les libérations de surface représentent environ 16,4 M€ de loyers faciaux annualisés, et concernent notamment la sortie du Crédit Lyonnais sur l'immeuble Tolbiac à Villejuif, et de Thales et d'ESI Group à Rungis. Sur les échéances de baux prévues au second semestre (options de break ou fin de bail), les congés reçus au 30 juin 2024 représentent plus de 30 M€ de loyers annualisés – dont 10 M€ sur l'actif Pulse à Saint-Denis occupé actuellement par le Comité d'Organisation des Jeux Olympiques.

Classes d'actifs	Taux d'occupation financier* (%)			Durée moyenne des baux* (années)	
	30/06/2024	31/12/2023	Variation	30/06/2024	31/12/2023
Bureaux <i>well-positioned</i>	90,6%	91,0%	(0,4) pt	3,7	3,9
Bureaux <i>to-be-repositioned</i>	69,3%	71,4%	(2,1) pts	1,9	1,9
SOUS-TOTAL BUREAUX	86,5%	87,1%	(0,6) pt	3,4	3,5
Activités	90,5%	92,1%	(1,6) pt	3,2	3,1
Autres	90,4%	90,5%	(0,1) pt	5,2	5,4
TOTAL FONCIÈRE	87,2%	87,9%	(0,7) pt	3,5	3,6

(*) Données à 100% et en quote-part des co-entreprises

Le taux d'occupation financier s'établit à 87,2 % au 30 juin 2024, en diminution de -0,7 pt par rapport au 31 décembre 2023, en lien avec les départs de locataires intervenus au premier semestre 2024. La baisse du taux d'occupation porte principalement sur les bureaux *to-be-repositioned*, tandis que le taux d'occupation financier sur les segments des bureaux *well-positioned* et des locaux d'activité reste supérieur à 90 %.

5.1.2. Allocation du capital ciblée et pipeline diversifié

Au 30 juin 2024, les investissements s'élèvent à 83,1 M€⁷, en baisse de -32 % par rapport au premier semestre 2023. Cette baisse au 30 juin devrait toutefois être pour partie compensée sur le second semestre 2024 en raison du retard pris dans certains travaux au premier semestre.

Les investissements sont orientés en priorité vers les immeubles de bureaux *well-positioned* (65,1 M€) et servent au financement des opérations en cours de développement (53,0 M€) comme Edenn et Next. Le solde des investissements concerne principalement des capex d'exploitation pour 30 M€ dont des travaux de rénovation ou d'optimisation de la performance énergétique des bâtiments et des avantages commerciaux.

La Foncière a signé en juillet 2024 des promesses de vente portant sur deux actifs de bureaux localisés à Marseille pour un montant total de c.44,5 M€, en ligne avec l'ANR au 30 juin 2024. Ces opérations témoignent de la liquidité d'actifs *core* et de petite taille sur le marché de l'investissement, à des rendements autour de 6 %.

Par ailleurs, comme indiqué précédemment, la Foncière a vendu au pôle Promotion deux actifs de bureaux *to-be-repositioned* pour un montant total de 66 M€, en ligne avec l'ANR au 31 décembre 2023, afin de les reconverter en logements.

⁷ Voir le détail des investissements dans le Reporting EPRA en annexes du présent communiqué des résultats semestriels 2024 (ou dans le chapitre 3 du rapport financier semestriel 2024)

Au 30 juin 2024, les projets lancés représentent un volume total d'investissements limité de 907 M€, dont 288 M€ restent à décaisser, et des loyers annualisés supplémentaires de 45 M€ dont 21 M€ à fin 2025, sécurisés à hauteur de 82 %.

Le pipeline est particulièrement bien sécurisé avec 3 des 4 projets livrés au cours des 18 prochains mois, pré-commercialisés à 100%. Par ailleurs, la commercialisation de l'actif de bureaux Edenn s'est poursuivie ce semestre avec la signature par Schneider Electric d'une extension au BEFA existant, portant ainsi le taux de pré-commercialisation de l'immeuble à 71 %.

Les projets sont diversifiés et cohérents avec les orientations établies dans le cadre du plan stratégique *ReShapE*. Le pipeline contribue à l'adaptation du portefeuille de bureaux à l'évolution de la demande avec les projets 29-33 Champs-Élysées, Edenn ou Next et participe à la diversification du portefeuille à travers les projets de Data Center dans le parc des Portes de Paris ou le projet hôtelier à Rungis.

Conformément aux ambitions du Groupe en matière RSE, Icade vise à ce que l'intégralité des projets en cours de développement obtiennent les meilleurs niveaux de certification (HQE et BREEAM niveau Excellent) ou soient alignés avec les critères de la taxonomie européenne.

5.1.3. Ajustement contenu des valorisations

(Données hors droits en M€, à 100% + QP CE)	JV 30/06/2024	JV 31/12/2023	Variation (M€)	Variation à périmètre courant (%)	Variation à périmètre constant (%)
TOTAL	6 614,4	6 846,9	(232,5)	(3,4%)	(3,8%)
Bureaux	5 475,2	5 697,4	(222,2)	(3,9%)	(4,1%)
Bureaux <i>well-positioned</i>	4 805,0	4 925,5	(120,5)	(2,4%)	(3,7%)
Bureaux <i>to-be-repositioned</i>	670,2	771,8	(101,7)	(13,2%)	(7,3%)
Activité	715,8	705,2	+10,6	+1,5%	+0,7%
Terrains	115,4	125,1	(9,7)	(7,7%)	(8,4%)
Autres (a)	307,9	319,2	(11,3)	(3,5%)	(5,4%)

(a) inclut principalement des hôtels, des actifs de commerces

Au 30 juin 2024, la valeur du portefeuille de la Foncière s'établit à 6,6 Md€ hors droits contre 6,8 Md€ à fin 2023, en baisse de -3,4 % à périmètre courant.

Après un ajustement important des valorisations en 2023 (-17,9 %⁸), le patrimoine affiche, au 1^{er} semestre 2024, une baisse de valeur contenue de -3,8 % à périmètre constant, malgré des variations toujours disparates selon les typologies d'actifs :

- L'évolution des valeurs des locaux d'activité repasse en territoire positif avec une légère progression de +0,7 % à périmètre constant soutenue par la stabilisation des principaux paramètres d'expertise (Valeur Locative de Marché et taux de rendement) et par l'indexation des loyers.
- La valeur des bureaux *well-positioned* baisse seulement de -3,7 %, l'effet négatif de la décompression résiduelle des taux étant atténué par un effet positif des loyers additionnels (bail EDF sur Origine, bail Schneider sur Edenn).
- Les bureaux *to-be-repositioned* restent les actifs les plus exposés aux corrections de valeur, avec une baisse additionnelle de -7,3 % au cours du premier semestre 2024, soit en cumulé -46 % au cours des 24 derniers mois.

⁸ A 100% + QP CE

5.1.4. Cash-Flow Net Courant (CFNC) en solide progression de +35,2 %

(en M€)	30/06/2024	30/06/2023	Variation (M€)	Variation
Eléments récurrents :				
REVENUS LOCATIFS BRUTS	187,8	181,1	+6,8	+3,7%
REVENUS LOCATIFS NETS	168,9	161,0	+7,9	+4,9%
Taux de marge (Revenus locatifs nets / Revenus locatifs bruts)	89,9%	88,9%	NA	+1pt
Coûts de fonctionnement nets	(20,1)	(23,1)	+3,0	(12,8%)
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL RÉCURRENT	148,8	137,9	+10,9	+7,9%
Amortissements des biens d'exploitation	(8,8)	(7,6)	(1,2)	+16,1%
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL RÉCURRENT	140,5	131,0	+9,5	+7,3%
Coût de l'endettement net	(8,0)	(31,6)	+23,6	(74,7%)
Autres produits et charges financiers	(3,4)	(3,9)	+0,4	(10,8%)
RÉSULTAT FINANCIER RÉCURRENT	(11,4)	(35,5)	+24,0	(67,8%)
Charge d'impôt	(0,3)	(0,3)	+0,0	(11,3%)
RÉSULTAT NET RÉCURRENT - PART DU GROUPE	125,4	91,4	+34,0	+37,2%
Eléments récurrents non courants (a)	9,2	8,2	+1,0	+12,4%
CASH-FLOW NET COURANT - PART DU GROUPE	134,6	99,6	+35,0	+35,2%
Eléments non courants (b)	(248,5)	(545,3)	+296,8	(54,4%)
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE IFRS	(113,9)	(445,7)	+331,8	(74,4%)

(a) Les "Eléments récurrents non courants" correspondent à l'amortissement des biens d'exploitation et à la charge IFRS 2 sur les plans d'attribution gratuite d'actions.

(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 Cash-Flow Net Courant de la Foncière affiche une croissance solide de +35,2 % à 134,6 M€ soutenue par (i) la hausse des revenus locatifs, en particulier des bureaux *well-positioned* et des locaux d'activités, (ii) la maîtrise du taux de marge et des coûts de fonctionnement et (iii) l'amélioration du résultat financier.

(en M€)	30/06/2023	Activité locative et indexation *	Autres **	30/06/2024	Variation totale (%)	Variation à périmètre constant (%)
Bureaux <i>well-positioned</i>	117,3	7,5	1,2	126,1	+7,4%	+6,4%
Bureaux <i>to-be-repositioned</i>	31,5	(2,8)	(1,2)	27,4	(12,8%)	(9,5%)
SOUS-TOTAL BUREAUX	148,8	4,6	0,1	153,5	+3,2%	+3,2%
Activités	23,0	1,8	-	24,7	+7,8%	+7,8%
Autres	10,4	1,1	(0,6)	10,9	+5,4%	+12,3%
Intra-groupe métiers Foncière	(1,0)	(0,3)	-	(1,3)	+26,0%	+27,1%
REVENUS LOCATIFS BRUTS	181,1	7,3	(0,5)	187,8	+3,7%	+4,1%

(*) Les éléments "Activité locative et indexation" incluent les indemnités de résiliation anticipées

(**) Les éléments "Autres" incluent les effets de périmètre (acquisitions, cessions, pipeline)

Les revenus locatifs de la Foncière s'élèvent à 187,8 M€ au 30 juin 2024, en croissance de +6,8 M€ par rapport au 30 juin 2023, soit +3,7 % à périmètre courant et +4,1 % à périmètre constant, incluant une contribution de +1,2 % liée aux indemnités de résiliation. Les effets périmètre sont limités à -0,5 M€ au 1^{er} semestre.

La croissance s'explique principalement par l'effet de l'indexation (+5,5 %), compensé en partie par l'effet des sorties (-1,2 %) et la réversion négative sur les renouvellements (-0,2 %).

Les performances sont contrastées selon les classes d'actifs avec une **croissance supérieure à l'effet indexation sur les segments des bureaux *well-positioned* et les locaux d'activités, à respectivement +6,4 % et +7,8 % à périmètre constant** par rapport au 1^{er} semestre 2023.

Les revenus locatifs nets de la Foncière s'établissent à 168,9 M€, en augmentation de +7,9 M€ par rapport au 30 juin 2023 (+4,9 %) compte tenu d'une correction ponctuelle sur les coûts de l'énergie, moins élevés qu'anticipé en 2023. Le taux de recouvrement des loyers à fin juin 2024 reste élevé à 97 % reflétant la solidité de la base locative de premier plan constituée à près de 85 % par des grands groupes, des établissements de taille intermédiaires et du secteur public.

Enfin, le résultat financier de la Foncière est en amélioration de +24,1 M€, du fait notamment de l'effet combiné de (i) l'augmentation des produits de placement (+16,3 M€) et (ii) la diminution du coût de l'endettement brut pour (-7,3 M€).

5.2. Promotion : une performance opérationnelle reflétant l'ajustement aux conditions de marché

- ◆ Volume des réservations sur le diffus en baisse de -6 %, dans un marché en repli de -21 %⁹
- ◆ Volume de réservations bloc en hausse de +5 % dans des conditions financières moins favorables (-5 % en valeur)
- ◆ Chiffre d'affaires stable mais résultats impactés par les dépréciations significatives de 63 M€ après impôts sur les opérations en portefeuille
- ◆ Poursuite d'une politique sélective de lancement de nouveaux projets

Principales données financières

	30/06/2024	30/06/2023	Variation
Chiffre d'affaires économique (en M€)	582,9	583,4	(0,1%)
<i>Résidentiel</i>	456,8	424,8	+7,5%
<i>Tertiaire</i>	116,7	156,3	(25,4%)
<i>Autre chiffre d'affaires</i>	9,5	2,3	NA
Taux de marge ROEC (en %)	-3,1%	5,5%	(8,6) pts
Cash-Flow Net Courant (en M€)	(20,9)	13,6	NA

	30/06/2024	31/12/2023	Variation (%)
BFR (en M€)	498,6	571,2	(12,7%)
Endettement net (en M€)	405,5	391,6	+3,5%

Principales données opérationnelles

	30/06/2024	30/06/2023	Variation (%)
Réservations en unités	2 110	2 129	(0,9%)
Réservations en valeur (en M€)	538,3	582,4	(7,6%)

	30/06/2024	31/12/2023	Variation (%)
Backlog Total (en M€)	1 717,9	1 842,0	(6,7%)

5.2.1. Activité en ralentissement malgré une meilleure performance que le marché

Pression sur les prix en résidentiel

Dans l'activité résidentielle, le pôle Promotion enregistre 2 110 réservations pour un montant de 538 M€, soit une baisse contenue de -1 % en volume et de -8 % en valeur. L'activité reste soutenue par les réservations en bloc auprès des investisseurs institutionnels, même si celles-ci bénéficient de conditions moins favorables qu'en 2023.

Sur le diffus, l'activité du pôle Promotion est en baisse de -6 % en volume et de -10 % en valeur, mais reste meilleure que le marché, en repli de -21 % par rapport à la même période l'année dernière. Dans un environnement fiscal et financier peu favorable, les particuliers représentent toujours une part limitée des investisseurs (18 % des réservations au 30 juin 2024 vs 24 % au 30 juin 2023).

Malgré quelques signaux positifs récents sur le marché - baisse amorcée des taux d'emprunt¹⁰, recul du taux de désistement des particuliers à 27 % (vs 32 % au 30 juin 2023), amélioration du délai d'écoulement de 22 à 19 mois par

⁹ Source : Adéquation, données à fin juin 2024

¹⁰ Source : Crédit Logement - Taux à 20 ans à 3,73% en mai 2024 vs 4,20% en décembre 2023

rapport au 31 décembre 2023), les événements politiques en France en ce début d'été 2024 font peser de nouvelles incertitudes sur la reprise du secteur.

Les réservations en bloc, en croissance de +5 % en volume, soutiennent toujours l'activité mais les conditions sont moins favorables avec des baisses de prix entre -10 % et -15 % par rapport à l'année dernière. Les investisseurs institutionnels représentent 53 % du volume total avec 1 116 lots réservés au 1^{er} semestre 2024 (vs. 1 066 lots sur la même période l'année dernière), dont 2/3 de bailleurs sociaux.

Activité tertiaire en repli

L'activité tertiaire est en net repli, avec une baisse des ventes actées de -35 % en valeur à 16 M€ (vs 25 M€ au 1^{er} semestre 2023). Début juillet 2024, Icade Promotion a néanmoins signé deux promesses de VEFA sur des immeubles de bureaux (4 200 m² à Villeurbanne sur le site de l'ancienne clinique du Tonkin et 4 500 m² à Lyon à la croisée du quartier d'affaires de la Part-Dieu, de la Tête d'Or et de l'animation des Brotteaux).

Consommation du backlog constitué à fin 2023

Le backlog au 30 juin 2024 s'établit à 1,7 Md€, en retrait de -6,7 % par rapport à fin 2023. Cette évolution reflète (i) une relative stabilité du backlog résidentiel avec -1,5 % à 1,5 Md€ et (ii) un repli du backlog tertiaire¹¹ de -36 %, du fait de l'avancement de programmes importants tels que l'ensemble immobilier Envergure à Romainville (93) et Audessa à Lyon.

Plus de 47 % du backlog à fin juin 2024 est sécurisé par des ventes actées.

<i>(en M€, à 100% + QP CE)</i>	30/06/2024	31/12/2023	Variation (M€)	Variation (%)
Sécurisé	810,8	1 064,2	(253,4)	(23,8%)
Non sécurisé	907,1	777,8	129,3	+16,6%
Total	1 717,9	1 842,0	(124,1)	(6,7%)

Le backlog sécurisé à fin juin 2024 inclut 733,2 M€ de prestations restant à réaliser sur les entités consolidées par intégration globale (voir note 7.1 des comptes consolidés résumés au 30 juin 2024) et 77,6 M€ en quote-part groupe dans les co-entreprises.

¹¹ Incluant l'activité Promotion Publique et Santé

5.2.2. Activité stable mais résultats impactés par les dépréciations significatives comptabilisées à la suite de la revue exhaustive du portefeuille d'opérations

(en M€, à 100% + QP CE)	30/06/2024	30/06/2023	Variation (M€)	Variation
Chiffre d'affaires économique	582,9	583,4	(0,5)	(0,1%)
Chiffre d'affaires à l'avancement Promotion	577,5	576,0	+1,5	+0,3%
Coût des ventes et autres charges	(535,7)	(479,2)	(56,5)	+11,8%
Marge immobilière Nette Promotion	41,7	96,8	(55,0)	(56,9%)
Taux de marge immobilière (Marge immobilière Nette / CA à l'avancement)	7,2%	16,8%	NA	(9,6) pts
Autres Chiffre d'Affaires	5,5	7,4	(1,9)	(26,0%)
Coûts de fonctionnement	(66,7)	(73,7)	+7,0	(9,5%)
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	0,3	0,4	(0,0)	(12,5%)
RÉSULTAT OPERATIONNEL COURANT	(19,2)	30,8	(50,0)	NA
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL ÉCONOMIQUE COURANT (a)	(18,2)	31,9	(50,2)	NA
Taux de marge économique courant (ROEC/CA) (a)	(3,1%)	5,5%	NA	(8,6) pts
Coût de l'endettement net	(5,3)	(9,0)	+3,7	(41,4%)
Autres produits et charges financiers	(2,3)	(1,4)	(0,9)	+68,3%
Impôt sur les sociétés	9,6	(5,1)	+14,6	NA
Cash-flow net courant	(17,2)	15,4	(32,6)	NA
Cash-flow net courant - Participations ne donnant pas le contrôle	3,7	1,8	+1,9	NA
CASH-FLOW NET COURANT - Part du Groupe	(20,9)	13,6	(34,5)	NA
Éléments non courants (b)	(46,0)	(26,3)	(19,7)	NA
RÉSULTAT NET - Part du Groupe	(66,9)	(12,7)	(54,2)	NA

(a) Résultat opérationnel courant retraité de la charge de redevance de marque facturée par Icade.

(b) Les "Éléments non courants" regroupent les dotations aux amortissements, des dépréciations de stock et d'autres éléments non courants.

Le chiffre d'affaires économique de la Promotion est stable au 30 juin 2024 à 582,9 M€ (dont 577,5 M€ de chiffre d'affaires à l'avancement), vs 583,4 M€ au 30 juin 2023, malgré une répartition différente entre les segments d'activité. En effet :

- le chiffre d'affaires de l'activité résidentielle s'élève à 456,8 M€, en hausse de +32 M€ par rapport au 1^{er} semestre 2023, soutenu par l'avancement du backlog constitué fin 2023 (1,6 Md€) ;
- le chiffre d'affaires de l'activité tertiaire s'élève à 116,7 M€, en baisse de -40 M€ par rapport au 1^{er} semestre 2023, qui avait été marqué par la cession opportuniste de l'immeuble de bureaux situé rue Taitbout à Paris pour 40 M€.

Dans un environnement de marché toujours dégradé, marqué par des nouvelles baisses de prix notamment sur les réservations en bloc et le contexte politique incertain, Icade a opéré une revue exhaustive et détaillée du portefeuille d'opérations consistant :

- pour les projets en cours de travaux, à réviser les grilles de prix pour tenir compte des dernières conditions de marché, notamment sur le prix des ventes en bloc ;
- pour les projets avant démarrage des travaux :
 - à déprécier l'intégralité des frais d'étude engagés lorsqu'il a été décidé d'abandonner ou de reconfigurer les projets ;
 - à réviser la valeur des terrains en cohérence avec le nouveau bilan promoteur ou sur la base du prix de revente lorsqu'il a été décidé d'abandonner le projet.

Cette analyse approfondie des projets a ainsi conduit à comptabiliser des dépréciations significatives de 85 M€ avant impôts (soit 63 M€ après impôts) :

- 46 M€ (34 M€ après impôts) concernent des opérations poursuivies et sont, à ce titre, intégrés aux éléments courants ;
- et 39 M€ (29 M€ après impôts) portent sur des opérations reconfigurées ou abandonnées et entrent dans les éléments non courants.

Dès lors, la marge immobilière nette de la Promotion, le Résultat Opérationnel Economique Courant et le Cash-Flow Net Courant de la Promotion sont négativement impactés par ces dépréciations.

A noter néanmoins, une gestion rigoureuse des coûts de fonctionnement de la Promotion au premier semestre 2024 qui permet une baisse de -9,5% à -7 M€ (-5,7 M€ après impôts) par rapport au 1^{er} semestre 2023, liée à des efforts sur la masse salariale et à la cession de l'activité AMO et Expertise Santé le 30 juin 2023.

Le Résultat Net Part du Groupe s'élève à -66,9 M€ (vs -12,7 M€ au 30 juin 2023), compte tenu des dépréciations supplémentaires passées en éléments non courants à hauteur de 29 M€ (après impôts).

(en M€, à 100% + QP CE)	30/06/2024	31/12/2023	Variation (M€)
Promotion Logement	347,6	430,7	(83,1)
Promotion Tertiaire	14,2	(27,8)	+42,0
Autres activités	136,8	168,3	(31,5)
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT - TOTAL	498,6	571,2	(72,5)
ENDETTEMENT NET TOTAL	405,5	391,6	+13,8

A noter que le BFR et l'endettement net présentés couvrent l'ensemble de l'activité de Promotion et intègrent également les projets d'aménagements et les réserves foncières dont les autorisations administratives peuvent ne pas avoir été encore obtenues ou purgées.

Le besoin en fonds de roulement du pôle Promotion s'élève à 498,6 M€ au 30 juin 2024, en diminution de 72,5 M€ par rapport à fin 2023. Cette baisse est principalement expliquée par les dépréciations enregistrées sur le portefeuille d'opérations. Comme les années précédentes, le BFR à fin juin est plus élevé que le BFR de fin d'année, les signatures de réservation en bloc étant habituellement concentrées sur le 2^{ème} semestre.

La gestion des stocks est rigoureuse avec une maîtrise du stock d'invendus sur des programmes terminés (17 M€ au 30 juin 2024 vs 19 M€ au 31 décembre 2023).

La dette nette totale est en légère augmentation par rapport à fin 2023 (+13,8 M€) du fait d'un décalage temporel des encaissements sur le début du 2^{ème} semestre. Elle est en baisse de -28,7 M€ par rapport à fin juin 2023.

5.2.3. Politique sélective de lancement de nouveaux projets

Icade continue de se montrer prudent et sélectif dans le lancement de nouveaux projets. Cela se traduit par :

- une baisse des mises en commercialisation de -40 % (1 795 lots au 30 juin 2024 contre 3 011 lots à la même période en 2023) ;
- la diminution du stock commercial mis à l'offre de -5 % par rapport à fin 2023 ;
- une augmentation du taux de pré-commercialisation des projets lancés en travaux (pré-commercialisation observée sur les programmes lancés depuis le début de l'année supérieur à 80%, vs 59% sur le 1^{er} semestre 2023, dont c.50 % sur le diffus) ;
- un recul des lancements de travaux de -56 % en volume et de -69 % en valeur (214 M€ au 1^{er} semestre 2024 vs 695 M€ au 1^{er} semestre 2023).

Au 30 juin 2024, le portefeuille foncier total s'élève à 11 965 lots représentant un chiffre d'affaires potentiel de 2,6 Md€ HT en vision économique, en baisse de -8,8 % en valeur par rapport au 31 décembre 2023. L'abandon des projets représente 2 461 lots et devrait peser à hauteur de 555 M€ sur le portefeuille foncier d'ici la fin de l'année.

6. Structure financière

- ◆ **Liquidité solide couvrant 3,6 années d'échéance de dette**
- ◆ **Gestion proactive de l'échéancier de dette à travers le rachat de 350 M€ d'obligations à échéance 2025 et 2026**
- ◆ **Gestion proactive de la dette et des placements contribuant à la performance du résultat financier**
- ◆ **Structure bilantielle reflétant l'absence de cessions au 1^{er} semestre 2024 et l'ajustement contenu des valorisations**

Principales données financières

	30/06/2024	31/12/2023	Variation
Dettes brutes	4 708,0 M€	5 067,3 M€	(7,1%)
Dettes nettes	3 123,5 M€	3 015,9 M€	+3,6%
Trésorerie nette des découverts bancaires	956,8 M€	1 415,6 M€	(32,4%)
Lignes non tirées	1 680,0 M€	1 680,0 M€	-
Loan-To-Value droits inclus	35,9%	33,5%	+2,4 pts
Loan-To-Value hors droits	37,7%	35,1%	+2,6 pts
Loan-To-Value EPRA (hors droits)	43,5%	39,5%	+4,0 pts
ICR	34,0x	5,6x	+28,4 pts
Dettes Nettes / EBITDA majoré des dividendes des sociétés MEE et non consolidées	11,4x	7,0x	+4,4 pts
Coût moyen de la dette	1,52%	1,60%	(0,1) pt
Durée de vie moyenne de la dette (ans)	4,3 ans	4,6 ans	(0,3) an

6.1. Liquidité solide couvrant 3,6 années d'échéance de dette

Au 30 juin 2024, le Groupe dispose d'une **position de liquidité très confortable** de plus de 2,6 Md€ pour une dette brute de 4,7 Md€. La liquidité est composée de :

- c. **1,0 Md€ de trésorerie** nette des découverts bancaires, en baisse de -0,5 Md€ par rapport au 31 décembre 2023, à la suite du paiement de l'acompte sur dividendes en mars 2024 (183 M€) et du rachat de 350 M€ d'obligations en mai 2024 ; et
- **1,68 Md€ de lignes de crédit non utilisées** (hors disponibilités de tirage des opérations de promotion), en ligne avec le volume du 31 décembre 2023. Au cours du premier semestre 2024, Icade n'a pas eu recours à ces lignes et a conservé la totalité de son encours de lignes de crédit intégralement disponibles.

Nette de la couverture des NEU CP, qui constituent des ressources à court terme, la liquidité s'élève à 2,4 Md€ au 30 juin 2024 et couvre les échéances de dette du Groupe jusqu'en 2028.

Le Groupe a maintenu au 1^{er} semestre 2024 son encours de NEU CP à 225 M€, en ligne avec la position du 31 décembre 2023, afin d'en limiter l'impact sur ses charges financières. Sur la période, le taux moyen des NEU CP s'élève à 4,21%, pour une maturité moyenne de 3 mois.

6.2. Gestion proactive de l'échéancier de dette et de dérivés

Au premier semestre 2024, Icade a utilisé une partie du produit perçu en 2023 lors de la réalisation de la première étape de la cession des activités de Santé, pour **réduire ses échéances de dette court terme 2025 et 2026.**

En mai 2024, **Icade a ainsi racheté avec succès 350 M€ d'obligations** dont 142,5 M€ d'obligations 2025 et 207,5 M€ d'obligations 2026. Cette opération, réalisée à un prix inférieur au pair, a en outre permis d'enregistrer une prime de +12,7 M€ (impact en non courant).

Le Groupe conserve une structure de financements équilibrée et diversifiée, composée à 57 % de financements désintermédiés et à 43 % de financements bancaires. **La durée de vie moyenne de la dette¹² au 30 juin 2024 s'établit à 4,3 ans**, contre 4,6 ans au 31 décembre 2023.

Par ailleurs, en cohérence avec ses ambitions en matière RSE, **Icade présente une structure de financements majoritairement durables** : 69 % de ses financements sont verts ou adossés à des objectifs en matière d'intensité carbone et de préservation de la biodiversité (vs 65 % au 31 décembre 2023). Le 22 juillet 2024, Icade a publié son *Green Financing Report*, présentant l'ensemble des financements verts (1,75 Md€) et les actifs éligibles (2,5 Md€) – disponible via ce lien [Financement de marché long-terme](#).

Icade maintient une politique prudente en matière de gestion du risque de taux. Au 30 juin 2024, la dette projetée du second semestre 2024 est intégralement couverte. Par ailleurs, **Icade a renforcé en juin 2024 son profil de couverture à long terme**, via la souscription de swaps à départ *forward* de 100 M€ démarrant en janvier 2027, d'une maturité 7 ans, au taux de 2,55 %.

6.3. Maîtrise du résultat financier

Le résultat financier est en nette amélioration au 30 juin 2024 à -6,7 M€, vs -44,6 M€ au 30 juin 2023.

Le Groupe affiche un **coût moyen de la dette en légère baisse au 30 juin 2024 à 1,52%** (vs 1,60% à fin 2023). Celui-ci bénéficie notamment de (i) l'effet des couvertures très attractives entrées en vigueur le 31 décembre 2023 (125 M€ de swaps à 0,37 %, échéance 2031) et (ii) la réduction de l'encours de dette brute par rapport au 1^{er} semestre 2023 (baisse des NEU CP et remboursement de 100 M€ de lignes à taux variables en 07/2023).

Par ailleurs, **le coût de l'endettement net s'améliore substantiellement** (-1,9 M€ vs -38,2 M€ au 30 juin 2023), sous l'effet conjugué de la hausse des produits de placement (+19 M€) et des intérêts perçus au titre de l'avance accordée par Icade à IHE Healthcare Europe (+9 M€).

En conséquence, **le ratio ICR ressort en forte augmentation à 34,0x** (vs 4,1x au 30 juin 2023).

6.4. Structure de bilan reflétant l'absence de cessions au S1 2024

Dans un environnement de marché sous pression, l'évolution des ratios de bilan reflète les ajustements enregistrés sur les activités de Foncière et de Promotion au 1^{er} semestre 2024.

- Le ratio *Loan-to-Value* droits inclus augmente à 35,9 % (vs 33,5 % au 31 décembre 2023), du fait de la baisse de valorisation du patrimoine de la Foncière et de l'absence de cessions au cours du premier semestre dans un marché de l'investissement pratiquement à l'arrêt.
- Le ratio Dette Nette / EBITDA majoré des dividendes des sociétés MEE et déconsolidées augmente à 11,4x (vs 7,0x au 31 décembre 2023), compte tenu de l'impact important des dépréciations de la Promotion sur l'EBITDA.

En mars 2024, **Standard & Poor's Global a abaissé la perspective de la notation de crédit long terme BBB+ d'Icade de « stable » à « négatif »**, dans un contexte de pression sur l'activité de Promotion et d'ajustement des valorisations des actifs de la Foncière plus marqué qu'anticipé. **S&P Global a également ajusté les seuils des ratios financiers¹³ d'Icade pour une notation BBB+**, et a fixé désormais comme objectifs cibles :

- un ratio Dette nette / (Dette nette + Capitaux Propres) inférieur à 40 % (vs « towards 35 % » précédemment), prenant en compte l'influence positive de la Caisse des Dépôts et Consignations, actionnaire de référence d'Icade à hauteur de 39,2 % au 30 juin 2024 ;
- un ratio Dette nette / EBITDA S&P inférieur à 8,5x (inchangé) ;

¹² Hors dettes rattachées à des participations, découverts bancaires et NEU Commercial Papers

¹³ Calculés selon la méthodologie S&P

- un ratio ICR S&P supérieur à 3,8x (inchangé).

Le Groupe a pris acte de ces ajustements et réaffirme sa volonté de maintenir une politique financière rigoureuse et prudente.

En juillet 2024, S&P a confirmé la notation du Groupe BBB+, perspective négative.

6.5. Covenants bancaires

		Covenants	30/06/2024
Ratio de dette financière nette/patrimoine réévalué HD (LTV)	Maximum	< 60%	37,7%
Ratio de couverture des intérêts par l'excédent brut opérationnel majoré de la part dans le résultat des sociétés mises en équivalence (ICR)	Minimum	> 2	33,99x
Contrôle CDC	Minimum	> 34%	39,20%
Valeur du patrimoine Foncier (a)	Minimum	> 4-5 Md€	6,6 Md€
Suretés sur actifs	Maximum	< 25% du patrimoine foncier	8,8%

(a) A noter que la valeur minimale du patrimoine a été abaissée à 4 Md€ dans l'exhaustivité des documentations de financement bancaire, postérieurement à la clôture. Au 30 juin 2024, les seuils de 4 Md€ ou 5 Md€ coexistaient encore dans les documentations de crédit.

Les ratios de covenants sont respectés au 30 juin 2024 et présentent une marge confortable par rapport à leur limite.

7. Engagements RSE

7.1. Exemple dans la gestion de l'énergie

Au 1^{er} semestre 2024, **Icade poursuit l'intégration et le développement de nouvelles infrastructures énergétiques et décarbonées** (adaptation du profil de consommation énergétique, développement sur le patrimoine de bornes de recharge pour véhicules électriques, accélération du recours aux énergies renouvelables).

En particulier, Icade a reçu l'écusson **Cube Flex**, initiative sponsorisée par la Commission de régulation de l'énergie, soulignant **la qualité et la flexibilité de sa politique de gestion de l'énergie**. Ce prix récompense la capacité à diminuer ponctuellement l'appel de puissance électrique en anticipation et en réponse à un signal EcoWatt pour consommer au meilleur moment et réduire les risques de coupures.

Par ailleurs, Icade a également sécurisé l'intégralité de son **approvisionnement en énergie électrique et gaz, 100% vert origine France, pour les trois prochaines années (période 2025-2027)**. Cette anticipation permet de disposer d'un coût de l'énergie maîtrisé, en amont de la fin du dispositif d'ARENH (Accès Régulé à l'Electricité Nucléaire Historique) prévu au 31 décembre 2025.

7.2. Reconnu comme faisant partie des leaders du secteur

Icade a rejoint cette année la « **A List** » du **Carbon Disclosure Project (CDP)**, la plaçant parmi les leaders du secteur en matière de transparence et de performance sur le changement climatique. Le Groupe se situe au-dessus de la moyenne sectorielle (niveau B) et parmi les 2 % d'entreprises les mieux notées au niveau mondial.

Pour la 3^{ème} année consécutive, le **Financial Times** souligne l'engagement d'Icade dans la lutte contre le changement climatique et positionne le Groupe en 2024 à la 1^{ère} place parmi les entreprises françaises du secteur immobilier et en 4^{ème} place à l'échelle européenne.



Reporting EPRA

Destination Gavy - Saint-Nazaire (Loire-Atlantique)

1. ACTIF NET RÉÉVALUÉ EPRA.....	29
2. RÉSULTAT NET RÉCURRENT EPRA – FONCIÈRE.....	29
3. LTV EPRA.....	30
4. TAUX DE RENDEMENT EPRA – FONCIÈRE.....	31
5. TAUX DE VACANCE EPRA– FONCIÈRE.....	32
6. RATIO DE COÛTS EPRA – FONCIÈRE.....	32
7. INVESTISSEMENTS EPRA – FONCIÈRE.....	33



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.

Principales données EPRA	30/06/2024	31/12/2023	Variation	Voir Note
ANR NTA EPRA (€ par action)	62,6	67,2	(6,8%)	1
Loan-to-Value ratio (droits inclus) EPRA	41,7%	37,8%	+3,9 pts	3
Loan-to-Value ratio (hors droits) EPRA	43,5%	39,5%	+4,0 pts	3
Taux de rendement initial net Topped-up EPRA	6,3%	6,1%	+0,2 pt	4
Taux de rendement initial net EPRA	5,2%	5,3%	(0,1) pt	4
Taux de vacance EPRA	14,3%	13,1%	+1,2 pt	5

Principales données EPRA	30/06/2024	30/06/2023	Variation	Voir Note
Résultat Net Récurrent (RNR) EPRA (en M€)	125,4	91,4	+37,2%	2
Investissements EPRA (en M€)	83,1	121,8	(31,8%)	7
Ratio de coût (y compris coût de la vacance) EPRA	21,8%	24,5%	(2,6) pts	6
Ratio de coût (hors coût de la vacance) EPRA	10,1%	12,8%	(2,7) pts	6

1. Actif net réévalué EPRA

(en M€)	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Capitaux propres consolidés en part du groupe	4 440,1	4 985,9	5 778,4
Créance des actionnaires ^(a)	184,5	-	165,4
Plus-values latentes sur actifs immobiliers et sociétés de promotion	155,8	134,9	110,5
Fiscalité sur plus-values latentes	(3,2)	(5,0)	(6,4)
Autres Goodwill	-	-	(2,9)
Réévaluation des instruments financiers	403,4	449,8	619,6
ANR NDV (Net Disposal Value)	5 180,5	5 565,5	6 664,5
ANR EPRA NDV par action (en €)	68,3	73,3	87,9
Progression semestrielle	(6,8%)	(16,5%)	
Progression annuelle	(22,2%)		
Retraitement de la fiscalité sur plus-values latentes	3,2	5,0	6,4
Impôt différé lié aux immeubles de placement	-	-	-
Immobilisations incorporelles	(31,3)	(31,5)	(27,6)
Optimisation des droits d'enregistrement sur la juste valeur des actifs immobiliers	60,7	68,2	66,7
Retraitement de la réévaluation des instruments financiers	(468,3)	(509,2)	(698,7)
ANR NTA (Net Tangible Assets)	4 744,9	5 098,0	6 011,4
ANR EPRA NTA par action (en €)	62,6	67,2	79,3
Progression semestrielle	(6,8%)	(15,2%)	
Progression annuelle	(21,0%)		
Autres Goodwill	-	-	2,9
Retraitement des immobilisations incorporelles	31,3	31,5	27,6
Retraitement de l'optimisation des droits d'enregistrement sur la juste valeur des actifs immobiliers	(60,7)	(68,2)	(66,7)
Droits d'enregistrement sur la juste valeur des actifs immobiliers	376,0	385,9	413,4
ANR NRV (Net Reinstatement Value)	5 091,5	5 447,3	6 388,5
ANR NRV par action (en €)	67,2	71,8	84,2
Progression semestrielle	(6,4%)	(14,8%)	
Progression annuelle	(20,3%)		
NOMBRE D'ACTIONNAIRES TOTALEMENT DILUÉS^(b)	75 813 248	75 891 439	75 845 951

(a) Au 30 juin 2023 et au 30 juin 2024, solde du dividende dû au titre de l'exercice précédent et versé respectivement en juillet 2023 et 2024.

(b) S'élève à 75 813 248 au 30 juin 2024 après annulation des actions auto détenues (-456 085 actions) et impact positif des instruments dilutifs (+34 788 actions).

2. Résultat net récurrent EPRA – Foncière

(en M€)	30/06/2024	30/06/2023
RESULTAT NET	(203,2)	(447,0)
Résultat net - Autres activités (a)	(66,6)	37,0
(1) RESULTAT NET - FONCIERE	(136,5)	(483,9)
(i) Variation de valeurs des immeubles de placement et dotations aux amortissements	(268,5)	(565,2)
(ii) Résultat de cessions d'immobilisations	0,0	(8,5)
(iii) Résultat sur acquisitions	-	-
(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	9,1	(1,5)
(vii) Frais d'acquisition sur titres	-	-
(viii) Charge d'impôt en lien avec les ajustements de l'EPRA	-	-
(ix) Ajustement des sociétés mises en équivalence	(5,9)	(4,0)
(x) Intérêts minoritaires	3,4	3,8
(xi) Autres éléments non récurrents	-	-
(2) TOTAL DES RETRAITEMENTS	(262,0)	(575,4)
(1-2) RESULTAT NET RECURRENT - FONCIERE	125,4	91,4
RESULTAT NET RECURRENT - FONCIERE EN € / ACTION	1,65 €	1,21 €

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

3. LTV EPRA

	LTV (Loan-to- Value)	Groupe Tel que reporté (1)	Quote-part des coentreprises (2)	Quote-part des influences notables significatives (3)	Intérêt ne donnant pas le contrôle (4)	Combiné au 30/06/2024 (1)+(2)+(3)+(4)	Combiné au 31/12/2023
Inclus :							
<i>Emprunts auprès des institutions financières</i>	1 197	1 197	113		(284)	1 026	1 040
NEU Commercial Papers	225	225				225	225
Instruments Hybrides							
Emprunts obligataires	3 200	3 200	2		-	3 202	3 552
Instruments dérivés de change							
Dettes courantes nettes	(3)	322	(11)		(8)	303	175
Immeubles occupés par le propriétaire (dette)							
Comptes courants	89	89	114		(87)	115	115
Instruments dérivés de taux d'intérêt	(67)						
Exclus :							
Actifs Financiers	(366)						
Trésorerie et équivalent de trésorerie	(1 152)	(1 152)	(103)		56	(1 199)	(1 656)
DETTES FINANCIERES NETTES (A)	3 124	3 882	115		(323)	3 673	3 451
VALEUR TOTALE DES ACTIFS (B)	8 293	8 570	204		(335)	8 438	8 742
Droits de mutation immobiliers	396	396			(20)	376	386
VALEUR TOTALE DES ACTIFS DROITS INCLUS (C)	8 689	8 966	204		(355)	8 814	9 128
LTV Hors Droits (A/B)	37,7%	45,3%				43,5%	39,5%
LTV Droits inclus (A/C)	35,9%	43,3%				41,7%	37,8%

4. Taux de rendement EPRA – Foncière

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 prend en compte l'ensemble des immeubles de la Foncière en exploitation. Il est présenté à 100% et en QP pour les Co-Entreprises (CE).

(à 100% + QP CE)	30/06/2024	31/12/2023
RENDEMENT NET ICADE - DROITS INCLUS	7,8%	7,5%
Retraitement sur vacant	-1,5%	-1,4%
RENDEMENT INITIAL NET TOPPED-UP EPRA	6,3%	6,1%
Intégration des franchises de loyers	-1,1%	-0,8%
RENDEMENT INITIAL NET EPRA	5,2%	5,3%

		Foncière						TOTAL AU 31/12/2023	
		TOTAL AU 30/06/2024	Bureaux well- positioned	Bureaux to-be- repositioned	Sous- total Bureaux	Activité	Terrains		Autres
<i>(en M€, à 100% + QP CE)</i>									
VALEUR HORS DROITS		6 614	4 805	670	5 475	716	115	308	6 847
<i>dont actifs mis en équivalence</i>		85	71	-	71	-	-	15	91
Retraitement des actifs hors exploitation et autres ⁽¹⁾		816	541	53	594	38	115	69	794
VALEUR HORS DROITS DES ACTIFS EN EXPLOITATION		5 798	4 264	617	4 881	678	-	239	6 052
Droits		362	256	42	298	48	-	15	374
VALEUR DROITS INCLUS DES ACTIFS EN EXPLOITATION	A	6 160	4 520	659	5 179	726	-	254	6 426
Loyer couru brut annualisé		347	225	52	277	49	-	21	371
Charges immobilières non récupérables au titre des baux et non récupérées sur surfaces vacantes		(28)	(13)	(10)	(23)	(3)	-	(3)	(27)
LOYER COURU NET ANNUALISE	B	319	211	42	254	46	-	19	343
Loyer additionnel à l'expiration des périodes de franchise (ou autres réductions de loyer)		70	66	1	67	2	-	1	49
LOYER NET ANNUALISE "TOPPED-UP"	C	388	277	44	321	48	-	19	393
RENDEMENT INITIAL NET EPRA	B/A	5,2%	4,7%	6,4%	4,9%	6,4%	n/a	7,3%	5,3%
RENDEMENT INITIAL NET TOPPED-UD EPRA	C/A	6,3%	6,1%	6,6%	6,2%	6,6%	n/a	7,6%	6,1%

(1) Immeubles en Développement, réserves foncières, surface en attente de restructuration. et actifs assimilés à des créances financières (PPP)

5. Taux de vacance EPRA– Foncière

(à 100% + QP CE)	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Bureaux well-positioned	10,5%	9,6%	12,5%
Bureaux to-be-repositioned	37,2%	34,2%	27,8%
Sous-total Bureaux	15,2%	14,0%	15,5%
Activité	9,5%	7,7%	8,1%
Autres	12,2%	12,2%	14,4%
TOTAL FONCIÈRE ^(a)	14,3%	13,1%	14,5%

^(a) Hors PPP, y compris Autres actifs

(en M€, à 100% + QP CE)	Valeurs locatives de marché des surfaces vacantes (A)	Valeur locative de marché totale (B)	Taux de vacance EPRA au 30/06/2024 (= A/B)
Bureaux well-positioned	30,6	292,6	10,5%
Bureaux to-be-repositioned	23,6	63,5	37,2%
Sous-total Bureaux	54,2	356,2	15,2%
Activité	5,4	56,6	9,5%
Autres	2,7	22,3	12,2%
TOTAL FONCIÈRE (a)	62,3	435,0	14,3%

^(a) Hors PPP, y compris Autres actifs

6. Ratio de coûts EPRA – Foncière

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

(en M€, à 100% et en QP CE)	30/06/2024	30/06/2023
Inclus :		
Charges de structure et autres frais généraux	(42,8)	(42,7)
Charges locatives nettes de refacturations	(18,9)	(19,0)
Autres refacturations couvrant des frais généraux	22,7	19,4
QP de frais généraux et de charges des sociétés en équivalence	(3,0)	(2,8)
Exclus :		
Coûts de location des terrains	(0,1)	(0,1)
QP des Coûts de location des terrains des sociétés mises en équivalence	(0,1)	(0,1)
(A) COÛTS EPRA (Y COMPRIS COÛTS DE VACANCE)	(41,8)	(45,0)
Charges de vacance	(22,5)	(21,5)
(B) COÛTS EPRA (HORS COÛTS DE VACANCE)	(19,4)	(23,5)
Revenus locatifs brut moins coûts de location des terrains	187,7	180,0
Quote-part de revenus locatifs moins charges du foncier des mises en équivalence	4,0	3,9
(C) REVENUS LOCATIFS	191,7	183,9
(A/C) RATIO DE COÛTS EPRA FONCIÈRE (Y COMPRIS COÛTS DE LA VACANCE)	21,8%	24,5%
(B/C) RATIO DE COÛTS EPRA FONCIÈRE (HORS COÛTS DE LA VACANCE)	10,1%	12,8%

7. Investissements EPRA – Foncière

Les investissements sont présentés selon les préconisations de l'EPRA sur le périmètre de la Foncière.

<i>(en M€)</i>	30/06/2024			30/06/2023		
	100%	Joint-ventures	Total	100%	Joint-ventures	Total
Acquisitions	0,0	0,0	0,0	6,7	0,0	6,7
Développements	53,0	0,0	53,0	74,4	0,0	74,4
<i>Dont frais financiers capitalisés</i>	0,9	0,0	0,9	1,7	0,0	1,7
Capex d'exploitation	29,8	0,3	30,1	40,6	0,2	40,8
<i>Dont Sans création de surfaces</i>	24,0	0,3	24,3	22,1	0,2	22,3
<i>Dont Avantages commerciaux</i>	5,8	0,0	5,8	18,5	0,0	18,5
TOTAL CAPEX	82,8	0,3	83,1	121,6	0,2	121,8
<i>Différence entre Capex comptabilisés et décaissés</i>	7,9	(0,2)	7,8	(22,3)	(0,2)	(22,4)
TOTAL CAPEX DECAISSES	90,7	0,2	90,9	99,4	0,0	99,4



Informations complémentaires

1. COMPTE DE RESULTAT ANALYTIQUE GROUPE ICADE	36
1.1. Compte de résultat analytique au 30 juin 2024.....	36
1.2. Compte de résultat analytique au 30 juin 2023.....	37
2. MÉTIER DE LA FONCIÈRE	38
2.1. Evolution des valorisations du patrimoine de la Foncière	38
2.2. Investissements par nature	40
2.3. Pipeline	40
2.4. Revenus locatifs	41
3. STRUCTURE DE L'ENDETTEMENT.....	43
3.1. Echéancier des dettes	43
3.2. Echéancier des dérivés	43
4. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE	44
5. FACTEURS DE RISQUES	44
6. REVUE DES INDICATEURS DU GROUPE AU 1ER SEMESTRE 2024	44
7. GLOSSAIRE	46



1. Compte de résultat analytique Groupe Icade

1.1. Compte de résultat analytique au 30 juin 2024

Afin de faciliter la comparaison, le compte de résultat analytique du Groupe pour la période se terminant le 30 juin 2024 est présenté en utilisant le même format que celui adopté pour la période se terminant le 30 juin 2023. La colonne intitulée "Activités abandonnées" fait référence, pour le premier semestre 2024, aux dividendes reçus et produits d'intérêts des participations résiduelles non consolidées dans les activités de Santé, la mise à la juste valeur de celles-ci au 30 juin 2024 ainsi que les facturations de prestations administratives et d'intérêts à ces activités. Pour le premier semestre 2023, cette colonne comprend le résultat des activités Santé sur cette période, comptabilisé en tant que résultat des activités abandonnées, net des refacturations internes. Ces refacturations comprennent les honoraires de gestion immobilière, les prestations administratives et les intérêts sur les prêts, avances et *cash pooling*.

(en M€)		Foncière	Promotion (Vision économique *)	Intermédiaires & Autres	Activités abandonnées	Total Groupe (vision économique*)	Retraitement IFRS (Coentreprises Promotion)	Total Groupe
Eléments courants :								
Revenus locatifs	(b)	187,8		(0,0)	-	187,8		187,8
Chiffre d'affaires à l'avancement	(c)		577,5	-	-	577,5	(79,1)	498,4
Autres Prestations	(d)	7,5	5,5	(1,0)	1,4	13,4	(0,7)	12,7
Charges Locatives non récupérées et autres charges	(e)	(18,9)		(0,7)	-	(19,6)		(19,6)
Revenus Locatifs Nets	(f)=(b)+(e)	168,9		(0,7)	-	168,2		168,2
Taux de marge Foncière (Revenus Locatifs Nets / Revenus Locatifs)	(f)/(b)	89,9%						
Coût des ventes et autres charges	(g)		(535,7)	0,7	-	(535,1)	69,5	(465,6)
Marge immobilière Nette Promotion	(h)=(c)+(g)		41,7	0,7	-	42,4	(9,6)	32,8
Taux de marge immobilière Promotion (Marge immobilière Nette / CA à l'avancement)	(h)/(c)		7,2%					
Coûts de fonctionnement nets	(i)	(27,3)	(66,7)	(1,6)	-	(95,6)	0,7	(94,9)
Autres Produits et Charges Opérationnels	(j)	0,6	0,3	-	-	1,0	2,8	3,8
RÉSULTAT OPERATIONNEL COURANT	(m)=(d)+(f)+(h)+(i)+(j)	149,7	(19,2)	(2,6)	1,4	129,4	(6,7)	122,6
Coût de l'endettement net	(n)	(8,0)	(5,3)	-	8,9	(4,3)	2,4	(1,9)
Autres produits et charges financiers	(o)	(3,4)	(2,3)	0,0	47,5	41,7	2,4	44,1
RÉSULTAT FINANCIER COURANT	(p)=(n)+(o)	(11,4)	(7,6)	0,0	56,4	37,4	4,8	42,2
Charge d'impôt	(q)	(0,3)	9,6	-	-	9,3	2,0	11,2
Résultat des activités abandonnées	(aba)			-	-			
CASH FLOW NET COURANT	(r)=(m)+(p)+(q)	138,0	(17,2)	(2,6)	57,8	176,1	0,0	176,1
CASH FLOW NET COURANT - Participation ne donnant pas le contrôle	(s)	(3,4)	(3,7)	-	-	(7,1)	-	(7,1)
CASH FLOW NET COURANT - PART DU GROUPE	(t)=(r)+(s)	134,6	(20,9)	(2,6)	57,8	169,0	0,0	169,0
Amortissements et pertes de valeur des biens d'exploitation	(u)	(8,8)		-	-			
Amortissement des biens d'exploitation des MEE	(um)	(0,1)		-	-			
Charge IFRS2	(u2)	(0,3)						
FONCIERES : RÉSULTAT NET RÉCURRENT - PART DU GROUPE	(v)=(t)+(u)+(um)+(u2)	125,4		-	-			
Eléments non courants :								
Variation de juste valeur des IP Charges d'Amort. et pertes de valeurs		(277,7)	(6,6)	1,2	-	(283,1)	(0,2)	(283,3)
Résultats sur cessions		0,0	(4,4)	-	-	(4,3)		(4,3)
Résultat financier non courant		9,1	(0,2)	-	(57,7)	(48,9)	0,0	(48,8)
Impôts sur les sociétés non courant			14,8	-	-	14,8		14,8
Autres Charges non courantes, résultat sur acquisitions, activités abandonnées			(53,3)	2,2	(0,5)	(51,7)		(51,7)
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		(5,9)	(0,1)	(0,1)	-	(6,1)	0,2	(5,9)
Part non courante des participations ne donnant pas le contrôle		26,0	3,8	-	-	29,7		29,7
Total des éléments non courants	(ab)	(248,5)	(46,0)	3,3	(58,2)	(349,5)	-	(349,5)
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE	(ac)=(t)+(ab)	(113,9)	(66,9)	0,7	(0,4)	(180,5)	0,0	(180,5)

* Les agrégats du compte de résultat incluent les entités contrôlées et les coentreprises en quote-part de détention.

1.2. Compte de résultat analytique au 30 juin 2023

(en M€)		Foncière	Promotion (Vision économique *)	Intermédiaires & Autres	Activités abandonnées	Total Groupe (vision économique*)	Retraitement IFRS (Coentreprises Promotion)	Total Groupe
Eléments courants :								
Revenus locatifs	(b)	181,1		-	-	181,1		181,1
Chiffre d'affaires à l'avancement	(c)		576,0	-	-	576,0	(75,6)	500,4
Autres Prestations	(d)	9,5	7,4	(9,3)	8,0	15,6	(0,4)	15,2
Charges Locatives non récupérées et autres charges	(e)	(20,1)		(0,0)	-	(20,1)		(20,1)
Revenus Locatifs Nets	(f)=(b)+(e)	161,0		(0,0)	-	161,0		161,0
<i>Taux de marge Foncière (Revenus Locatifs Nets / Revenus Locatifs)</i>	(f)/(b)	<i>88,9%</i>						
Coût des ventes et autres charges	(g)		(479,2)	0,8	-	(478,5)	67,5	(411,0)
Marge immobilière Nette Promotion	(h)=(c)+(g)		96,8	0,8	-	97,5	(8,1)	89,4
<i>Taux de marge immobilière Promotion (Marge immobilière Nette / CA à l'avancement)</i>	(h)/(c)		<i>16,8%</i>	-	-			
Coûts de fonctionnement nets	(i)	(32,1)	(73,7)	(1,6)	0,2	(107,2)	0,7	(106,5)
Autres Produits et Charges Opérationnels	(j)	0,7	0,4	-	-	1,1	4,4	5,5
RÉSULTAT OPERATIONNEL COURANT	(m)=(d)+(f)+(h)+(i)+(j)	139,2	30,8	(10,1)	8,2	168,1	(3,5)	164,6
Coût de l'endettement net	(n)	(31,6)	(9,0)	(1,0)	1,0	(40,6)	2,4	(38,2)
Autres produits et charges financiers	(o)	(3,9)	(1,4)	(0,3)	0,4	(5,2)	0,5	(4,7)
RÉSULTAT FINANCIER COURANT	(p)=(n)+(o)	(35,5)	(10,4)	(1,3)	1,4	(45,8)	2,9	(42,9)
Charge d'impôt	(q)	(0,3)	(5,1)	-	-	(5,4)	0,5	(4,8)
Résultat des activités abandonnées	(aba)			9,5	147,0	156,5		156,5
CASH FLOW NET COURANT	(r)=(m)+(p)+(q)+(aba)	103,4	15,4	(2,0)	156,6	273,4	(0,0)	273,4
CASH FLOW NET COURANT - Participation ne donnant pas le contrôle	(s)	(3,8)	(1,8)	-	(61,5)	(67,1)	-	(67,1)
CASH FLOW NET COURANT - PART DU GROUPE	(t)=(r)+(s)	99,6	13,6	(2,0)	95,1	206,3	(0,0)	206,3
Amortissements et pertes de valeur des biens d'exploitation	(u)	(7,6)		-	-			
Amortissement des biens d'exploitation des MEE	(um)	(0,1)		-	-			
Charge IFRS2	(u2)	(0,5)		-	-			
FONCIERES : RÉSULTAT NET RÉCURRENT - PART DU GROUPE	(v)=(t)+(u)+(um)+(u2)	91,4		-				
Eléments non courants :								
Variation de juste valeur des IP Charges d'Amort. et pertes de valeurs		(573,4)	(23,1)	1,2	-	(595,3)	(0,2)	(595,6)
Résultats sur cessions		0,2	(3,2)	-	-	(3,0)		(3,0)
Résultat financier non courant		(1,5)	(0,2)	-	-	(1,7)		(1,7)
Impôts sur les sociétés non courant			3,7	-	-	3,7		3,7
Autres Charges non courantes, résultat sur acquisitions, activités abandonnées		(8,6)	(4,2)	0,9	(108,0)	(119,9)		(119,9)
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		(4,0)	(0,0)	(0,1)	-	(4,1)	0,2	(3,8)
Part non courante des participations ne donnant pas le contrôle		42,0	0,7	-	(4,1)	38,6		38,6
Total des éléments non courants	(ab)	(545,3)	(26,3)	1,9	(112,1)	(681,7)	-	(681,7)
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE	(ac)=(t)+(ab)	(445,7)	(12,7)	(0,0)	(17,0)	(475,4)	(0,0)	(475,4)

* Les agrégats du compte de résultat incluent les entités contrôlées et les coentreprises en quote-part de détention.

2. Métier de la Foncière

2.1. Evolution des valorisations du patrimoine de la Foncière

Valeur du patrimoine hors droits à 100% + QP CE	Valeur d'expertise au 30/06/2024 (M€)	31/12/2023* (M€)	Variation (M€)	Variation (%)	Variation périmètre Constant ^(a) (M€)	Variation périmètre Constant ^(a) (%)	Prix ^(b) (€/m²)	Taux de rendement net droits inclus (%)	Taux de vacance EPRA (%)
FONCIERE									
BUREAUX well-positioned									
Paris	1 102,4	1 131,2	(28,8)	(2,5%)	(30,8)	(2,7%)	6 251	6,2%	5,9%
La Défense/Nanterre Préfecture ^(c)	1 888,8	1 920,5	(31,7)	(1,7%)	(67,1)	(3,5%)	5 450	7,4%	12,0%
Autre croissant Ouest	255,7	264,7	(9,0)	(3,4%)	(9,4)	(3,5%)	10 573	5,1%	0,6%
Première Couronne	584,9	613,7	(28,9)	(4,7%)	(27,7)	(4,5%)	3 535	8,2%	17,2%
Deuxième Couronne	360,5	361,0	(0,5)	(0,1%)	(11,4)	(3,2%)	2 618	8,1%	14,3%
TOTAL IDF	4 192,1	4 291,1	(99,0)	(2,3%)	(146,4)	(3,4%)	4 840	7,2%	11,5%
Province	612,9	634,4	(21,5)	(3,4%)	(35,0)	(5,5%)	3 571	6,6%	2,3%
TOTAL Bureaux well-positioned	4 805,0	4 925,5	(120,5)	(2,4%)	(181,4)	(3,7%)	4 642	7,1%	10,5%
TOTAL Bureaux to-be-repositioned	670,2	771,8	(101,7)	(13,2%)	(52,7)	(7,3%)	2 143	11,2%	37,2%
TOTAL BUREAUX	5 475,2	5 697,4	(222,2)	(3,9%)	(234,1)	(4,1%)	4 045	7,6%	15,2%
Locaux d'activité									
Première Couronne	481,9	473,5	+8,4	+1,8%	+3,8	+0,8%	2 133	8,1%	3,6%
Deuxième couronne	233,9	231,7	+2,2	+0,9%	+1,2	+0,5%	1 511	8,0%	19,0%
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITE	715,8	705,2	+10,6	+1,5%	+5,0	+0,7%	1 870	8,1%	9,5%
TOTAL TERRAIN	115,4	125,1	(9,7)	(7,7%)	(10,6)	(8,4%)	-	-	-
TOTAL AUTRES ^(d)	307,9	319,2	(11,3)	(3,5%)	(17,2)	(5,4%)	1 767	9,2%	12,2%
TOTAL ACTIFS FONCIERE	6 614,4	6 846,9	(232,5)	(3,4%)	(256,8)	(3,8%)	3 402	7,8%	14,3%
dont actifs en exploitation	5 866,5	6 096,3	(229,7)	(3,8%)	(218,1)	(3,6%)	3 402	7,8%	14,3%
dont actifs hors exploitation	747,9	750,7	(2,8)	(0,4%)	(38,8)	(5,2%)	-	-	-

*Retraité des changements de catégories d'actifs entre deux périodes, comme le passage de la catégorie "projets 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) intègre également un actif situé en Péri-Défense

(d) Principalement hôtels et commerces

Les indicateurs Prix en €/m², Taux de rendement net droits inclus et Taux de vacance EPRA sont présentés hors PPP et pour les immeubles en exploitation uniquement

• INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES •

A la suite de la revue des indicateurs du Groupe au premier semestre 2024, le tableau ci-après présente le passage entre la valeur du patrimoine hors droits au 31 décembre 2023 telle que publiée le 19 février 2024 en vision Quote-Part Groupe et la valeur du patrimoine hors droits au 31 décembre 2023 recalculée sur le périmètre en vision 100 % IFRS majorée de la part détenue dans les co-entreprises.

Valeur du patrimoine hors droits	31/12/2023 à 100% + QP CE (M€)	31/12/2023 en QPG (M€)	Variation (M€)	Variation (%)
FONCIERE				
BUREAUX well-positioned				
Paris	1 131,2	1 131,2	-	NA
La Défense/Nanterre Préfecture	1 920,5	1 692,8	+227,7	+13,5%
Autre croissant Ouest	264,7	264,7	-	NA
Première Couronne	613,7	613,7	-	NA
Deuxième Couronne	361,0	361,0	-	NA
TOTAL IDF	4 291,1	4 063,4	+227,7	+5,6%
Province	634,4	528,4	+106,0	+20,1%
TOTAL Bureaux well-positioned	4 925,5	4 591,9	+333,6	+7,3%
TOTAL Bureaux to-be-repositioned	771,8	749,5	+22,3	+3,0%
TOTAL BUREAUX	5 697,4	5 341,4	+356,0	+6,7%
Locaux d'activité				
Première Couronne	473,5	471,4	+2,1	+0,4%
Deuxième couronne	231,7	231,7	-	NA
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITE	705,2	703,2	+2,0	+0,3%
TOTAL TERRAIN*	125,1	125,1	-	NA
TOTAL AUTRES*	319,2	299,7	+19,5	+6,5%
TOTAL ACTIFS FONCIERE	6 846,9	6 469,4	+377,5	+5,8%
dont actifs en exploitation**	6 096,3	5 787,4	+308,9	+5,3%
dont actifs hors exploitation**	750,7	682,0	+68,7	+10,1%

* inclus le reclassement de 6 actifs de la catégorie "Autres" vers "Terrain"

** Retraité des changements de catégories d'actifs entre deux périodes, comme le passage de la catégorie "projets en développement" à la catégorie "exploitation" lors de la livraison d'un immeuble.

(en M€, à 100% + QP CE)	JV 31/12/2023	JV 31/12/2023 des actifs cédés (a)	Investissements et autres (b)	Var. à périmètre constant	Var. à périmètre constant (%)	JV 30/06/2024
Bureaux well-positioned	4 925,5	-	60,9	(181,4)	(3,7%)	4 805,0
Bureaux to-be-repositioned	771,8	(53,4)	4,4	(52,7)	(7,3%)	670,2
SOUS-TOTAL BUREAUX	5 697,4	(53,4)	65,3	(234,1)	(4,1%)	5 475,2
Activité	705,2	-	5,6	+5,0	+0,7%	715,8
Terrains	125,1	-	0,9	(10,6)	(8,4%)	115,4
Autres (c)	319,2	-	5,9	(17,2)	(5,4%)	307,9
TOTAL	6 846,9	(53,4)	77,7	(256,8)	(3,8%)	6 614,4
dont information sectorielle Bureaux	4 951,2	(53,4)	54,2	(203,1)	(4,1%)	4 748,9
dont information sectorielle Parcs d'affaires	1 644,8	-	22,7	(42,9)	(2,6%)	1 624,6

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

(b) Comprend les capex, les engagements 2024 des VEFA, les acquisitions. 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 des variations de valeurs des actifs assimilés à des créances financières

(c) inclut principalement des hôtels et des actifs de commerces

2.2. Investissements par nature

(en M€, 100%)	Acquisitions	Développements	Capex d'exploitation	Total au 30/06/2024	Total au 30/06/2023
Bureaux <i>well-positioned</i>	-	45,0	20,1	65,1	73,7
Bureaux <i>to-be-repositioned</i>	-	2,2	0,9	3,1	28,0
Sous total Bureaux	-	47,2	21,0	68,2	101,7
Activités	-	4,4	2,6	7,0	11,3
Terrains	-	0,6	0,3	0,9	0,3
Autres	-	0,9	6,2	7,1	8,6
Total Investissements Foncière	-	53,0	30,0	83,1	121,8

2.3. Pipeline

Nom du Projet	Territoire	Nature des travaux	Typologie	Date de Livraison prévisionnelle	Surface à 100%	Loyers attendus (M€)	Yield On Cost	Investisse- ment Total (M€)	Reste à réaliser (M€)	Pré- commer- cialisation
COLOGNE	RUNGIS	Restructuration	Bureau	T3 2024	2 927			11	0	100%
NEXT	LYON QCA	Restructuration	Bureau	T3 2024	15 763			99	8	100%
DATA CENTER	PORTES DE PARIS	Construction	Data Center	T3 2025	7 490			36	30	100%
EDENN	NANTERRE	Construction	Bureau	T4 2025	30 587			253	116	71%
HELSINKI	RUNGIS	Restructuration	Parcs D'Affaires	T4 2026	10 578			44	39	100%
VILLAGE DES ATHLETES	SAINT OUEN	Construction	Bureau / Activité	T1 2026	12 404			61	8	0%
29-33 CHAMPS ELYSEES	PARIS QCA	Restructuration	Mixte (bureau / commerce)	T4 2027	12 322			404	87	0%
TOTAL PIPELINE LANCE					92 071	45	5,0%	907	288	42%
TOTAL PIPELINE COMPLEMENTAIRE					36 737	16	6,7%	243	162	-
TOTAL PIPELINE					128 808	62	5,4%	1 150	450	-

Notes : données à 100% + QP CE

2.4. Revenus locatifs

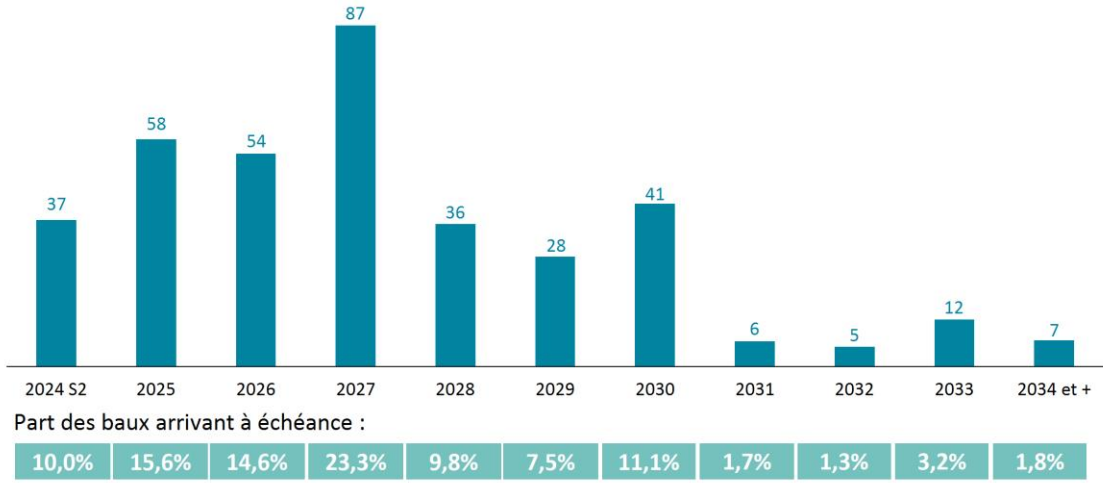
2.4.1. Evolution des revenus locatifs du pôle Foncière par zone géographique

(en M€, à 100%)	30/06/2023	30/06/2024	Périmètre courant		Périmètre constant	
			en valeur	en %	en valeur	en %
Paris	22,2	23,6	1,4	6,4%	0,3	1,5%
La Défense/Péri Défense	46,4	52,0	5,6	12,2%	5,6	12,2%
Autre Croissant Ouest	5,7	6,7	1,0	17,0%	1,0	17,0%
Première Couronne	17,7	16,8	(0,9)	(5,3%)	-0,9	-5,3%
Deuxième Couronne	10,2	10,9	0,7	6,8%	0,7	6,8%
Province	15,2	16,1	1,0	6,3%	0,8	5,5%
Bureaux well-positioned	117,3	126,1	8,7	7,4%	7,5	6,4%
Bureaux to-be-repositioned	31,5	27,4	(4,0)	(12,8%)	-2,8	-9,5%
SOUS-TOTAL BUREAUX	148,8	153,5	4,7	3,2%	4,6	3,2%
Première Couronne	16,7	17,9	1,2	7,2%	1,2	7,2%
Deuxième Couronne	6,3	6,9	0,6	9,2%	0,6	9,2%
SOUS-TOTAL ACTIVITE	23,0	24,7	1,8	7,8%	1,8	7,8%
SOUS-TOTAL AUTRES	10,4	10,9	0,6	5,4%	1,1	12,3%
Intra-groupe Foncière	(1,0)	(1,3)	(0,3)	26,0%	-0,3	27,1%
REVENUS LOCATIFS BRUTS FONCIERE	181,1	187,8	6,8	3,7%	7,3	4,1%
dont information sectorielle Bureaux	123,0	127,4	4,4	3,5%	4,2	3,4%
dont information sectorielle Parcs d'affaires	48,9	51,2	2,3	4,8%	2,0	4,2%

2.4.2. Revenus locatifs nets et taux de marge

(en M€, à 100%)	30/06/2024		30/06/2023	
	Revenus locatifs nets	Marge	Revenus locatifs nets	Marge
Bureaux well-positioned	113,2	89,8%	101,8	86,7%
Bureaux to-be-repositioned	20,1	73,3%	25,9	82,4%
SOUS-TOTAL BUREAUX	133,4	86,9%	127,7	85,8%
Activité	20,2	81,6%	19,1	83,4%
Terrains	(0,2)	n/a	0,0	n/a
Autres	12,1	111,2%	10,6	102,6%
Intra-groupe Foncière	3,3	n/a	3,6	n/a
REVENUS LOCATIFS NETS FONCIERE	168,9	89,9%	161,0	88,9%

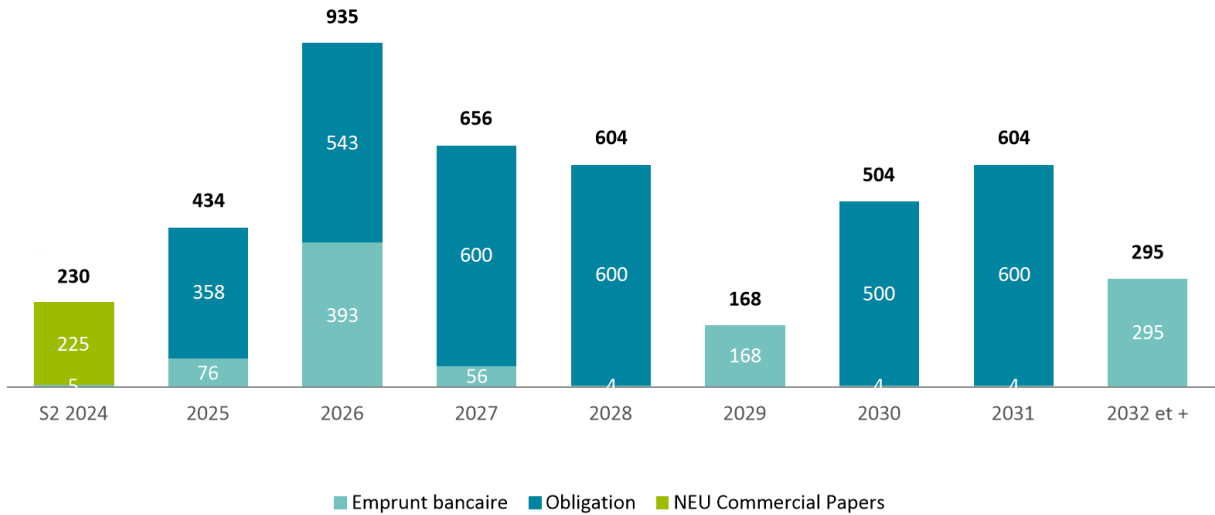
2.4.3. Echancier des baux de la Foncière en loyers IFRS annualisés (en M€, à 100 % + QP CE)



3. Structure de l'endettement

3.1. Echancier des dettes

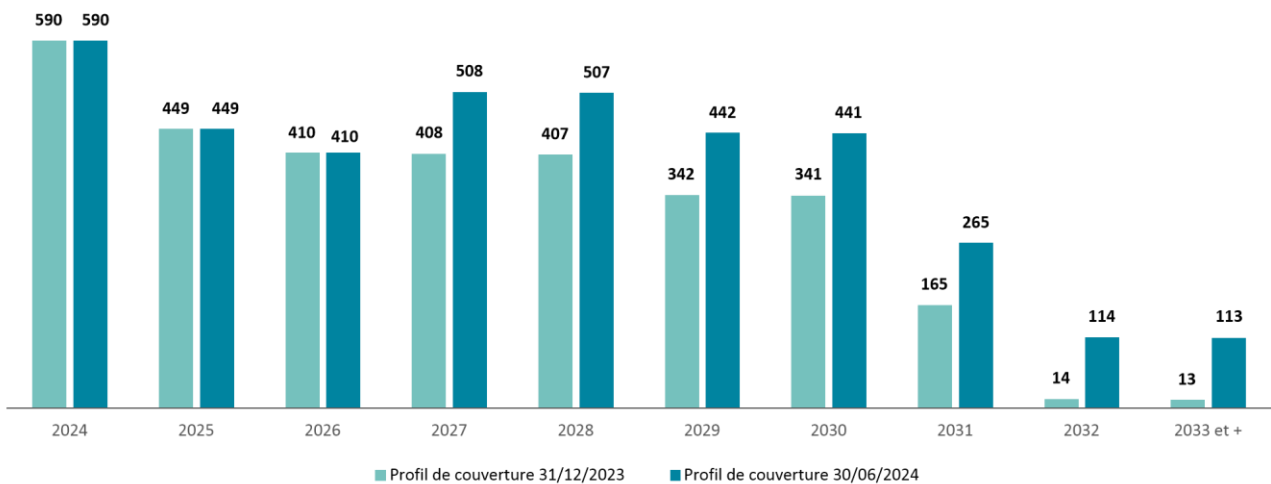
L'échéancier de l'endettement tiré (en M€) d'Icade au 30 juin 2024, hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires est présenté ci-dessous.



La durée de vie moyenne de la dette au 30 juin 2024, hors dettes rattachées à des participations, découverts bancaires et NEU CP, s'établit à 4,3 ans contre 4,6 ans au 31 décembre 2023.

3.2. Echancier des dérivés

L'encours résiduel des instruments de couverture de taux (en M€) à chaque fin de période est présenté ci-dessous.



La durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 4,2 ans et celle des couvertures associées à 6,4 ans.

4. Événements postérieurs à la clôture

◆ Dette financière

Le 9 juillet 2024, Icade a été informé du non-respect par une de ses filiales du covenant LTV sur une dette bancaire hypothécaire de 347,2 M€ au 30 juin 2024. Il sera procédé à un remboursement anticipé partiel du crédit dans le délai requis pour remédier à cette situation.

◆ Signatures de promesses de vente

Les 3 et 17 juillet 2024, des promesses de vente ont été signées pour la cession des actifs Quai Rive Neuve et le Castel pour 44,5 M€.

5. Facteurs de risques

Le Document d'enregistrement universel 2023 contient une description détaillée des facteurs de risque auxquels le Groupe est exposé (cf. chapitre 4 du DEU). Il n'est pas anticipé de risques ou incertitudes autres que ceux présentés dans ce document.

Icade identifie et évalue régulièrement son exposition aux différentes sources de risques (taux, liquidité, contrepartie, risque de marché, etc.), et définit les politiques de gestion adaptées. Au 30 juin 2024, seuls les facteurs de risques financiers ont fait l'objet d'une revue et sont détaillés en 5.2 des annexes aux comptes consolidés.

Par ailleurs, une évolution défavorable du marché immobilier pourrait avoir un impact négatif sur l'évaluation du patrimoine du Groupe ainsi que sur le résultat opérationnel présentés en 4.2.4. des annexes aux comptes consolidés.

6. Revue des indicateurs du Groupe au 1er semestre 2024

Dans un souci constant d'amélioration de la clarté de sa communication financière, le Groupe a procédé au cours du premier semestre 2024 à une revue de ses indicateurs, et a conduit une étude de perception auprès d'un panel d'investisseurs et d'analystes.

A l'aune des commentaires recueillis, des recommandations de place, notamment de l'European Public Real Estate Association et des meilleures pratiques de marché, deux typologies de modification ont été introduites, afin de procurer des informations plus pertinentes :

- *le périmètre de calcul de certains indicateurs a été ajusté pour correspondre au périmètre de consolidation des comptes IFRS, majoré de la part détenue dans les entités sous contrôle conjoint (co-entreprise) ;*
- *la méthodologie de calcul de certains indicateurs du Groupe a été modifiée.*

Le tableau ci-après présente l'ensemble des changements opérés au 30 juin 2024 ainsi que leurs impacts, limités, sur les résultats au 30 juin 2023 et au 31 décembre 2023. Parmi ces indicateurs, sont considérés comme des Indicateurs Alternatifs de Performance (i) le Résultat Net Récurrent EPRA et (ii) le Résultat opérationnel économique courant d'Icade Promotion.

• INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES •

Indicateur	Ancienne définition	Nouvelle définition	Données publiées		Données recalculées	
			30/06/2023	31/12/2023	30/06/2023	31/12/2023
Résultat Net Récurrent EPRA	Charge relative à la valorisation des actions gratuites exclue (IFRS 2)	Charge relative à la valorisation des actions gratuites include (IFRS 2)	91,9 M€	213,9 M€	91,4M€	212,4 M€
Ratio de coûts EPRA (y compris vacance)	Charge relative à la valorisation des actions gratuites exclue (IFRS 2) Périmètre : QP Groupe	Charge IFRS 2 relative à la valorisation des actions gratuites include (IFRS 2) Périmètre : 100% IG + QP CE	24,2%	23,1%	24,5%	23,3%
Ratio de coûts EPRA (hors vacance)	Charge relative à la valorisation des actions gratuites exclue (IFRS 2) Périmètre : QP Groupe	Charge IFRS 2 relative à la valorisation des actions gratuites include (IFRS 2) Périmètre : 100% IG + QP CE	11,9%	14,7%	12,8%	15,3%
Evolution des revenus locatifs à périmètre constant (Lfl)	Indemnités de résiliation anticipée de bail non intégrées dans le périmètre constant	Indemnités de résiliation anticipée de bail intégrées dans le périmètre constant	+2,2%	+2,2%	+1,3%	+1,5%
Coût moyen de la dette	Charges d'intérêts capitalisées inclus et primes et frais d'émission exclus	Charges d'intérêts capitalisées exclus et primes et frais d'émission inclus	1,59%	1,56%	1,66%	1,60%
Taux de rendement initial net EPRA	Intégration des charges non récupérables et calcul sur la base des loyers IFRS annualisés Périmètre : QP Groupe	Intégration des charges non récupérées et calcul sur base du loyer quittancé annualisé Périmètre : 100% IG + QP CE	5,0%	5,6%	4,6%	5,3%
Taux de rendement initial net topped up EPRA	Intégration des charges non récupérables Périmètre : QP Groupe	Intégration des charges non récupérées (y compris impact vacance) Périmètre : 100% IG + QP CE	5,7%	6,6%	5,3%	6,1%
Résultat opérationnel économique courant - Promotion	Déduction des coûts de fonctionnement, hors frais de holding	Déduction des coûts de fonctionnement, y compris frais de holding	33,3 M€	49,0 M€	31,9 M€	46,0 M€
Investissements EPRA	Périmètre : 100% IG	Périmètre : 100% IG + QP CE	121,6 M€	259,1 M€	121,8 M€	259,1 M€
Valorisation du patrimoine Foncière Tertiaire	Périmètre : QP Groupe	Périmètre : 100% IG + QP CE	7,2Md€	6,5 Mds€	7,7Md€	6,8 Mds€
Taux de rendement net Icade	Périmètre : QP Groupe	Périmètre : 100% IG + QP CE	6,6%	7,5%	6,6%	7,5%
Taux de vacance EPRA	Périmètre : QP Groupe	Périmètre : 100% IG + QP CE	14,4%	12,9%	14,5%	13,1%

7. Glossaire

Icade utilise des indicateurs alternatifs de performance (IAP) qui sont identifiés par un astérisque * et définis ci-après conformément à la position AMF DOC-2015-12.

Acronymes et abréviations utilisés :

- ANR : Actif Net Réévalué (NAV – *Net Asset Value* en anglais)
 - ANR NDV : *Net Disposal Value*
 - ANR NTA : *Net Tangible Assets*
 - ANR NRV : *Net Reinstatement Value*
- BEFA : Bail en l’Etat Futur d’Achèvement
- Capex (*Capital Expenditure*) : dépenses d’investissement
- CFNC : Cash-Flow Net Courant
- DI : Droits Inclus
- EPRA : *European Real Estate Association*
- HD : Hors Droits
- ICC : Indice du Coût de la Construction
- ICR : Interest Coverage Ratio
- IG : Intégration Globale
- ILAT : Indice des Loyers des Activités Tertiaires
- IPC : Indice des Prix à la Consommation
- IRL : Indice de Référence des Loyers
- JV : Juste Valeur
- LfL : *Like-for-Like* (périmètre comparable)
- LTV : *Loan-To-Value*
- MEE : Mises En Equivalence
- OS : Ordre de Service (Lancement travaux)
- QP CE : Quote-Part co-entreprise
- QPG : Quote-Part Groupe
- REIT : *Real Estate Investment Trust*
- RNR : Résultat Net Récurrent
- SIIC : Société d’Investissement Immobilier Cotée
- TOF : Taux d’Occupation Financier
- VEFA : Vente en l’Etat Futur d’Achèvement
- VLM : Valeur Locative de Marché
- WALB : *Weight Average Lease Break*
- YoC : *Yield on Cost*

Périmètres

- ◆ Quote-Part Groupe : données comptables IFRS à 100% sur les sociétés en intégration globale retraitées des intérêts minoritaires + données en quote-part pour les sociétés mises en équivalence (co-entreprises et entreprises associées)
- ◆ 100% Intégration Globale : données comptables IFRS à 100% sur les sociétés en intégration globale, avant retraitement des intérêts minoritaires
- ◆ 100% Intégration Globale + Quote-Part Co-entreprise : données comptables IFRS à 100% sur les sociétés mises en intégration globale + données en quote-part pour les sociétés mises en équivalence limitées aux seules sociétés en contrôle conjoint
- ◆ *Like-for-Like* : évolution à périmètre constant

ANR NDV, ANR NTA, ANR NRV (QPG) *

Les ANR NDV, ANR NTA et ANR NRV sont des indicateurs de mesure de la valeur patrimoniale de la Société et sont déterminés en application des recommandations de l’EPRA. Ils mesurent l’évolution de la valorisation du Groupe à travers l’évolution des capitaux propres consolidés part du Groupe auxquels sont ajoutées notamment les plus ou moins-values latentes des autres actifs et passifs non comptabilisés à la juste valeur dans les comptes :

- ANR NDV reflète la part de l’actif net en cas de cession, incluant la JV de la dette à taux fixe. Icade tient compte dans ce calcul des plus-values latentes de la promotion ;
- ANR NTA reflète la seule activité immobilière, hors juste valeur de la dette à taux fixe ;
- ANR NRV, dit « de remplacement », droits inclus.

Les ANR par action sont calculés en rapportant les montants au nombre d’actions fin de période de la Société, hors autocontrôle et corrigé des éventuels impacts de dilution.

Backlog (100% IG + QP CE)

Le *backlog* correspond au Chiffre d’affaires HT non encore comptabilisé compte tenu de l’avancement du projet sur l’ensemble des lots actés et réservations ou promesses de ventes non actées, des entités détenues en contrôle exclusif et en part du Groupe pour les coentreprises sous contrôle conjoint.

Besoin en Fonds de Roulement Promotion (BFR Promotion) (100% IG + QP CE)

Le Besoin en Fonds de Roulement correspond à l'Actif courant (stock + créances clients + autres créances d'exploitation + avances et acomptes reçus + produits constatés d'avance) diminué du Passif courant (dettes fournisseurs + dettes fiscales et sociales + autres dettes d'exploitation + charges constatées d'avance).

Cash-Flow Net Courant (CFNC) (QPG) *

Le Cash-Flow Net Courant est déterminé en prenant le Résultat net part du groupe dont on soustrait les éléments non courants (variation de juste valeur, charges d'amortissement, charges et reprises liées aux pertes de valeur, charge IFRS2, résultat sur acquisition, résultat de cession, quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence non courant, résultat financier non courant, charge d'impôt non courante, part non courante des intérêts minoritaires). Le CFNC du Groupe est ventilé entre le CFNC des activités stratégiques (Foncière et Promotion) et le CFNC des activités abandonnées (activités de Santé).

Charges non récupérables

Part des charges locatives qui ne peuvent pas être imputées au locataire et qui restent donc à la charge du propriétaire bailleur.

Charges non récupérées

Charges locatives non récupérables sur les surfaces louées (voir supra) ainsi que les charges locatives afférentes aux surfaces vacantes.

Chiffre d'affaires à l'avancement

Le Chiffre d'affaires des activités de Promotion est reconnu selon la méthode de l'avancement pour les revenus issus des contrats de construction et des contrats de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA). Il est comptabilisé progressivement au prorata de l'avancement des coûts engagés et de l'avancement commercial sur la base des lots vendus de la période.

Chiffre d'affaires économique (100% IG + QP CE) *

Le chiffre d'affaires économique correspond au chiffre d'affaires généré par les sociétés de promotion consolidées en intégration globale, et issu des comptes consolidés en vision IFRS, majoré du chiffre d'affaires des sociétés de promotion en contrôle conjoint, à hauteur de la quote-part de détention de ces sociétés. Cet indicateur réintègre ainsi le Chiffre d'Affaires des sociétés en contrôle conjoint qui est exclu des comptes consolidés en vision IFRS, en application de la norme IFRS 11 qui impose leur comptabilisation par mise en équivalence.

Coût moyen de la dette (100% IG)

Le coût moyen de la dette est calculé en divisant le coût de l'endettement financier brut par l'encours moyen de dette brute (hors découverts), tel que figurant dans les comptes consolidés.

Durée de vie moyenne de la dette (100% IG)

La durée de vie moyenne de la dette est calculée en divisant la somme des amortissements pondérés par leur maturité résiduelle moyenne par l'endettement brut total (hors découverts, dettes rattachées à des participations et dettes des sociétés mises en équivalence). Le calcul est réalisé hors Neu CP).

Durée résiduelle moyenne ferme des baux (WALB – Weighted Average Lease Break) (100% IG + QP CE)

La durée résiduelle moyenne ferme des baux est calculée en prenant en compte, pour chaque bail, la date de prochaine option de sortie exerçable du locataire. Elle est pondérée par le loyer IFRS annualisé.

EBITDA *

L'EBITDA correspond à l'Excédent Brut Opérationnel, tel que figurant dans les comptes consolidés.

Echéancier des baux (100% IG + QP CE)

L'échéancier des baux correspond à la répartition par année des loyers IFRS annualisés, selon la prochaine échéance ferme des baux.

Endettement net *

L'endettement net se définit par l'endettement brut déduction faite de la trésorerie /équivalent de trésorerie, de la mark-to-market des instruments dérivés et des créances vis-à-vis des sociétés mises en équivalence ou non consolidées.

EPRA (European Real Estate Association)

L'EPRA est l'organisme représentant les sociétés immobilières cotées en Europe, dont Icade est membre. L'EPRA publie des recommandations portant notamment sur des indicateurs de performance, visant à favoriser la transparence et la comparabilité des états financiers des sociétés immobilières cotées en Europe.

ICR (Interest Coverage Ratio) (100% IG)

L'ICR est calculé en divisant l'excédent brut opérationnel, majoré de la part dans le résultat des sociétés mises en équivalence, par le coût de l'endettement net.

Immeubles en exploitation

Les immeubles en exploitation sont les immeubles loués ou partiellement loués ne faisant pas l'objet d'une restructuration importante et immeubles vacants faisant l'objet d'une recherche de prospect. Les immeubles volontairement non recommercialisés en vue d'une restructuration sont exclus de ce périmètre.

Investissements EPRA

Les investissements EPRA incluent le montant des acquisitions, des travaux de développement, des travaux de maintenance et de rénovation énergétique, des travaux bailleurs et preneurs, des honoraires internes et externes, et des frais financiers.

Loan-to-Value (LTV) HD ou DI (100% IG)

Le ratio *Loan-to-Value* est calculé en divisant l'endettement net consolidé (100%) par la valeur du patrimoine (hors droits ou droits inclus).

Loyer facial annualisé

Le loyer facial annualisé est le loyer contractuel tel que stipulé dans le contrat de bail, tenant compte de l'indexation à date, et exprimé sans prise en compte d'éventuelles mesures d'accompagnement.

Loyer IFRS annualisé

Le loyer IFRS annualisé est le loyer contractuel recalculé en prenant en compte les lissages de franchises consenties aux locataires selon la norme IFRS.

Marge immobilière nette de la promotion (100% IG + QP CE)

La marge immobilière nette Promotion correspond à la marge des opérations de promotion incluant tous les produits et charges affectés aux opérations de promotion. Ce ratio n'intègre pas les charges non directement affectables aux opérations immobilières (principalement charges de structure, frais généraux).

Mises en commercialisation (100% IG + 100% CE)

Les mises en commercialisation correspondent aux opérations de promotion mises en commercialisation sur la période. Elles reflètent le nombre de lots potentiels en unités et le chiffre d'affaires potentiel en TTC.

Ordres de Service (OS) (100% IG + 100% CE)

Les Ordres de Service correspondent aux opérations de promotion lancées en travaux sur la période. Ils sont mesurés en nombre de lots potentiels (en unités pour le résidentiel et en m² pour le tertiaire) et en chiffre d'affaires potentiel (en TTC pour le résidentiel et en HT pour le tertiaire).

Patrimoine * (100% IG + QP CE)

Le patrimoine inclut, à leur juste valeur, les immeubles de placement, les immeubles en développement, les réserves foncières, ainsi que les immeubles d'exploitation et les immeubles en stock. Sont inclus les actifs détenus en co-entreprise (en quote-part) ainsi que les créances financières représentatives des partenariats-publics-privés (PPP).

A compter de juin 2023, Icade a revu la segmentation de son patrimoine, sur la base des usages, faisant ressortir quatre grandes typologies d'actifs : les bureaux, les locaux d'activité, les terrains et les autres actifs.

- ◆ Les actifs de bureaux sont composés de :
 - bureaux *well-positioned*, pour lesquels Icade porte une conviction de long terme quant à leur usage tertiaire ;
 - bureaux *to-be-repositioned*, dont l'avenir tertiaire est remis en cause à moyen terme, notamment du fait de leur localisation, et pour lesquels un changement d'usage doit être envisagé.
- ◆ Les locaux d'activités sont composés de studios TV, de data centers, d'activité de grossistes et d'entrepôts.
- ◆ Le segment Autres actifs de la Foncière regroupe principalement des hôtels et des actifs de commerce.
- ◆ Enfin, les réserves foncières représentent un réservoir de valeur.

Pipeline de développement (100% IG + QP CE)

Le *pipeline* lancé correspond aux opérations de la Foncière dont les travaux sont en cours, pour lesquelles un bail a été signé ou ayant un permis de construire obtenu.

Le *pipeline* complémentaire correspond aux opérations de la Foncière avec un permis de construire obtenu et qui peuvent requérir une pré-commercialisation ou une optimisation avant leur lancement.

L'investissement total, ou prix de revient, des opérations figurant au pipeline de développement inclut la juste valeur du terrain (ou immeuble), le montant des travaux, les travaux preneurs, les frais financiers et les honoraires externes. Il exclut les franchises et les honoraires internes.

Portefeuille foncier (100% IG + QP CE)

Le portefeuille foncier correspond au nombre de lots potentiels en unités et au chiffre d'affaires potentiel HT des opérations de promotion pour lesquelles une promesse de vente de terrain a été signée et qui n'ont pas encore été mises en commercialisation.

Prix de revient ou Investissement total (100% IG + QP CE) (Métier Foncière)

Le prix de revient inclut la juste valeur du terrain (ou immeuble), le montant des travaux, les travaux preneurs, les frais financiers et les honoraires externes. Il exclut les franchises et les honoraires internes.

Promesses de VEFA (tertiaire) (100% IG + 100% CE)

Les promesses de VEFA correspondent au m² et au chiffre d'affaires HT des surfaces tertiaires pour lesquelles une promesse de vente a été signée sur la période.

Ratio de coûts EPRA de la Foncière (à 100% + QP CE)

Le ratio de coûts EPRA correspond aux coûts administratifs et opérationnels rapportés au revenu locatif brut minoré du coût de location des terrains.

Réservations nettes (résidentiel) (100% IG + 100% CE)

Les réservations nettes correspondent aux réservations signées de contrat de logement, minorées des désistements. Elles sont exprimées en nombre de lots en unités et en valeur (en M€ TTC).

Résultat Financier *

Le Résultat Financier correspond au coût de l'endettement financier net, majoré des autres produits et charges financiers, tel que figurant dans les comptes consolidés.

Résultat Net Part du Groupe (RNPG)

Le Résultat Net Part du Groupe est la quote-part de résultat revenant à l'entreprise à l'issue de l'exercice (ou de la période). Il est égal à (Résultat opérationnel + Résultat financier + Charge d'impôt + Résultat des activités abandonnées – intérêts des minoritaires). Il est issu des comptes consolidés statutaires établis conformément aux normes comptables internationales IFRS.

Résultat Net Récurrent (RNR) (QPG) *

Le Résultat Net Récurrent est défini comme le résultat récurrent provenant des activités opérationnelles de la Foncière. Calculé selon les recommandations de l'EPRA, il est l'indicateur de mesure de la performance de la Foncière. Le Résultat Net Récurrent par action est calculé sur la base du nombre moyen d'actions moyen sur la période considérée, hors autocontrôle et corrigé des éventuels impacts de dilution.

Résultat Opérationnel *

Le Résultat Opérationnel est obtenu à partir de l'EBITDA (ou Excédent Brut Opérationnel) après prise en compte des variations de valeur, des amortissements et des autres produits et charges opérationnels, tel que figurant dans les comptes consolidés.

Résultat Opérationnel Economique Courant (ROEC) (100% IG + QP CE) *

Le Résultat Opérationnel Economique Courant correspond à la Marge immobilière nette Promotion après prise en compte des agrégats suivants : autres prestations de service, coûts de fonctionnement et autres coûts y compris les frais de holding, résultat de cession et part du résultat des sociétés mises en équivalence. La redevance de marque et les dotations aux amortissements sont exclues du calcul de cet indicateur.

Revenus locatifs bruts (100% IG)

Les revenus locatifs sont constitués des produits de loyers enregistrés de manière linéaire sur les durées ferme des baux conformément aux normes IFRS et donc, après prise en compte des effets nets de l'étalement des avantages consentis, y compris les périodes de gratuité de loyer. Les divers produits accessoires aux contrats de location simple y sont également inclus.

Revenus locatifs nets (100% IG)

Les revenus locatifs nets correspondent aux revenus locatifs bruts déduction faite des charges non récupérables, des charges locatives non récupérées du fait de la vacance ou forfaits et le cas échéant, des charges sur terrain.

Stock commercial (100% IG + 100% CE)

Le stock commercial correspond au nombre de lots (en unités et en montant TTC) en commercialisation et non encore réservés sur le diffus.

Taux de désistement (100% IG + 100% CE)

Le taux de désistement correspond au nombre de réservations annulées rapporté au nombre de réservations nettes sur une période donnée.

Taux de marge immobilière (100% IG + QP CE)

Le taux de marge immobilière correspond à la marge immobilière nette de la promotion rapport au Chiffre d'Affaires à l'avancement de la promotion.

Taux de ROEC (100% IG + QP CE)

Le taux de ROEC correspond au ROEC rapporté au Chiffre d'Affaires économique.

Taux d'occupation financier (TOF) (100% IG + QP CE)

Le Taux d'Occupation Financier correspond au rapport entre les loyers faciaux annualisés et les loyers que percevrait la Foncière si la totalité de son patrimoine était loué (les locaux vacants étant pris en compte à la valeur locative de marché). Les immeubles ou lots faisant l'objet d'un projet de développement ou de restructuration sont exclus du calcul.

Taux de recouvrement

Le taux de recouvrement rapporte les revenus locatifs, augmentés des charges locatives, encaissés aux revenus locatifs, augmentés des charges locatives, quittancés sur douze mois glissants.

Taux de rendement initial net EPRA (100% IG + QP CE)

Le taux de rendement initial net EPRA correspond aux loyers courus annualisés nets des charges non récupérables des surfaces louées et des charges non récupérées liées à la vacance, intégrant les aménagements de loyers, rapportés à la valeur d'expertise droits inclus des actifs en exploitation.

Taux de rendement initial net topped-up EPRA (100% IG + QP CE)

Le taux de rendement initial net topped-up EPRA correspond aux loyers annualisés nets des charges non récupérables des surfaces louées et des charges non récupérées liées à la vacance, excluant les aménagements de loyers, rapportés à la valeur d'expertise droits inclus des actifs en exploitation.

Taux de rendement net Icade droits inclus (100% IG + QP CE)

Le taux de rendement net Icade droits inclus correspond aux 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.

Taux de vacance EPRA (100% IG + QP CE)

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 à la date de clôture.

Unités

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

Ventes actées (100% IG + 100% CE)

Les ventes actées correspondent aux ventes signées par acte notarié, consécutivement à la signature de réservations dans le résidentiel ou de promesses de VEFA dans le tertiaire. Elles permettent de calculer le taux d'avancement commercial d'une opération, utilisé pour le calcul du Chiffre d'Affaires comptabilisé à l'avancement.

Yield on Cost (YoC)

Le *Yield on Cost* correspond aux Loyers faciaux rapportés au Prix de revient ou à l'Investissement total du projet.



Gouvernance

1. EVOLUTION DE LA COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE SES COMITES AU 30 JUIN 2024	54
1.1. Dissociation des fonctions de Président du conseil d'administration et de Directeur général	54
1.2. Conseil d'administration	54
1.3. Comités du conseil d'administration	55
1.4. Evolution et synthèse au 30 juin 2024	56
2. COMPOSITION DU COMITE EXECUTIF	57



1. Evolution de la composition du conseil d'administration et de ses comités au 30 juin 2024

1.1. Dissociation des fonctions de Président du conseil d'administration et de Directeur général

La dissociation des fonctions de Président du conseil d'administration et de Directeur général, mise en place le 17 février 2015, permet de fluidifier la gouvernance, de disposer d'expériences complémentaires, d'assurer un meilleur équilibre des pouvoirs entre le conseil d'administration, d'une part, et la direction générale, d'autre part, de contribuer à une meilleure gestion des éventuels conflits d'intérêts et d'avoir une gouvernance identique à celle des sociétés comparables à Icade.

1.2. Conseil d'administration

Le conseil d'administration d'Icade détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Il s'attache également à promouvoir la création de valeur de l'entreprise à long terme en considérant les enjeux sociaux et environnementaux de ses activités et à proposer, le cas échéant, toute évolution statutaire qu'il estime opportune.

Le conseil d'administration examine régulièrement, en lien avec la stratégie qu'il a définie, les opportunités et les risques tels que les risques financiers, juridiques, opérationnels, sociaux et environnementaux ainsi que les mesures prises en conséquence.



Frédéric Thomas
Président du conseil
d'administration



La Caisse des Dépôts
Représentée par **Alexandre Thorel**
Administrateur



Emmanuel Chabas
Administrateur



Dorothée Clouzot
Administratrice



Nathalie Delbreuve
Administratrice indépendante



Bruno Derville
Administrateur indépendant



Laurence Giraudon
Administratrice



Olivier Lecomte
Administrateur indépendant



Marianne Louradour
Administratrice

• GOUVERNANCE •



Olivier Mareuse
Administrateur



Florence Péronneau
Vice-Présidente du conseil
d'administration
Administratrice indépendante
Administratrice référente



Gonzague de Pirey
Administrateur indépendant



Sophie Quatrehomme
Administratrice



Antoine Saintoyant
Administrateur



Bernard Spitz
Administrateur

15

MEMBRES

40%

DE FEMMES

1/3

D'INDEPENDANTS

84%

TAUX D'ASSIDUITE

54,6

AGE MOYEN

1.3. Comités du conseil d'administration

Le conseil d'administration a mis en place différents comités qui ont un pouvoir consultatif et exercent leur activité sous sa responsabilité. Ils émettent des recommandations à l'attention du conseil d'administration.



**Comité d'audit
et des risques**

3 membres

67% d'indépendants

- **Olivier Lecomte**, Président du Comité, Administrateur indépendant
- **Nathalie Delbreuve**, Administratrice indépendante
- **Olivier Mareuse**



**Comité des nominations
et des rémunérations**

4 membres

50% d'indépendants

- **Florence Péronneau**, Présidente du Comité, Administratrice indépendante
- **Emmanuel Chabas**
- **Olivier Lecomte**, Administrateur indépendant
- **Antoine Saintoyant**



- **Bruno Derville**, Président du Comité, Administrateur indépendant
- **Emmanuel Chabas**
- **Florence Péronnau**, Administratrice indépendante
- **Bernard Spitz**
- **Frédéric Thomas**
- **Alexandre Thorel**



- **Sophie Quatrehomme**, Présidente du Comité
- **Florence Péronnau**, Administratrice indépendante
- **Gonzague de Pirey**, Administrateur indépendant

1.4. Evolution et synthèse au 30 juin 2024

Au cours du premier semestre 2024, le conseil d'administration et ses comités ont enregistré les mouvements suivants :

Instance de gouvernance	Date	Départ	Nomination/cooptation	Renouvellement
Conseil d'administration	19/04/2024	George Ralli <i>(administrateur indépendant)</i>	Bruno Derville <i>(administrateur indépendant)</i>	Frédéric Thomas <i>(Président du conseil d'administration)</i> Nathalie Delbreuve <i>(administratrice indépendante)</i> Laurence Giraudon <i>(administratrice)</i> Florence Péronnau <i>(administratrice indépendante)</i>
Comité stratégie et investissements	19/04/2024		Bruno Derville <i>(administrateur indépendant)</i>	
Comité d'audit et des risques	19/04/2024	George Ralli <i>(administrateur indépendant)</i>		
Comité des nominations et des rémunérations	19/04/2024	George Ralli <i>(administrateur indépendant)</i>	Olivier Lecomte <i>(administrateur indépendant)</i>	

2. Composition du Comité exécutif

Les membres du comité exécutif (Comex) d'Icade, reconnus par le marché, mobilisent leurs expertises et mettent leur expérience au service du développement des territoires et d'Icade. Chaque semaine, ce comité se réunit pour traiter des questions relevant de la stratégie, des finances, de l'organisation, des clients et des collaborateurs d'Icade.

Depuis début janvier 2024, le Comité exécutif a évolué avec les nominations suivantes :

- en février 2024, de Charles-Emmanuel Kühne à la Direction générale d'Icade Promotion,
- en mars 2024, de Christelle de Robillard en qualité de Directrice financière du Groupe,
- début juillet 2024, d'Alexis de Nervaux à la Direction des systèmes d'information et de la transformation digitale,
- et à compter de septembre 2024, d'Audrey Camus à la Direction générale de la Foncière.

Le Comité Exécutif est composé de 10 membres dont 6 femmes et 4 hommes.



Nicolas Joly
Directeur général



Audrey Camus
En charge du pôle
Foncière



Séverine Floquet-Schmit
En charge de l'audit, des risques, de
la conformité et du contrôle interne



Sandrine Hérés
En charge des ressources humaines
et de l'environnement de travail



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



Charles-Emmanuel Kühne
En charge du pôle Promotion



Jérôme Lucchini
Secrétaire Général, en charge de la
gouvernance du Groupe et de la
direction juridique et assurances
Groupe



Véronique Mercier
En charge des relations
institutionnelles et de la
communication



Alexis de Nervaux
En charge des systèmes d'information
et de la transformation digitale



Christelle de Robillard
En charge des finances



**Comptes
consolidés
résumés
au 30 juin 2024**

1. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2024	60
2. NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS AU 30 JUIN 2024	64
3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE	105



1. États financiers consolidés au 30 juin 2024

Les états financiers consolidés sont présentés, sauf mention contraire, en millions d'euros, avec arrondi à la centaine de milliers d'euros. Des écarts d'arrondis peuvent ainsi apparaître dans les états financiers.

Compte de résultat consolidé

(en millions d'euros)	Notes	30/06/2024	30/06/2023	31/12/2023
Revenus locatifs		187,8	181,1	363,9
Revenus issus de contrats de construction et VEFA		497,5	459,8	1 073,9
Revenus issus de prestations de services et autres revenus		13,6	55,8	89,8
Autres produits liés à l'activité		80,4	90,5	129,3
Produits des activités opérationnelles	7.1.	779,3	787,1	1 656,9
Achats consommés		(436,2)	(414,6)	(946,1)
Services extérieurs		(126,7)	(142,9)	(223,3)
Impôts, taxes et versements assimilés		(2,9)	(3,6)	(7,4)
Charges de personnel, intéressement et participation		(66,1)	(73,7)	(143,7)
Autres charges liées à l'activité		(80,3)	2,4	(56,0)
Charges des activités opérationnelles		(712,2)	(632,3)	(1 376,5)
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL		67,1	154,8	280,4
Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement		(13,0)	(12,0)	(22,8)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	4.3.	(268,5)	(565,2)	(1 466,2)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs		(1,1)	(0,6)	0,2
Résultat sur acquisitions		(0,0)	(0,1)	(1,7)
Résultat sur cessions		(4,3)	(3,0)	(0,8)
Pertes de valeur sur goodwill		-	(16,6)	(54,9)
Quote-part dans les résultats nets des sociétés mises en équivalence	8.2.	(2,1)	1,7	(2,9)
RESULTAT OPERATIONNEL		(222,0)	(441,1)	(1 268,8)
Coût de l'endettement financier net		(1,9)	(38,2)	(49,7)
Autres produits et charges financiers		(4,8)	(6,4)	(19,7)
RESULTAT FINANCIER	5.1.4.	(6,7)	(44,6)	(69,4)
Charge d'impôt	9.1.	26,1	(1,2)	9,2
Résultat net des activités poursuivies		(202,6)	(486,8)	(1 329,0)
Résultat des activités abandonnées (a)		(0,5)	39,9	38,4
RESULTAT NET		(203,2)	(447,0)	(1 290,6)
Dont résultat net, part du Groupe		(180,5)	(475,4)	(1 250,3)
- Dont activités poursuivies		(180,0)	(440,2)	(1 213,6)
- Dont activités abandonnées		(0,5)	(35,2)	(36,7)
Dont résultat net, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		(22,6)	28,4	(40,3)
Résultat part du Groupe de base par action (en €)	6.3.1.	(2,38 €)	(6,27 €)	(16,50 €)
- Dont activités poursuivies par action		(2,38 €)	(5,81 €)	(16,02 €)
- Dont activités abandonnées par action		(0,01 €)	(0,46 €)	(0,48 €)
Résultat part du Groupe dilué par action (en €)	6.3.2.	(2,38 €)	(6,27 €)	(16,48 €)
- Dont activités poursuivies par action		(2,37 €)	(5,80 €)	(16,00 €)
- Dont activités abandonnées par action		(0,01 €)	(0,46 €)	(0,48 €)

(a) Le résultat des activités abandonnées correspond aux activités de Foncière Santé.

État du résultat global consolidé

(en millions d'euros)		30/06/2024	30/06/2023	31/12/2023
RESULTAT NET DE LA PERIODE		(203,2)	(447,0)	(1 290,6)
Autres éléments du résultat global :				
- Recyclables en compte de résultat - couverture de flux de trésorerie :				
- Variation de juste valeur		4,6	(7,9)	(29,9)
- Impôts sur variation de juste valeur		4,7	(7,8)	(30,0)
- Impôts sur résultat		(0,0)	0,0	0,3
- Recyclage par résultat		(0,1)	(0,1)	(0,2)
- Non recyclables en compte de résultat		0,8	0,6	0,3
- Ecart actuariel		1,0	0,7	0,4
- Impôts sur écarts actuariels		(0,1)	(0,1)	(0,1)
Total autres éléments du résultat global		5,4	(7,2)	(29,6)
- Dont transféré dans le résultat net		(0,1)	(0,1)	(0,2)
RESULTAT GLOBAL DE LA PERIODE		(197,7)	(454,2)	(1 320,2)
- Dont résultat global, part du Groupe		(174,9)	(481,6)	(1 276,6)
- Dont activités poursuivies		(174,4)	(445,6)	(1 238,8)
- Dont activités abandonnées (a)		(0,5)	(36,1)	(37,8)
- Dont résultat global, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		(22,8)	27,4	(43,5)

(a) Le résultat des activités abandonnées constaté correspond aux activités de Foncière Santé.

État de la situation financière consolidée

ACTIF

(en millions d'euros)	Notes	30/06/2024	31/12/2023
Autres Immobilisations incorporelles		30,8	31,5
Immobilisations corporelles		45,7	55,9
Immeubles de placement	4.1.1.	6 422,6	6 646,8
Titres mis en équivalence	8.1.	99,9	111,5
Actifs financiers en juste valeur par résultat	5.1.5.	16,9	18,8
Actifs financiers au coût amorti	5.1.5.	23,9	17,1
Dérivés actifs	5.1.3.	67,9	63,0
Actifs d'impôts différés	9.	42,9	18,8
ACTIFS NON COURANTS		6 750,7	6 963,4
Stocks et en-cours	7.2.2.	695,5	742,2
Actifs sur contrats	7.2.3.	213,6	204,3
Créances clients	7.2.3.	172,9	168,9
Créances d'impôts		0,9	8,7
Créances diverses		355,7	342,5
Autres actifs financiers en juste valeur par résultat	5.1.5.	0,1	0,1
Actifs financiers au coût amorti	5.1.5.	348,3	358,5
Dérivés actifs	5.1.3.	0,3	0,6
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.1.6.	1 151,7	1 620,2
Immeubles de placement détenus en vue de leur vente	4.1.	61,8	62,0
Actifs financiers détenus en vue de leur vente	5.1.5.	1 072,0	1 129,7
ACTIFS COURANTS		4 072,8	4 637,7
TOTAL DES ACTIFS		10 823,5	11 601,0

PASSIF

(en millions d'euros)	Notes	30/06/2024	31/12/2023
Capital	6.1.1.	116,2	116,2
Primes liées au capital		2 387,4	2 387,4
Actions propres		(32,0)	(33,9)
Réserves de réévaluation	5.1.3.	66,6	61,8
Autres réserves		2 082,3	3 704,7
Résultat net part du Groupe		(180,5)	(1 250,3)
Capitaux propres - part du Groupe		4 440,1	4 985,9
Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle		61,0	81,8
CAPITAUX PROPRES		4 501,1	5 067,7
Provisions	10.1.	17,9	18,5
Dettes financières au coût amorti	5.1.1.	4 180,6	4 519,5
Dettes de location		44,9	48,3
Passifs d'impôts différés		19,4	21,4
Autres passifs financiers		58,8	59,0
Dérivés passifs	5.1.3.	1,2	1,3
PASSIFS NON COURANTS		4 322,8	4 668,0
Provisions	10.1.	77,4	57,3
Dettes financières au coût amorti	5.1.1.	527,4	547,8
Dettes de location		9,0	12,2
Dettes d'impôts		1,4	2,9
Passifs sur contrats	7.2.3.	54,1	65,4
Dettes fournisseurs		676,6	692,2
Dettes diverses		652,6	486,0
Autres passifs financiers		0,7	0,7
Dérivés passifs	5.1.3.	0,0	0,0
Passifs liés aux activités abandonnées	4.1.2.	0,5	0,8
PASSIFS COURANTS		1 999,6	1 865,3
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES		10 823,5	11 601,0

Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en millions d'euros)	Notes	30/06/2024	30/06/2023	31/12/2023
I) OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE				
Résultat net		(203,2)	(447,0)	(1 290,6)
Dotations nettes aux amortissements et provisions		96,9	16,7	118,5
Variation de juste valeur des immeubles de placement		268,5	556,7	1 457,7
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur		59,8	119,0	18,2
Autres produits et charges calculés		(9,4)	(3,5)	3,2
Plus ou moins-values de cession d'actifs		0,3	(3,9)	(5,6)
Plus ou moins-values de cession de titres consolidés		3,2	2,3	119,8
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		2,1	(1,7)	2,9
Dividendes reçus		(49,4)	0,1	(13,5)
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts		168,8	238,8	410,6
Coût de la dette financière nette		35,7	65,0	107,1
Charge d'impôt		(26,1)	(0,5)	(10,9)
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts		178,5	303,3	506,8
Intérêts payés		(47,7)	(69,7)	(106,2)
Impôt payé		6,5	(11,8)	(12,9)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle	7.2.1.	(32,2)	(73,9)	(79,5)
FLUX NETS DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'EXPLOITATION		105,1	148,0	308,2
<i>Dont flux de trésorerie nets générés par l'activité opérationnelle - Activités abandonnées</i>		-	117,7	126,2
II) OPERATIONS D'INVESTISSEMENT				
Autres immobilisations incorporelles, immobilisations corporelles et immeubles de placement				
- acquisitions		(95,5)	(164,5)	(304,6)
- cessions		0,0	89,7	148,3
Variation des dépôts de garantie versés et reçus		0,1	11,9	17,2
Variation des créances financières		1,2	1,1	2,2
Investissements opérationnels		(94,3)	(61,9)	(136,8)
Titres de filiales				
- acquisitions		(0,4)	(5,7)	(7,9)
- cessions		-	-	1 400,5
- incidences des variations de périmètre		(14,2)	(1,4)	(272,2)
Titres de sociétés mises en équivalence et titres non consolidés				
- acquisitions		(0,0)	10,5	11,3
- cessions		0,3	0,5	0,8
Dividendes reçus et résultat des sociétés transparentes mises en équivalence		48,3	(17,9)	14,7
Investissements financiers		34,1	(14,1)	1 147,1
FLUX NETS DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		(60,2)	(75,9)	1 010,3
<i>Dont flux de trésorerie nets liés aux opérations d'investissement - Activités abandonnées</i>		-	(43,5)	(314,2)
III) OPERATIONS DE FINANCEMENT				
Sommes reçues des détenteurs d'intérêts dans des participations ne donnant pas le contrôle lors d'augmentation de capital				
- dividendes et acomptes versés aux actionnaires d'Icade SA	2.3.	(183,4)	(160,9)	(328,1)
- dividendes et acomptes versés aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle		3,0	(89,5)	(95,4)
Rachat de titres en autocontrôle		(1,3)	(0,3)	0,0
Variation de la trésorerie issue des opérations en capital		(181,7)	(243,1)	(416,4)
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières				
Remboursements d'emprunts et dettes financières		(577,4)	(644,4)	(832,0)
Remboursements des dettes de location		(6,2)	(5,6)	(11,6)
Acquisitions et cessions d'actifs et passifs financiers courants		21,4	(17,4)	129,3
Variation de la trésorerie issue des opérations de financement	5.1.1.	(327,2)	(275,4)	(461,2)
FLUX NETS DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT		(508,9)	(518,5)	(877,6)
<i>Dont flux de trésorerie nets liés aux opérations de financement - Activités abandonnées</i>		-	(227,8)	(227,7)
VARIATION NETTE DE TRESORERIE (I) + (II) + (III)		(464,0)	(446,4)	440,9
VARIATIONS DE TRESORERIE DES ACTIVITES ABANDONNEES		-	(70,7)	(70,7)
TRESORERIE NETTE A L'OUVERTURE		1 407,2	966,3	966,3
TRESORERIE NETTE A LA CLOTURE		943,2	449,2	1 407,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie (hors intérêts courus non échus)				
Découverts bancaires (hors intérêts courus non échus)		(193,5)	(214,9)	(202,3)
TRESORERIE NETTE		943,2	449,2	1 407,2

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

<i>(en millions d'euros)</i>	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Réserves de réévaluation	Autres réserves et résultat net part du groupe	Capitaux propres, part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres
CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2022	116,2	2 514,3	(33,9)	125,7	3 865,6	6 587,9	2 096,6	8 684,5
Résultat net					(475,4)	(475,4)	28,4	(447,0)
Autres éléments du Résultat global :								
Instruments de couverture de flux de trésorerie :								
- Variations de valeur				(6,6)		(6,6)	(1,2)	(7,8)
- Impôts sur variation de juste valeur				(0,0)		(0,0)	0,0	0,0
- Recyclage par résultat				(0,2)		(0,2)	0,1	(0,1)
Autres éléments non recyclables :								
- Ecart actuariel					0,7	0,7		0,7
- Impôts sur écarts actuariels					(0,1)	(0,1)		(0,1)
Résultat global				(6,8)	(474,8)	(481,6)	27,4	(454,2)
Dividendes		(126,9)			(202,3)	(329,1)	(98,0)	(427,2)
Augmentation de capital							7,7	7,7
Actions propres			(0,3)			(0,3)		(0,3)
Autres				(0,0)	1,5	1,4	(0,3)	1,2
CAPITAUX PROPRES AU 30/06/2023	116,2	2 387,4	(34,2)	118,9	3 190,1	5 778,4	2 033,3	7 811,7
Résultat net					(774,9)	(774,9)	(68,7)	(843,6)
Autres éléments du Résultat global :								
Instruments de couverture de flux de trésorerie :								
- Variations de valeur				(19,8)		(19,8)	(2,4)	(22,2)
- Impôts sur variation de juste valeur				0,2		0,2	0,1	0,3
- Recyclage par résultat				(0,2)		(0,2)	0,2	0,0
Autres éléments non recyclables :								
- Ecart actuariel					(0,3)	(0,3)	0,0	(0,3)
- Impôts sur écarts actuariels					0,0	0,0		0,0
Résultat global				(19,8)	(775,2)	(795,0)	(70,8)	(865,8)
Dividendes versés					1,1	1,1		1,1
Actions propres			0,3			0,3		0,3
Autres (a)				(37,3)	38,5	1,2	(1 880,6)	(1 879,4)
CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2023	116,2	2 387,4	(33,9)	61,8	2 454,4	4 985,9	81,8	5 067,7
Résultat net					(180,5)	(180,5)	(22,6)	(203,2)
Autres éléments du Résultat global :								
Instruments de couverture de flux de trésorerie :								
- Variations de valeur				5,0		5,0	(0,3)	4,7
- Impôts sur variation de juste valeur				(0,0)		(0,0)	0,0	(0,0)
- Recyclage par résultat				(0,2)		(0,2)	0,1	(0,1)
Autres éléments non recyclables :								
- Ecart actuariel					1,0	1,0	(0,0)	1,0
- Impôts sur écarts actuariels					(0,1)	(0,1)		(0,1)
Résultat global				4,8	(179,7)	(174,9)	(22,8)	(197,7)
Dividendes versés (b)					(367,8)	(367,8)	(1,1)	(368,9)
Actions propres (c)			1,9		(3,3)	(1,3)		(1,3)
Autres				0,0	(1,9)	(1,9)	3,2	1,3
CAPITAUX PROPRES AU 30/06/2024	116,2	2 387,4	(32,0)	66,6	1 901,8	4 440,1	61,0	4 501,1

(a) En 2023, les autres effets sont liés à la sortie de périmètre de la Foncière Santé.

(b) La distribution de dividendes en numéraire votée par l'assemblée générale en 2024 est réalisée par versement d'un acompte en mars 2024 et du solde en juillet 2024 (cf note 2.3).

(c) Les actions propres détenues ont été ramenées de 456 244 au 31 décembre 2023 à 456 085 au 30 juin 2024.

2. Notes annexes aux états financiers consolidés résumés au 30 juin 2024

NOTE 1. PRINCIPES GÉNÉRAUX.....	65
1.1. Informations générales.....	65
1.2. Référentiel comptable.....	65
1.3. Bases de préparation et de présentation des états financiers consolidés.....	66
NOTE 2. FAITS MARQUANTS DU PREMIER SEMESTRE 2024.....	69
2.1. Investissements.....	69
2.2. Evolution de la dette financière.....	69
2.3. Distribution de dividendes.....	69
NOTE 3. INFORMATION SECTORIELLE.....	70
3.1. Réconciliation des comptes consolidés avec le reporting opérationnel.....	71
3.2. Résultats sectoriels.....	73
3.3. Etat de la situation financière sectorielle.....	74
NOTE 4. PATRIMOINE IMMOBILIER ET JUSTE VALEUR.....	75
4.1. Patrimoine immobilier.....	75
4.2. Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses.....	75
4.3. Variation de la juste valeur des immeubles de placement.....	79
NOTE 5. FINANCEMENT ET INSTRUMENTS FINANCIERS.....	80
5.1. Structure financière et contribution au résultat.....	80
5.2. Gestion des risques financiers.....	84
5.3. Juste valeur des actifs et passifs financiers.....	88
NOTE 6. CAPITAUX PROPRES ET RÉSULTAT PAR ACTION.....	89
6.1. Capital social et actionnariat.....	89
6.2. Dividendes.....	89
6.3. Résultat par action.....	90
NOTE 7. DONNÉES OPÉRATIONNELLES.....	91
7.1. Produits des activités ordinaires.....	91
7.2. Composantes du besoin en fonds de roulement.....	91
NOTE 8. AUTRES ACTIFS NON COURANTS.....	93
8.1. Variation des titres mis en équivalence.....	93
8.2. Informations sur les coentreprises et entreprises associées.....	93
NOTE 9. IMPÔT SUR LE RÉSULTAT.....	94
9.1. Charge d'Impôt.....	94
NOTE 10. PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS.....	94
10.1. Provisions.....	94
10.2. Passifs éventuels.....	94
NOTE 11. AUTRES INFORMATIONS.....	95
11.1. Parties liées.....	95
11.2. Engagements hors bilan et parties liées.....	95
11.3. Événements postérieurs à la clôture.....	95
11.4. Périmètre.....	96

Note 1. Principes généraux

1.1. Informations générales

Icade (« la Société ») est une société anonyme domiciliée en France, cotée à l'Euronext Paris, ayant opté pour le régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) visé à l'article 208 C du code général des impôts (« CGI »). Son siège social est situé 27 rue Camille Desmoulins à Issy Les Moulineaux (92130).

Les états financiers consolidés de la Société au 30 juin 2024 reflètent la situation financière et le résultat de la Société et de ses filiales (« le Groupe »), ainsi que les intérêts du Groupe dans les sociétés mises en équivalence (coentreprises et entreprises associées). Ils ont été établis en euros, monnaie fonctionnelle de la Société.

Le Groupe exerce une activité d'opérateur immobilier intégré, à la fois en tant qu'investisseur dans l'immobilier tertiaire et en tant que promoteur de logements, de bureaux et de grands équipements urbains.

1.2. Référentiel comptable

Les états financiers consolidés résumés du Groupe pour la période de 6 mois au 30 juin 2024 ont été établis conformément aux normes comptables internationales IFRS (*International Financial Reporting Standards*) telles qu'adoptées par l'Union européenne au 30 juin 2024 et en application du règlement européen n°1606/2002 du 19 juillet 2002, avec des données comparatives (1er semestre 2023 et/ou 31 décembre 2023) établies selon le référentiel applicable à la date de clôture.

Les normes comptables internationales sont publiées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) et adoptées par l'Union européenne. Elles comprennent les IFRS, les IAS (*International Accounting Standards*) ainsi que leurs interprétations. Ce référentiel est consultable sur le site internet de la Commission européenne.

Les méthodes comptables et bases d'évaluation appliquées par le Groupe pour l'établissement des états financiers consolidés résumés sont identiques à celles retenues pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2023, sous réserve des spécificités de la norme IAS 34 – Information financière intermédiaire décrites à la note 1.3.3 et à l'exception des normes, interprétations et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2024 et qui sont présentés à la note 1.2.1 ci-dessous.

1.2.1. Normes, amendements, interprétations et directive adoptés par l'Union Européenne et d'application obligatoire au 1er janvier 2024

- ◆ Amendements à la norme IAS 1 - Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants.
Ces amendements visent à préciser les critères de classement d'un passif en tant que passif courant ou non courant.
- ◆ Amendement à la norme IFRS 16 - passif de location dans le cadre d'une cession-bail. Cet amendement apporte des clarifications sur l'évaluation ultérieure des opérations de cession-bail, en particulier celles incluant des loyers variables.
- ◆ Amendements à IAS 7 et IFRS 7 – Accords de financement avec les fournisseurs. Ces amendements ajoutent des obligations d'information sur les accords de financement fournisseurs. Ils visent à améliorer la transparence de ces accords, en aidant à comprendre leur impact sur les passifs, les flux de trésorerie et le risque de liquidité de l'entité.

Ces amendements n'ont pas eu d'impact sur le Groupe.

- ◆ Réforme fiscale internationale – Modèle de règles du Pilier 2.

La loi de finances pour 2024 a transposé en droit interne la directive (UE) 2022/2523 du 15 décembre 2022 visant à assurer un niveau minimum d'imposition mondial de 15% pour les groupes d'entreprises multinationales et les groupes nationaux de grande envergure dans l'Union européenne, dite « Pilier 2 ».

Des incertitudes demeurent néanmoins sur ses modalités d'application qui sont traitées par publication régulière d'instructions administratives par l'OCDE. Celles-ci ont vocation à être transposées en droit interne par voie d'ordonnance, les instructions de juillet 2023 et décembre 2023 n'étant à ce stade pas couvertes par la loi de finances pour 2024.

Des mesures de simplification transitoires ont été introduites pour les exercices 2024 à 2026. Elles permettent de se conformer aux obligations GloBE progressivement, en autorisant de ne pas réaliser d'emblée l'ensemble des

calculs conduisant à la détermination de l'impôt GloBE, dans les Etats où la présence du groupe n'est pas significative ou qui ont une fiscalité élevée.

Le Groupe a appliqué l'amendement à IAS 12 prévoyant une exception temporaire obligatoire à la comptabilisation d'impôts différés associés à l'impôt complémentaire découlant des règles de Pilier 2.

Au 30 juin 2024, le Groupe n'a pas eu à comptabiliser d'impact en termes d'imposition complémentaire lié à l'entrée en vigueur du dispositif Pilier 2.

1.2.2. Normes, amendements et interprétations publiés mais non applicables de manière obligatoire au 1er janvier 2024

Normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB et adoptés par l'Union Européenne mais non applicables au 1^{er} janvier 2024

- ◆ Amendements à IAS 21 – Absence de convertibilité. Cet amendement vise à clarifier le traitement des transactions en monnaies étrangères en l'absence de convertibilité.

L'entité doit appliquer ces modifications pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025. Une application anticipée est permise.

Ces amendements ne sont pas applicables au Groupe.

Normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB non encore adoptés par l'Union Européenne

- ◆ IFRS 18 – Présentation et informations à fournir dans les états financiers

Cette norme est destinée à remplacer la norme IAS 1 sur la présentation des états financiers et à amender, notamment, les normes IAS 7 – Tableau des flux de trésorerie et IAS 8 – Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs.

Cette norme vise à :

- accroître la comparabilité du compte de résultat en définissant des principes relatifs à sa structure et à son contenu notamment au travers de trois nouvelles catégories de charges et de produits qui complètent les catégories « Impôts » et « Activités abandonnées » déjà existantes : « Exploitation », « Investissement » et « Financement » ;
- améliorer la transparence dans l'utilisation de certains Indicateurs Alternatifs de Performance en lien avec le compte de résultat ;
- accentuer la pertinence des informations communiquées en renforçant les exigences en matière de regroupement ou de détail de l'information communiquée dans les états primaires et les notes annexes.

Sous réserve de son adoption par l'union européenne, l'application de la norme IFRS 18 sera obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2027, de manière rétrospective.

1.3. Bases de préparation et de présentation des états financiers consolidés

En application du principe de pertinence et notamment la notion de matérialité qui en découle, seules sont présentées les informations jugées utiles à la compréhension par les utilisateurs des états financiers consolidés.

1.3.1. Bases d'évaluation

Les états financiers consolidés ont été préparés selon la convention du coût amorti, à l'exception de certains actifs et passifs financiers et des immeubles de placement évalués à la juste valeur.

La notion de juste valeur s'entend comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. La norme IFRS 13 – *Evaluation de la juste valeur* présente les trois niveaux de juste valeur :

- ◆ Niveau 1 : juste valeur évaluée à partir de prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques ;
- ◆ Niveau 2 : juste valeur évaluée à partir de modèles utilisant des données observables, soit directement (à savoir des prix), soit indirectement (à savoir des données dérivées des prix) ;

- ◆ Niveau 3 : juste valeur évaluée à partir de données de marché non observables directement.

1.3.2. Recours à des jugements et estimations

La préparation des états financiers consolidés nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses par la Direction du Groupe pour la détermination de la valeur de certains actifs et passifs, et de certains produits et certaines charges, ainsi que concernant les informations données dans les notes annexes aux états financiers consolidés.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le Groupe révisé ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent des estimations effectuées à la date de clôture des états financiers consolidés résumés.

Ainsi, les principales estimations réalisées par le Groupe ont concerné les évaluations suivantes :

- ◆ Les justes valeurs des immeubles de placement déterminées sur les évaluations réalisées par des experts indépendants (cf. note 4.2) ;
- ◆ L'évaluation du risque de crédit des créances clients ;
- ◆ L'évaluation du résultat à l'avancement des contrats de construction et de vente en l'état futur d'achèvement (« VEFA ») à la suite de la revue semestrielle des programmes de promotion immobilière faisant l'objet d'une maîtrise foncière ;

Les estimations comptables qui ont contribué à l'élaboration des états financiers au 30 juin 2024 ont été réalisées dans un environnement économique marqué par des taux d'intérêts qui restent élevés. Pour le métier de la Promotion évoluant dans un environnement de marché toujours dégradé, marqué par des nouvelles baisses de prix notamment sur les ventes en bloc, le Groupe a procédé à une revue détaillée et exhaustive de son portefeuille d'opérations consistant à :

- ◆ pour les projets en cours de travaux, réviser les grilles de prix pour tenir compte des dernières conditions de marché, notamment sur le prix des ventes en bloc ;
- ◆ pour les projets avant démarrage des travaux :
 - déprécier l'intégralité des frais d'étude engagés lorsqu'il a été décidé d'abandonner ou de reconfigurer le projet ;
 - réviser la valeur des terrains, lorsque ceux-ci ont déjà été acquis, en cohérence avec le nouveau bilan promoteur ou sur la base du prix de revente lorsqu'il a été décidé d'abandonner ou de reconfigurer le projet.

Cette démarche rigoureuse a amené le Groupe à inscrire une charge avant impôt de 85,0 millions d'euros (63,5 millions après impôt) dans son compte de résultat consolidé au 30 juin 2024.

Plus globalement, le Groupe a pris en considération les données fiables disponibles pour évaluer les impacts du contexte économique sur ses activités au 30 juin 2024.

D'autre part, le niveau de couverture du passif financier du groupe est solide au 30 juin 2024. Cependant, le Groupe restera vigilant à court et moyen terme quant à l'évolution des taux d'intérêts sur les marchés financiers et à son impact sur le coût de financement.

En complément de l'utilisation d'estimations, la Direction du Groupe a fait usage de jugements pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées.

En particulier, la Direction du Groupe a intégré les enjeux liés aux changements climatiques et au développement durable au travers, notamment, de sa politique d'investissements et de dépenses pour répondre en particulier aux dispositifs réglementaires applicables et à la stratégie de réduction de l'empreinte carbone du Groupe. Ainsi, des enveloppes de ressources annuelles sont identifiées pour financer les actions à entreprendre, et Icade a poursuivi activement sa stratégie de financement durable de ses activités dans le respect du cadre de référence d'émission de dettes vertes défini.

Par ailleurs, la Direction a exercé son jugement pour :

- ◆ La détermination du niveau de contrôle (exclusif ou conjoint) exercé par le Groupe sur ses participations ou de l'existence d'une influence notable ;
- ◆ L'évaluation des droits d'utilisation de l'actif et engagements locatifs retenus dans le cadre de l'application de la norme IFRS 16 - Contrats de location, et en particulier la détermination des durées de location ;
- ◆ La détermination du classement des contrats de location dans lesquels le Groupe agit en tant que bailleur, entre location simple et location financement ;

- ◆ La reconnaissance des actifs d'impôts différés, en particulier sur déficits reportables.

1.3.3. Spécificités liées à l'établissement d'états financiers consolidés résumés

Les états financiers consolidés résumés au 30 juin 2024 n'incluent pas l'intégralité de l'information financière requise pour des états financiers consolidés annuels et doivent donc être lus conjointement avec les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2023.

Conformément à IAS 34, la charge d'impôt pour le 1er semestre 2024 a été calculée en appliquant pour chaque société le taux effectif moyen estimé pour l'exercice complet au résultat avant impôt de la période intermédiaire. Ce taux estimé est calculé sur la base des données 2024 validées par la direction.

1.3.4. Effets des changements liés au climat

En réponse aux Accords de Paris de 2015, le Groupe ICADE a renforcé sa stratégie environnementale et sociétale en définissant des objectifs ambitieux de réduction de carbone par secteur d'activité pour 2030. Ces objectifs sont intégrés dans sa politique d'investissement et de dépenses, avec des ressources annuelles allouées pour leur mise en œuvre. Lors de la détermination de la juste valeur des immeubles de placement, les investissements prévus y compris ceux liés au climat sont communiqués aux experts indépendants. Ces derniers réalisent leur mission, en application de leurs normes professionnelles, telle que décrite dans la note 4.2.1 « Mission d'expertise ». En l'état de leur connaissance du marché, ils n'ont pas identifié pour 2024 de preuve que les critères de durabilité aient influencé de façon significative les prix de transaction. Ils restent néanmoins attentifs à l'évolution du marché immobilier sur ce sujet.

Ainsi, au 30 juin 2024, les effets du changement climatique n'ont pas eu d'impact significatif sur les jugements et estimations nécessaires à l'établissement des états financiers.

Note 2. Faits marquants du premier semestre 2024

2.1. Investissements

Les investissements de la Foncière s'élevaient à 83,1 millions d'euros et portent notamment sur la poursuite des opérations en développement, dont Edenn à Nanterre Préfecture et Next à Lyon.

Une analyse est fournie en note 4.1. « Immeubles de placement » pour plus de détails sur les investissements réalisés au cours de la période.

2.2. Evolution de la dette financière

La dette financière brute du groupe a été ramenée de 5 067,3 millions d'euros au 31 décembre 2023 à 4 708,0 millions d'euros au 30 juin 2024 principalement sous l'effet du rachat de 2 souches obligataires à hauteur de 350,0 millions d'euros :

- ◆ 142,5 millions d'euros concernent les obligations venant à échéance le 17 novembre 2025 et portant intérêt au taux de 1,125% (ISIN : FR0013218393) ramenant le montant en circulation de 500,0 millions d'euros à 357,5 millions d'euros après le règlement-livraison du 23 mai 2024 ;
- ◆ 207,5 millions d'euros concernent les obligations venant à échéance le 10 juin 2026 et portant intérêt au taux de 1,750% (ISIN : FR0013181906) ramenant le montant en circulation de 750,0 millions d'euros à 542,5 millions d'euros après le règlement-livraison du 23 mai 2024.

Ce rachat d'obligations, inscrit dans le plan stratégique ReShape et financé avec une partie du produit perçu en 2023 au titre de la première étape de la cession des activités de Santé, permet au Groupe de gérer de manière proactive son échéancier de dettes.

Une soulte de 12,7 millions d'euros a été perçue au titre de cette opération de rachat obligataire. Elle a été inscrite dans le compte de résultat consolidé du Groupe sur la ligne « Autres produits et charges financiers ».

Une revue complète est fournie dans la note 5. « Financements et instruments financiers » pour plus de détails sur l'évolution du financement du Groupe sur la période.

2.3. Distribution de dividendes

L'assemblée générale du 19 avril 2024 a voté la distribution d'un dividende au titre de l'exercice 2023, en numéraire, d'un montant de 4,84 euros bruts par action accompagnée des modalités suivantes :

- ◆ Le versement d'un acompte de 2,42 euros par action, le 6 mars 2024, pour un montant de 183,3 millions d'euros après prise en compte des titres auto détenus, et
- ◆ Le versement du solde, soit 2,42 euros par action, le 4 juillet 2024, pour un montant de 184,5 millions d'euros après prise en compte des titres auto détenus.

Une analyse est fournie dans la note 7 Capitaux propres et résultat par action pour plus de détails sur les dividendes versés par le Groupe au cours du semestre.

Note 3. Information sectorielle

Le Groupe est structuré autour de deux métiers, chacun d'eux présentant des risques et avantages spécifiques. Ces deux métiers, qui correspondent aux deux secteurs opérationnels du Groupe au sens de la norme IFRS 8, sont composés des activités suivantes :

- ◆ L'activité de Foncière qui consiste essentiellement à détenir et développer des immeubles de bureaux et des parcs d'affaires en vue de leur location et à procéder à des arbitrages sur ces actifs. Les activités de holding sont présentées au sein de l'activité Foncière ;
- ◆ L'activité de Promotion immobilière qui consiste essentiellement en la construction en vue de la vente de biens immobiliers (bureaux, logements, grands équipements publics et établissements de santé) ;
- ◆ La colonne Inter-métiers et autres comprend les activités abandonnées ainsi que les éliminations et reclassements liés aux opérations réalisées entre activités.

Suite au désengagement de la Foncière Santé intervenu en 2023 et dans le cadre de la revue des indicateurs clés du Groupe, Icade a procédé à une actualisation de la présentation de son information sectorielle afin de refléter l'évolution du reporting interne suivi par la direction du Groupe.

A ce titre, le métier Promotion est présenté désormais avec les données financières des filiales contrôlées de façon exclusive et des filiales coentreprises de la Promotion intégrées à hauteur de leur quote-part de détention.

Cette présentation offre une meilleure appréciation du niveau de performance et des risques en termes de chiffre d'affaires, de résultat opérationnel, de besoin en fonds de roulement, ou d'endettement propres à cette activité.

Les notes suivantes présentent une réconciliation des comptes consolidés avec le reporting opérationnel (note 3.1) et des états de synthèse sectoriels selon le reporting opérationnel (notes 3.2 à 3.4).

3.1. Réconciliation des comptes consolidés avec le reporting opérationnel

Compte de résultat consolidé

(en millions d'euros)	Note	30/06/2024			30/06/2023		
		Groupe	Retraitement des coentreprises	Groupe Reporting Opérationnel	Groupe	Retraitement des coentreprises	Groupe Reporting Opérationnel
Revenus locatifs		187,8	-	187,8	181,1	-	181,1
Revenus issus de contrats de construction et VEFA		497,5	71,1	568,6	459,8	75,6	535,4
Revenus issus de prestations de services et autres revenus		13,6	8,7	22,3	55,8	0,4	56,2
Autres Produits liés à l'activité		80,4	0,4	80,8	90,5	1,3	91,8
Produits des activités opérationnelles	7.1.	779,3	80,2	859,5	787,1	77,4	864,5
Achats consommés		(436,2)	(70,2)	(506,4)	(414,6)	(68,5)	(483,1)
Services extérieurs		(126,7)	(1,1)	(127,8)	(142,9)	(0,5)	(143,5)
Impôts, taxes et versements assimilés		(2,9)	(0,9)	(3,7)	(3,6)	(0,5)	(4,1)
Charges de personnel, intéressement et participation		(66,1)	-	(66,1)	(73,7)	(0,0)	(73,7)
Autres charges liées à l'activité		(80,3)	1,5	(78,8)	2,4	0,0	2,4
Charges des activités opérationnelles		(712,2)	(70,7)	(782,8)	(632,3)	(69,5)	(701,8)
Excédent brut opérationnel		67,1	9,6	76,6	154,8	7,9	162,7
Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement		(13,0)	-	(13,0)	(12,0)	-	(12,0)
Variation de valeur des immeubles de placement		(268,5)	-	(268,5)	(565,2)	-	(565,2)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants		(1,1)	0,2	(0,9)	(0,6)	0,2	(0,4)
Résultat sur acquisitions		(0,0)	-	(0,0)	(0,1)	-	(0,1)
Résultat sur cessions		(4,3)	-	(4,3)	(3,0)	-	(3,0)
Pertes de valeur sur goodwill		-	-	-	(16,6)	-	(16,6)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		(2,1)	(3,0)	(5,2)	1,7	(4,6)	(3,0)
Résultat opérationnel		(222,0)	6,8	(215,3)	(441,1)	3,5	(437,7)
Coût de l'endettement financier net		(1,9)	(2,4)	(4,3)	(38,2)	(2,4)	(40,6)
Autres produits et charges financiers		(4,8)	(2,4)	(7,1)	(6,4)	(0,5)	(6,9)
Résultat financier		(6,7)	(4,8)	(11,5)	(44,6)	(2,9)	(47,5)
Charge d'impôt		26,1	(2,0)	24,1	(1,2)	(0,5)	(1,7)
Résultat net des activités poursuivies		(202,6)	-	(202,6)	(486,8)	0,0	(486,8)
Résultat des activités abandonnées		(0,5)	-	(0,5)	39,9	-	39,9
Résultat net		(203,2)	-	(203,2)	(447,0)	0,0	(447,0)
Dont résultat net, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		(22,6)	(0,0)	(22,6)	28,4	(0,0)	28,4
Résultat net part du groupe		(180,5)	-	(180,5)	(475,4)	0,0	(475,4)

Etat de la situation financière consolidée

Actif

(en millions d'euros)	30/06/2024			31/12/2023		
	Groupe	Retraitement des coentreprises	Groupe Reporting Opérationnel	Groupe	Retraitement des coentreprises	Groupe Reporting Opérationnel
Autres Immobilisations incorporelles	30,8	(0,0)	30,8	31,5	(0,0)	31,5
Immobilisations corporelles	45,7	-	45,7	55,9	-	55,9
Immeubles de placement	6 422,6	-	6 422,6	6 646,8	-	6 646,8
Titres mis en équivalence	99,9	(12,1)	87,8	111,5	(23,0)	88,5
Actifs financiers à la juste valeur par résultat	16,9	-	16,9	18,8	-	18,8
Actifs financiers au coût amorti	23,9	0,7	24,6	17,1	0,7	17,8
Dérivés Actif	67,9	-	67,9	63,0	0,1	63,1
Actifs d'impôts différés	42,9	0,7	43,6	18,8	0,6	19,4
ACTIFS NON COURANTS	6 750,7	(10,7)	6 740,0	6 963,4	(21,7)	6 941,7
Stocks et en-cours	695,5	208,4	903,8	742,2	216,3	958,4
Actifs sur contrat	213,6	53,1	266,7	204,3	79,9	284,2
Créances clients	172,9	7,1	180,0	168,9	7,8	176,7
Créances d'impôts	0,9	1,2	2,1	8,7	0,9	9,6
Créances diverses	355,7	37,8	393,5	342,5	38,0	380,5
Actifs financiers à la juste valeur par résultat	0,1	-	0,1	0,1	-	0,1
Actifs financiers au coût amorti	348,3	8,6	357,0	358,5	12,3	370,9
Dérivés Actif	0,3	0,0	0,4	0,6	0,0	0,6
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 151,7	96,0	1 247,7	1 620,2	84,9	1 705,1
Immeubles de placement détenus en vue de leur vente	61,8	-	61,8	62,0	-	62,0
Actifs financiers détenus en vue de leur vente	1 072,0	-	1 072,0	1 129,7	-	1 129,7
ACTIFS COURANTS	4 072,8	412,3	4 485,2	4 637,7	440,1	5 077,8
TOTAL DES ACTIFS	10 823,5	401,6	11 225,1	11 601,0	418,4	12 019,5

Passif

(en millions d'euros)	30/06/2024			31/12/2023		
	Groupe	Retraitement des coentreprises	Groupe Reporting Opérationnel	Groupe	Retraitement des coentreprises	Groupe Reporting Opérationnel
Capitaux propres, part du groupe	4 440,1	-	4 440,1	4 985,9	(0,0)	4 985,9
Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	61,0	0,0	61,0	81,8	(0,0)	81,8
CAPITAUX PROPRES	4 501,1	(0,0)	4 501,1	5 067,7	(0,0)	5 067,7
Provisions	17,9	-	17,9	18,5	-	18,5
Dettes financières au coût amorti	4 180,6	54,3	4 234,9	4 519,5	52,5	4 572,0
Dettes de location	44,9	-	44,9	48,3	-	48,3
Passifs d'impôts différés	19,4	1,1	20,5	21,4	0,6	22,0
Autres passifs financiers	58,8	0,0	58,8	59,0	0,0	59,0
Dérivés Passifs	1,2	-	1,2	1,3	0,1	1,3
PASSIFS NON COURANTS	4 322,8	55,4	4 378,2	4 668,0	53,1	4 721,1
Provisions	77,4	0,4	77,8	57,3	5,4	62,6
Dettes financières au coût amorti	527,4	162,6	690,1	547,8	170,9	718,7
Dettes de location	9,0	-	9,0	12,2	-	12,2
Dettes d'impôt	1,4	2,2	3,6	2,9	1,2	4,1
Passifs sur contrat	54,1	11,1	65,2	65,4	12,2	77,6
Dettes fournisseurs	676,6	134,2	810,8	692,2	139,8	832,0
Dettes diverses	652,6	35,6	688,2	486,0	35,9	521,9
Autres passifs financiers	0,7	-	0,7	0,7	-	0,7
Dérivés Passif	0,0	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Passifs liés aux activités abandonnées	0,5	-	0,5	0,8	-	0,8
PASSIFS COURANTS	1 999,6	346,2	2 345,8	1 865,3	365,3	2 230,7
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	10 823,5	401,6	11 225,1	11 601,0	418,4	12 019,5

3.2. Résultats sectoriels

	30/06/2024				30/06/2023			
	Foncière	Promotion (a)	Inter métiers et Autres	Groupe Reporting Opérationnel	Foncière	Promotion (a)	Inter métiers et Autres	Groupe Reporting Opérationnel
(en millions d'euros)								
Revenus locatifs	187,8	-	-	187,8	181,1	-	-	181,1
Revenus issus de contrats de construction et VEFA	-	568,6	-	568,6	-	535,4	-	535,4
Revenus issus de prestations de services et autres revenus	7,5	14,4	0,4	22,3	9,5	48,0	(1,3)	56,2
Autres Produits liés à l'activité	77,9	2,8	(0,0)	80,8	87,4	4,4	-	91,8
Produits des activités opérationnelles	273,3	585,8	0,4	859,5	277,9	587,8	(1,3)	864,5
Achats consommés	0,5	(506,8)	-	(506,4)	(0,3)	(482,8)	-	(483,1)
Services extérieurs	(97,7)	(30,4)	0,2	(127,8)	(112,9)	(31,0)	0,4	(143,5)
Impôts, taxes et versements assimilés	1,3	(5,0)	-	(3,7)	(0,8)	(3,2)	-	(4,1)
Charges de personnel, intéressement et participation	(27,4)	(38,7)	0,0	(66,1)	(26,1)	(47,6)	0,1	(73,7)
Autres charges liées à l'activité	(1,1)	(78,0)	0,3	(78,8)	0,1	2,5	(0,2)	2,4
Charges des activités opérationnelles	(124,5)	(659,0)	0,6	(782,8)	(140,0)	(562,1)	0,3	(701,8)
Excédent brut opérationnel	148,8	(73,2)	1,0	76,6	137,9	25,7	(1,0)	162,7
Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement	(8,8)	(5,4)	1,1	(13,0)	(7,6)	(5,5)	1,0	(12,0)
Variation de valeur des immeubles de placement	(268,5)	-	-	(268,5)	(565,2)	-	-	(565,2)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants	-	(0,9)	-	(0,9)	-	(0,4)	-	(0,4)
Résultat sur acquisitions	-	(0,0)	-	(0,0)	-	(0,1)	-	(0,1)
Résultat sur cessions	0,0	(4,4)	-	(4,3)	0,2	(3,2)	-	(3,0)
Pertes de valeur sur goodwill	-	-	-	-	-	(16,6)	-	(16,6)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	(5,4)	0,2	-	(5,2)	(3,3)	0,4	-	(3,0)
Résultat opérationnel	(133,8)	(83,6)	2,1	(215,3)	(438,0)	0,3	0,1	(437,7)
Coût de l'endettement financier net	(8,0)	(5,3)	8,9	(4,3)	(31,6)	(9,0)	-	(40,6)
Autres produits et charges financiers	5,6	(2,5)	(10,2)	(7,1)	(5,4)	(1,5)	0,0	(6,9)
Résultat financier	(2,4)	(7,8)	(1,3)	(11,5)	(37,0)	(10,5)	0,0	(47,5)
Charge d'impôt	(0,3)	24,4	-	24,1	(0,3)	(1,4)	-	(1,7)
Résultat net des activités poursuivies	(136,5)	(67,0)	0,8	(202,6)	(475,3)	(11,6)	0,1	(486,8)
Résultat des activités abandonnées	-	-	(0,5)	(0,5)	(8,6)	-	48,5	39,9
Résultat net	(136,5)	(67,0)	0,3	(203,2)	(483,9)	(11,6)	48,6	(447,0)
Dont résultat net, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	(22,6)	(0,0)	-	(22,6)	(38,2)	1,1	65,6	28,4
Résultat net part du groupe	(113,9)	(66,9)	0,3	(180,5)	(445,7)	(12,7)	(17,0)	(475,4)

(a) Sociétés en intégration globale et coentreprises à hauteur de leur quote-part de détention.

3.3. Etat de la situation financière sectorielle

Actif

(en millions d'euros)	30/06/2024				31/12/2023			
	Foncière	Promotion (a)	Inter métiers et Autres	Groupe Reporting Opérationnel	Foncière	Promotion (a)	Inter métiers et Autres	Groupe Reporting Opérationnel
Autres Immobilisations incorporelles	21,3	9,5	-	30,8	22,3	9,1	-	31,5
Immobilisations corporelles	20,2	26,6	(1,1)	45,7	29,5	28,5	(2,1)	55,9
Immeubles de placement	6 422,6	-	-	6 422,6	6 646,8	-	-	6 646,8
Titres mis en équivalence	87,3	0,5	-	87,8	87,9	0,7	-	88,5
Actifs financiers à la juste valeur par résultat	16,3	0,5	-	16,9	18,7	0,0	-	18,8
Actifs financiers au coût amorti	217,2	(138,7)	(54,0)	24,6	300,8	(140,1)	(143,0)	17,8
Dérivés Actif	67,8	0,1	-	67,9	63,0	0,1	-	63,1
Actifs d'impôts différés	0,0	43,6	-	43,6	0,0	19,4	-	19,4
ACTIFS NON COURANTS	6 852,8	(57,7)	(55,1)	6 740,0	7 169,1	(82,3)	(145,1)	6 941,7
Stocks et en-cours	0,8	903,0	-	903,8	0,8	957,6	-	958,4
Actifs sur contrat	-	266,7	0,0	266,7	0,0	286,2	(2,0)	284,2
Créances clients	107,5	86,0	(13,5)	180,0	107,3	81,0	(11,6)	176,7
Créances d'impôts	0,1	2,0	-	2,1	0,0	9,6	-	9,6
Créances diverses	135,5	303,1	(45,1)	393,5	87,2	294,3	(1,1)	380,5
Actifs financiers à la juste valeur par résultat	0,1	-	-	0,1	0,1	-	-	0,1
Actifs financiers au coût amorti	459,6	133,2	(235,8)	357,0	364,8	119,9	(113,8)	370,9
Dérivés Actif	0,1	0,2	-	0,4	0,2	0,5	-	0,6
Trésorerie et équivalents de trésorerie	866,8	404,6	(23,7)	1 247,7	1 290,6	442,1	(27,6)	1 705,1
Immeubles de placement détenus en vue de leur vente	61,8	-	-	61,8	62,0	-	-	62,0
Actifs financiers détenus en vue de leur vente	(0,0)	-	1 072,0	1 072,0	(0,0)	-	1 129,7	1 129,7
ACTIFS COURANTS	1 632,3	2 098,9	754,0	4 485,2	1 912,9	2 191,2	973,7	5 077,8
TOTAL DES ACTIFS	8 485,1	2 041,1	698,9	11 225,1	9 082,0	2 108,9	828,6	12 019,5

(a) Sociétés en intégration globale et coentreprises à hauteur de leur quote-part de détention.

Passif

(en millions d'euros)	30/06/2024				31/12/2023			
	Foncière	Promotion (a)	Inter métiers et Autres	Groupe Reporting Opérationnel	Foncière	Promotion (a)	Inter métiers et Autres	Groupe Reporting Opérationnel
Capitaux propres, part du groupe (b)	3 235,3	(42,2)	1 247,0	4 440,1	3 635,8	35,0	1 315,1	4 985,9
Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	55,6	5,4	-	61,0	74,6	7,2	-	81,8
CAPITAUX PROPRES	3 290,9	(36,7)	1 247,0	4 501,1	3 710,5	42,2	1 315,1	5 067,7
Provisions	11,1	6,8	-	17,9	11,3	7,2	-	18,5
Dettes financières au coût amorti	4 179,4	109,5	(54,0)	4 234,9	4 518,4	196,5	(143,0)	4 572,0
Dettes de location	36,6	8,3	-	44,9	41,6	6,7	-	48,3
Passifs d'impôts différés	15,6	4,8	-	20,5	15,6	6,4	-	22,0
Autres passifs financiers	58,7	0,1	-	58,8	58,8	0,1	-	59,0
Dérivés Passifs	1,2	-	-	1,2	1,1	0,3	-	1,3
PASSIFS NON COURANTS	4 302,6	129,6	(54,0)	4 378,2	4 646,9	217,2	(143,0)	4 721,1
Provisions	13,3	52,5	12,0	77,8	14,1	36,5	12,0	62,6
Dettes financières au coût amorti	319,2	833,5	(462,6)	690,1	338,0	745,4	(364,7)	718,7
Dettes de location	6,3	3,8	(1,1)	9,0	9,4	4,9	(2,1)	12,2
Dettes d'impôt	0,2	3,4	-	3,6	1,2	3,0	-	4,1
Passifs sur contrat	1,8	63,4	-	65,2	-	77,6	-	77,6
Dettes fournisseurs	78,1	729,4	3,2	810,8	88,6	737,2	6,2	832,0
Dettes diverses	472,7	261,6	(46,1)	688,2	273,2	244,3	4,4	521,9
Autres passifs financiers	0,0	0,6	-	0,7	0,0	0,7	-	0,7
Dérivés Passif	0,0	0,0	-	0,0	0,0	0,0	-	0,0
Passifs liés aux activités abandonnées	-	-	0,5	0,5	-	-	0,8	0,8
PASSIFS COURANTS	891,6	1 948,3	(494,1)	2 345,8	724,6	1 849,5	(343,4)	2 230,7
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	8 485,1	2 041,1	698,9	11 225,1	9 082,0	2 108,9	828,6	12 019,5

(a) Sociétés en intégration globale et coentreprises à hauteur de leur quote-part de détention.

(b) Les capitaux propres part du groupe de la Promotion sont présentés après élimination des titres.

Note 4. Patrimoine immobilier et juste valeur

4.1. Patrimoine immobilier

Le patrimoine immobilier de l'activité Foncière est principalement composé d'immeubles de placement. Il est expertisé selon les modalités décrites au paragraphe 4.2, son évolution se présente comme suit :

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2023	Travaux (a)	Variation de juste valeur constatée en résultat	Variations de périmètres (b)	Autres mouvements (c)	30/06/2024
Immeubles de placement évalués à la juste valeur		6 646,8	82,8	(253,6)	(53,4)	0,0	6 422,6
Immeubles de placement destinés à être cédés (IFRS 5) (d)		62,0	0,0	(0,1)	-	-	61,8
IMMEUBLES DE PLACEMENT AU BILAN	4.3.	6 708,8	82,8	(253,7)	(53,4)	0,0	6 484,5
Immeubles de placements des sociétés mises en équivalence (e)		91,3	0,3	(6,4)	-	-	85,2
Créances financières et autres actifs		70,6		-	-	(1,2)	69,4
VALEUR COMPTABLE DU PATRIMOINE IMMOBILIER		6 870,7	83,1	(260,1)	(53,4)	(1,2)	6 639,1
Dettes de location		(29,2)					(29,9)
Plus-value latente portant sur les autres actifs expertisés		5,5					5,2
VALEUR D'EXPERTISE DU PATRIMOINE IMMOBILIER		6 847,0					6 614,4

(a) Les travaux de la Foncière comprennent 0,9 million d'euros de frais financiers activés.

(b) Les variations de périmètre correspondent à la cession de la SNC Arcade par la Foncière à la Promotion.

(c) Les autres mouvements correspondent essentiellement aux remboursements des créances financières.

(d) Les actifs détenus en vue de leur vente concernent les actifs immobiliers sous promesse de vente de la Foncière.

(e) Les immeubles de placement des foncières mises en équivalence sont évalués à la juste valeur et présentés en quote-part de détention.

Investissements/Acquisitions

Les investissements de la **Foncière** pour 83,1 millions d'euros au cours de la période concernent principalement :

- ◆ Les opérations en développement à hauteur de 53,0 millions d'euros dont Edenn à Nanterre Préfecture (26,7 millions d'euros) et Next à Lyon (12,7 millions d'euros).
- ◆ Le solde des investissements regroupant les Capex et Autres pour 30,1 millions d'euros a été affecté principalement aux travaux d'entretien des immeubles et aux travaux réalisés pour les locataires.

4.2. Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses

4.2.1. Missions d'expertise

Le patrimoine immobilier de la Foncière fait l'objet d'une évaluation par des experts immobiliers indépendants deux fois par an, à l'occasion de la publication des états financiers consolidés semestriels et annuels, selon un dispositif conforme au Code de déontologie des SIIC (Société d'Investissement Immobilier Cotée) publié en juillet 2008 par la Fédération des sociétés immobilières et foncières.

Les experts sont sélectionnés dans le cadre d'appels d'offres réalisés régulièrement. Les experts consultés sont choisis parmi les experts membres de l'AFREXIM (Association Française des sociétés d'Expertise Immobilière).

Conformément au Code de déontologie des SIIC, l'cade s'assure, au terme de sept ans, de la rotation interne des équipes chargées de l'expertise dans la société d'expertise en question. L'expert signataire ne peut pas réaliser plus de deux mandats consécutifs de quatre ans, sauf s'il respecte l'obligation de rotation interne des équipes.

Les missions d'expertise immobilière ont été confiées à Jones Lang LaSalle Expertises, Cushman & Wakefield Valuation France, CBRE Valuation, Catella Valuation et BNP Paribas Real Estate Valuation. Les honoraires d'expertise immobilière sont facturés sur la base d'une rémunération forfaitaire tenant compte des spécificités des immeubles (nombre de lots, nombre de mètres carrés, nombre de baux en cours, etc.) et indépendante de la valeur des actifs.

Les missions des experts, dont les principales méthodes d'évaluation et conclusions sont présentées ci-après, sont réalisées selon les normes de la profession, notamment :

- ◆ La Charte de l'expertise en évaluation immobilière, cinquième édition, publiée en mars 2017 ;
- ◆ Le rapport COB (AMF) du 3 février 2000 dit « Barthès de Ruyter » sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne ;
- ◆ Au plan international, les normes d'expertise européennes de TEGoVA (*The European Group of Valuers' Association*) publiées en 2020 dans le *Blue Book (neuvième édition)*, ainsi que les standards du *Red Book* de la *Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)*.

Ces différents textes fixent la qualification des évaluateurs, les principes de bonne conduite et de déontologie ainsi que les définitions de base (valeurs, surfaces, taux, ainsi que les principales méthodes d'évaluation).

À chaque campagne d'expertise et lors de la remise des valeurs, Icade s'assure de la cohérence des méthodes utilisées pour l'évaluation de ces actifs immobiliers au sein du collège d'experts.

Les valeurs sont établies droits inclus et hors droits, les valeurs hors droits étant déterminées après déduction des droits et frais d'acte calculés forfaitairement par les experts.

Les immeubles en exploitation dont la valeur est significative, le centre commercial Le Millénaire et les actifs situés au sein de parcs d'affaires font l'objet d'une double expertise. De même, les bureaux en développement (hors acquisitions en VEFA) de la Foncière dont la valorisation ou le budget de *capex* est supérieure à 10 millions d'euros font l'objet d'une double expertise jusqu'à leur livraison.

Les sites font l'objet de visites systématiques par les experts pour tous les nouveaux actifs entrant en portefeuille. De nouvelles visites de sites sont ensuite organisées selon une rotation pluriannuelle ou à chaque fois qu'un événement particulier de la vie de l'immeuble l'exige (survenance de modifications notables dans sa structure ou son environnement).

Selon les procédures en vigueur au sein du Groupe, la totalité du patrimoine, y compris les réserves foncières et les projets en développement, a fait l'objet d'une expertise au 30 juin 2024, à l'exception néanmoins :

- ◆ Des immeubles sous promesse de vente au moment de la clôture des comptes qui sont valorisés sur la base du prix de vente contractualisé ;
- ◆ Des immeubles et ouvrages publics détenus dans le cadre de partenariats public-privé (« PPP ») qui ne font pas l'objet d'une expertise, leur propriété revenant à l'État au terme des contrats de partenariats. Ces actifs restent, de fait, maintenus à leur valeur nette comptable au sein du patrimoine immobilier du Groupe.

Le Groupe a également mis en place un processus de valorisation interne par ses équipes d'*Assets Managers*, permettant ainsi de conforter l'appréciation de la valeur des actifs, telle que déterminée par les experts, et de mieux appréhender le rendement futur du portefeuille sur la base des business plan établis. Ce processus est mis à jour annuellement.

4.2.2. Méthodologies retenues par les experts

Les immeubles de placement sont évalués par les experts en croisant deux méthodes : la méthode par capitalisation du revenu net et la méthode d'actualisation des flux de trésorerie (l'expert retenant selon les cas la moyenne de ces deux méthodes ou la méthode la plus adaptée), recoupées par la méthode par comparaison directe avec les prix des transactions constatés sur le marché pour des biens équivalents en nature et en localisation.

La méthode par capitalisation du revenu net consiste à appliquer un taux de rendement à un revenu, que ce revenu soit constaté, existant, théorique ou potentiel (valeur locative de marché). Cette approche peut être déclinée de différentes façons selon l'assiette des revenus considérés (loyer effectif, loyer de marché, revenu net) auxquels correspondent des taux de rendement distincts.

La méthode par actualisation des flux de trésorerie considère que la valeur des actifs est égale à la somme actualisée des flux financiers attendus par l'investisseur, parmi lesquels figure la revente au terme de la durée de détention. Outre la valeur de revente obtenue par application d'un taux de rendement sur les loyers de la dernière année, les flux financiers intègrent les loyers, les différentes charges non récupérées par le propriétaire ainsi que les travaux de gros entretien et de réparation. Le taux d'actualisation des flux est calculé soit à partir d'un taux sans risque augmenté d'une prime de risque (liée à la fois au marché immobilier et à l'immeuble considéré en tenant compte de ses qualités en termes d'emplacement, de construction et de sécurité des revenus), soit à partir du coût moyen pondéré du capital.

Les réserves foncières et les immeubles en développement font également l'objet d'une expertise. Les méthodes retenues par les experts comprennent principalement le bilan promoteur et/ou l'actualisation des flux de trésorerie, complétés dans certains cas par la méthode par comparaison.

La méthode du bilan promoteur consiste à établir le bilan financier du projet selon l'approche d'un promoteur immobilier auquel le terrain serait proposé. À partir du prix de vente de l'immeuble à la livraison, l'expert déduit l'ensemble des coûts à engager, coûts de construction, honoraires et marge, frais financiers ainsi que le montant qui pourrait être consacré à la charge foncière.

Pour les immeubles en cours de développement, il convient de déduire du prix prévisionnel de vente de l'immeuble l'ensemble des coûts liés à cette opération restant à payer afin de l'achever ainsi que le coût de portage jusqu'à la livraison. Les projets en développement sont valorisés sur la base d'un projet clairement identifié et acté, dès lors que l'autorisation de construire peut-être instruite et mise en œuvre.

Quelle que soit la méthode retenue, dans le cadre de la détermination de leurs estimations, les experts immobiliers retiennent une valeur et un taux d'actualisation en adéquation avec les risques inhérents à chaque projet et notamment l'état d'avancement des différentes phases d'autorisation et de construction (permis de démolir, permis de construire, recours, avancement des travaux, éventuelle pré-commercialisation ou garantie locative). Les experts doivent expliquer à partir de la valeur de sortie quel processus ils ont suivi pour estimer le degré de risque et de revalorisation attaché à l'immeuble compte tenu des circonstances dans lesquelles ils interviennent et des éléments mis à leur disposition.

Il convient de préciser que, pour l'ensemble de son patrimoine, Icade communique aux experts les plans de travaux envisagés pour les prochaines années (maintenance, développement, restructuration). En particulier, ces plans de travaux intègrent les investissements nécessaires à la mise en place de la stratégie de réduction de l'empreinte carbone d'Icade et à la mise en conformité avec le Décret Eco-Energie Tertiaire à horizon 2030. Ces investissements, que ce soit à travers la méthode par capitalisation du revenu net ou la méthode d'actualisation des flux de trésorerie, ont un impact direct sur la valorisation des immeubles.

Au-delà de ces plans de travaux, les experts retiennent leurs hypothèses propres quant aux travaux nécessaires à la recommercialisation d'un local dans le cas où ils supposent la libération de celui-ci dans leur valorisation.

Icade communique également aux experts les éléments nécessaires à la bonne appréciation de la juste valeur des immeubles : baux, état locatif, budget de charges, etc. Depuis 2023, Icade fournit en sus, pour ses immeubles de bureaux, l'ensemble des critères RSE tels que définis par la « Grille RSE AFREXIM » publiée en 2023 par l'AFREXIM. Ces critères portent sur les niveaux de consommation électrique, d'émission de GES, de labellisation environnementale des immeubles, de proximité aux transports en commun, etc.

Au-delà de la prise en compte de l'impact des travaux dédiés au développement durable, les experts n'ont pas, à ce jour, constaté de preuve que l'ESG se reflète dans les prix actés ou réalisables pour les bureaux du marché français. Les éléments fournis par Icade sont néanmoins de nature à renforcer la connaissance des immeubles étudiés par les experts et à conforter leur conviction sur la juste valeur de ceux-ci.

4.2.3. Principales hypothèses de valorisation des immeubles de placement

Compte tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et du fait que les experts immobiliers utilisent pour leurs évaluations les états locatifs confidentiels du Groupe, ce dernier a considéré la classification de ses actifs en niveau 3, au sens de la norme IFRS 13 (cf. note 1.3.1), comme la mieux adaptée. De plus, des données non observables publiquement, comme les hypothèses de taux de croissance de loyers ou les taux de capitalisation sont utilisées par les experts pour déterminer les justes valeurs des actifs du Groupe.

Types d'actifs	Méthodes généralement retenues	Taux d'actualisation des flux (DCF)	Taux de rendement à la sortie (DCF)	Taux de rendement de marché (capitalisation)	Valeur locative de marché (en €/m ²)
BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES					
Bureaux					
Paris	Capitalisation et DCF	5,3% - 7,8%	4,0% - 6,3%	4,0% - 6,5%	270 - 1100
La Défense/Péri-Défense	Capitalisation et DCF	6,0% - 8,0%	5,5% - 8,5%	5,3% - 8,0%	248 - 447
Autre Croissant Ouest	Capitalisation et DCF	5,5% - 6,0%	4,8% - 5,2%	4,5% - 5,0%	471 - 581
Première couronne	Capitalisation et DCF	6,3% - 8,5%	6,0% - 8,0%	5,8% - 9,5%	229 - 372
Deuxième couronne	Capitalisation et DCF	5,9% - 6,1%	7,9% - 8,1%	9,7% - 9,9%	197 - 240
Province	Capitalisation et DCF	6,0% - 8,0%	5,8% - 7,3%	5,6% - 7,0%	178 - 352
Parcs d'affaires					
Première couronne	DCF	6,0% - 10,0%	5,5% - 9,0%	na	119 - 330
Deuxième couronne	DCF	5,5% - 10,0%	5,3% - 9,0%	na	55 - 272
Autres actifs de la Foncière					
Hôtels (a)	Capitalisation	na	na	5,6% - 8,0%	na
Commerces	Capitalisation et DCF	8,0% - 10,0%	7,3% - 9,0%	7,5% - 9,7%	88 - 276
Entrepôts	Capitalisation et DCF	9,9% - 10,1%	na	11,9% - 12,1%	48 - 58

(a) Non soumis aux règles traditionnelles de détermination de la VLM du fait de la configuration et de la spécialisation des locaux.

4.2.4. Sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers

A ce jour, les analyses de sensibilité sont uniquement réalisées sur les hypothèses de hausse des taux de rendement dont les impacts sur la variation de juste valeur des actifs immobiliers sont présentés ci-dessous :

(calculé pour le patrimoine en exploitation)	Taux de rendement (a)			
	+50 bps		+100 bps	
	En % de la JV 30/06/2024	en millions d'euros	En % de la JV 30/06/2024	en millions d'euros
Bureaux	(6,7%)	(277,4)	(12,5%)	(518,5)
- Paris	(7,6%)	(60,8)	(14,2%)	(112,6)
- La Défense/Péri défense	(6,3%)	(120,5)	(11,9%)	(226,4)
- Autre croissant ouest	(9,0%)	(23,0)	(16,5%)	(42,1)
- Première Couronne	(5,6%)	(32,7)	(10,7%)	(61,7)
- Deuxième Couronne	(4,3%)	(3,7)	(8,2%)	(7,1)
- Province	(7,2%)	(36,7)	(13,4%)	(68,5)
Parcs d'affaires	(5,6%)	(84,5)	(10,7%)	(159,8)
- Première Couronne	(5,6%)	(42,5)	(10,5%)	(80,4)
- Deuxième Couronne	(5,7%)	(42,0)	(10,8%)	(79,4)
Autres actifs	(4,8%)	(8,0)	(9,0%)	(15,0)
TOTAL	(6,4%)	(370,0)	(12,0%)	(693,2)

(a) : Taux de rendement Icade sur patrimoine immobilier en exploitation – droits inclus.

4.3. Variation de la juste valeur des immeubles de placement

La variation de la juste valeur des immeubles de placement pour les périodes présentées se décompose comme suit :

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	30/06/2024	30/06/2023	31/12/2023
VARIATION DE VALEUR EN RESULTAT		(268,5)	(565,2)	(1 466,2)
Variation autres (a)		14,8	9,0	8,1
VARIATION DE JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	4.1.	(253,7)	(556,2)	(1 458,1)

(a) Concerne essentiellement la linéarisation des actifs et passifs attachés aux immeubles de placement.

La variation de juste valeur négative de 253,7 millions d'euros est principalement liée à la poursuite de la remontée des taux de rendement et d'actualisation retenus par les experts immobiliers dans leur approche de valorisation. La valeur des actifs de bureaux à repositionner, notamment, est également impactée par des baisses de valeur locative de marché.

Note 5. Financement et instruments financiers

5.1. Structure financière et contribution au résultat

5.1.1. Evolution de la dette financière nette

Décomposition de la dette financière nette à la clôture

La dette financière nette aux 30 juin 2024 et 31 décembre 2023 se décompose comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2023	Flux de trésorerie issus des opérations de financement			Variations de périmètre (d)	Mise en juste valeur et autres variations (e)	30/06/2024
		Emissions et souscriptions (c)	Remboursements (c)				
Emprunts obligataires	3 550,0	-	(350,0)	-	-	3 200,0	
Emprunts auprès des établissements de crédit	996,2	10,1	(2,4)	-	-	1 003,9	
Dettes de crédit-bail	0,0	-	(0,0)	-	-	0,0	
Autres emprunts et dettes assimilées	0,1	-	(0,0)	-	-	0,1	
NEU Commercial Papers	225,0	225,0	(225,0)	-	-	225,0	
Dettes rattachées à des participations	89,3			(0,5)	0,2	89,0	
Découverts bancaires	202,3			(0,0)	(8,7)	193,5	
Total de la dette financière brute portant intérêts	5 062,8	235,1	(577,4)	(0,6)	(8,5)	4 711,4	
Intérêts courus et frais d'émissions étalés	4,5			-	(7,9)	(3,4)	
DETTES FINANCIERES BRUTES (a)	5.1.2. 5 067,3	235,1	(577,4)	(0,6)	(16,4)	4 708,0	
Instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt	5.1.3. (62,4)			-	(4,6)	(67,0)	
Actifs financiers (b)	5.1.5. (368,9)			(12,6)	15,7	(365,8)	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.1.6. (1 620,2)			14,2	454,3	(1 151,7)	
DETTES FINANCIERES NETTES	3 015,9	235,1	(577,4)	1,0	448,9	3 123,5	

(a) Dont au 30 juin 2024, 527,4 millions de dettes financières courantes et 4 180,6 millions de dettes financières non courantes.

(b) Hors dépôts de garantie versés et fonds bloqués issus de dépôts de garantie reçus et hors actifs financiers en juste valeur par résultat.

(c) Flux de trésorerie issus des opérations de financement.

(d) Déconsolidation d'entités de Promotion ayant réalisé leur activité (cf note 11.3).

(e) Les autres variations concernent essentiellement les flux de trésorerie sur les découverts bancaires et la trésorerie et les équivalents de trésorerie.

La dette brute avant prise en compte des instruments dérivés diminue de 359,3 millions d'euros par rapport à la période précédente, principalement sous l'effet des remboursements effectués sur deux souches obligataires à hauteur de 350,0 millions d'euros (cf note 5.1 .2).

La variation de trésorerie issue des opérations de financement dans le tableau de flux de trésorerie de -327,2 millions d'euros concerne principalement les flux affectant la dette financière nette (577,4 millions d'euros de diminution et 256,4 millions d'euros d'augmentation) et les remboursements de dettes de locations en application de la norme IFRS 16 (6,2 millions d'euros).

5.1.2. Composante de la dette financière

Dette financière brute : type de taux, échéance et juste valeur

La dette financière brute au coût amorti, hors frais et primes d'émission étalés en application de la méthode du taux effectif de l'emprunt, s'élève à 4 711,4 millions d'euros au 30 juin 2024 et se décompose comme suit :

(en millions d'euros)	Valeur au bilan	Courant						Non Courant	Juste valeur
	30/06/2024	Part à moins d'1 an	Part de 1 à 2 ans	Part de 2 à 3 ans	Part de 3 à 4 ans	Part de 4 à 5 ans	Part à plus de 5 ans	30/06/2024	
Emprunts obligataires	3 200,0	-	900,0	-	1 200,0	-	1 100,0	2 857,5	
Emprunts auprès des établissements de crédit	702,9	2,9	3,1	350,1	53,1	3,4	290,3	630,5	
Dettes de crédit-bail	0,0	0,0	0,0	-	-	-	-	0,0	
Autres emprunts et dettes assimilées	0,1	0,0	0,0	-	-	-	-	0,1	
Dettes rattachées à des participations	4,1	4,1	-	-	-	-	-	4,1	
NEU Commercial Papers	225,0	225,0	-	-	-	-	-	225,0	
Dette à taux fixe	4 132,1	232,0	903,2	350,1	1 253,1	3,4	1 390,3	3 717,1	
Emprunts auprès des établissements de crédit	301,0	4,5	73,2	43,3	2,0	14,2	163,8	300,2	
Dettes rattachées à des participations	84,9	84,9	-	-	-	-	-	84,9	
Découverts bancaires	193,5	193,5	-	-	-	-	-	193,5	
Dette à taux variable	579,4	282,9	73,2	43,3	2,0	14,2	163,8	578,6	
TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS	4 711,4	514,9	976,4	393,4	1 255,1	17,5	1 554,1	4 295,7	

La durée de vie moyenne de la dette (hors dettes rattachées à des participations, découverts bancaires et *NEU Commercial Papers*) s'établit à 4,3 ans au 30 juin 2024 (4,6 ans au 31 décembre 2023).

Au 30 juin 2024, la durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 4,2 ans et celle des couvertures associées est de 6,4 ans, permettant une couverture adéquate en anticipant la couverture d'un besoin de financement futur.

Caractéristiques des emprunts obligataires

ICADE	Date d'émission	Date d'échéance	Nominal à l'émission	Taux	Profil de remboursement	Nominal au 31/12/2023	Diminution	Nominal au 30/06/2024
FR0013218393	15/11/2016	17/11/2025	500,0	Taux Fixe 1,125%	<i>In fine</i>	500,0	(142,5)	357,5
FR0013181906	10/06/2016	10/06/2026	750,0	Taux Fixe 1,75%	<i>In fine</i>	750,0	(207,5)	542,5
FR0013281755	13/09/2017	13/09/2027	600,0	Taux Fixe 1,5%	<i>In fine</i>	600,0	-	600,0
FR0013320058	28/02/2018	28/02/2028	600,0	Taux Fixe 1,625%	<i>In fine</i>	600,0	-	600,0
FR0014007NF1	19/01/2022	19/01/2030	500,0	Taux Fixe 1%	<i>In fine</i>	500,0	-	500,0
FR0014001IM0	18/01/2021	18/01/2031	600,0	Taux Fixe 0,625%	<i>In fine</i>	600,0	-	600,0
Emprunts obligataires						3 550,0	(350,0)	3 200,0

Le rachat de deux souches obligataires à hauteur de 350,0 millions d'euros s'inscrit dans le plan stratégique ReShape (cf note 2.2).

5.1.3. Instruments dérivés

Présentation de la juste valeur des instruments dérivés dans l'état de la situation financière consolidée

Les instruments dérivés sont constitués d'instruments de couverture des flux de trésorerie futurs sur le risque de variation des taux d'intérêt. Au 30 juin 2024, la juste valeur de ces instruments fait apparaître une position nette active de 67,0 millions d'euros contre 62,4 millions d'euros au 31 décembre 2023.

Le détail de l'évolution de la juste valeur des instruments dérivés de couverture au 30 juin 2024 est le suivant :

(en millions d'euros)	31/12/2023	Acquisitions	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en capitaux propres	30/06/2024
Instruments de couverture de flux de trésorerie futurs	62,4		(0,0)	4,6	67,0
Swaps de taux - payeur fixe	58,3	-	(0,0)	5,0	63,3
Options de taux - cap	4,1	-	-	(0,3)	3,8
INSTRUMENTS - RISQUES DE TAUX - HORS APPELS DE MARGE	62,4	-	(0,0)	4,6	67,0
TOTAL INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX	62,4	-	(0,0)	4,6	67,0
Dont Instruments dérivés Actif	63,7	-	(0,0)	4,6	68,2
Dont Instruments dérivés Passif	(1,3)	-	-	0,1	(1,2)

Variation des réserves de réévaluation

Les réserves de réévaluation sont exclusivement composées de la mise à la juste valeur des instruments financiers utilisés par le Groupe pour la couverture du risque de taux (partie efficace). Elles s'élèvent à 68,3 millions d'euros au 30 juin 2024.

Les réserves au 30 juin 2024 sont présentées dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	Total	Dont Part du Groupe	Dont Part des Participations ne donnant pas le contrôle
RESERVES DE REEVALUATION AU 31/12/2023	63,7	61,8	1,9
Variations de valeur des instruments de couverture de flux de trésorerie	4,7	5,0	(0,3)
Recyclage par résultat des réserves de réévaluation des instruments de couverture de flux de trésorerie	(0,1)	(0,2)	0,1
Impôts différés sur variations de valeur des instruments de couverture de flux de trésorerie	(0,0)	(0,0)	0,0
Autres éléments du résultat global	4,6	4,8	(0,2)
RESERVES DE REEVALUATION AU 30/06/2024	68,3	66,6	1,7

Instruments dérivés : analyse des notionnels par échéance

Le portefeuille d'instruments dérivés au 30 juin 2024 se présente comme suit :

(en millions d'euros)	30/06/2024			
	Total	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Swaps de taux - payeur fixe	426,9	-	38,1	388,8
Options de taux - cap	192,4	42,0	150,4	-
TOTAL DU PORTEFEUILLE DES DERIVES EN VIGUEUR	619,3	42,0	188,5	388,8
Swaps de taux - payeur fixe	104,2	-	-	104,2
Options de taux - cap	10,0	-	10,0	-
TOTAL DU PORTEFEUILLE DES DERIVES A EFFET DIFFERE	114,2	-	10,0	104,2
TOTAL DES INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX 30/06/2024	733,5	42,0	198,5	493,0
TOTAL DES INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX 31/12/2023	608,3	52,0	153,3	403,0

Ces instruments dérivés sont utilisés dans le cadre de la politique de couverture du risque de taux du Groupe (cf. note 5.2.2).

5.1.4. Résultat financier

Le résultat financier se compose principalement :

- ◆ Du coût de l'endettement financier brut (principalement des charges d'intérêts sur dettes financières et instruments dérivés), ajusté des produits de trésorerie et de prêts et créances associés ;
- ◆ Des autres produits et charges financiers (principalement constitués des commissions de non-utilisation).

Le résultat financier du Groupe représente une charge nette de 6,7 millions d'euros pour le premier semestre 2024.

(en millions d'euros)		30/06/2024	30/06/2023 Retraité (a)	31/12/2023 Retraité (a)
Intérêts et primes sur emprunts et instruments de couverture	(1)	(36,7)	(44,8)	(86,4)
Intérêts sur découverts et instruments de couverture		(0,9)	(1,7)	(5,7)
Intérêts sur projets en développement (b)	(2)	1,0	1,8	5,7
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER BRUT		(36,6)	(44,7)	(86,4)
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie		21,3	4,8	27,2
Revenus des créances et des prêts		10,2	1,1	7,3
Variation de juste valeur par résultat des équivalents de trésorerie		3,2	0,5	2,3
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET		(1,9)	(38,2)	(49,7)
Dividendes des sociétés non consolidées (c)		48,3	-	13,6
Résultats des actifs financiers en juste valeur par résultat (d)		(59,8)	(1,4)	(18,4)
Variation de juste valeur par résultat des instruments dérivés		(0,3)	(0,2)	(0,5)
Commissions de non utilisation		(3,2)	(3,1)	(6,1)
Résultat financier des passifs locatifs		(1,1)	(1,3)	(2,4)
Autres produits et charges financiers (e)		11,4	(0,4)	(6,0)
RESULTAT FINANCIER		(6,7)	(44,6)	(69,4)
COÛT DE L'ENDETTEMENT (HORS DECOUVERTS)	(1+2)	(35,6)	(42,9)	(80,7)
Encours moyen de dette brute (hors découverts)		4 710,0	5 219,9	5 057,3
COÛT DE L'ENDETTEMENT (HORS DECOUVERTS) en %		1,52%	1,66%	1,60%

(a) En 2024, les intérêts sur projets en développements sont déduits du coût de l'endettement brut. A ce titre, les périodes comparatives ont été retraitées pour 1,6 million d'euros et 5,4 millions d'euros respectivement au 30 juin 2023 et au 31 décembre 2023.

(b) En 2024, les intérêts sur projets en développement concernent la Foncière à hauteur de 0,9 million d'euros.

(c) Les dividendes des sociétés non consolidées concernent principalement les participations résiduelles dans la Foncière Santé.

(d) En décembre 2023 et juin 2024, concerne essentiellement la variation de juste valeur dans les participations résiduelles de la Foncière Santé.

(e) En 2024, comprend les indemnités de remboursement anticipé sur les souches d'emprunts obligataires (12,7 millions d'euros).

5.1.5. Actifs et passifs financiers

Variation des actifs financiers sur l'exercice

Les mouvements sur les autres actifs financiers au 30 juin 2024 se décomposent comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2023	Acquisitions	Cessions / Remboursements	Effets des variations de juste valeur par résultat	Variation de périmètre (d)	Autres mouvements	30/06/2024
Actifs financiers en juste valeur par résultat (a)	18,8	0,0	(0,3)	(2,1)	0,5	-	16,9
Actifs financiers en juste valeur par résultat détenus en vue de leur vente (b)	1 129,7	-	-	(57,7)	-	-	1 072,0
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS EN JUSTE VALEUR PAR RESULTAT	1 148,6	0,0	(0,3)	(59,8)	0,5	-	1 088,9
Créances rattachées à des participations et autres parties liées	105,1	11,7	(9,4)	-	12,9	0,2	120,5
Prêts	0,3	-	-	-	-	-	0,3
Comptes courants associés	250,2	-	-	-	(0,3)	(24,7)	225,2
Dépôts et cautionnements versés	5,6	0,4	(0,6)	-	(0,1)	-	5,2
Autres (c)	14,5	6,6	(0,0)	-	(0,0)	-	21,0
ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI	375,6	18,7	(10,0)	-	12,5	(24,5)	372,2
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	1 524,1	18,7	(10,3)	(59,8)	13,0	(24,5)	1 461,2

(a) Les actifs financiers en juste valeur sont principalement composés des titres de participation non consolidés.

(b) Les actifs financiers en juste valeur détenus en vue de leur vente sont constitués des participations résiduelles détenues dans la Foncière Santé.

(c) Inclut les fonds bloqués contractuellement.

(d) Déconsolidation d'entités de Promotion ayant réalisé leur activité (cf note 11.3).

Evaluation des actifs financiers en juste valeur par résultat

Les actifs financiers évalués en juste valeur par résultat qui sont destinés à être cédés sont constitués des participations résiduelles dans la Foncière Santé. Ces participations ont été évaluées à leur juste valeur au 30 juin 2024, déterminée à partir d'une évaluation de l'ANR NTA/valeur liquidative du 30 juin 2024 sur la base des informations disponibles à la date de préparation des comptes. Cette évaluation inclut des baisses de valeur des immeubles de placement estimées en moyenne à -2 % par rapport au 31 décembre 2023.

Ventilation des actifs financiers au coût amorti

La ventilation des actifs financiers par échéance au 30 juin 2024 est présentée dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	30/06/2024	Non courant		
		Courant	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans
Créances rattachées à des participations et autres parties liées	120,5	120,5	(0,0)	0,0
Prêts	0,3	0,1	0,0	0,2
Dépôts et cautionnements versés	5,2	0,7	1,0	3,5
Comptes courants associés	225,2	225,2	-	-
Autres	21,0	1,9	17,7	1,4
ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI	372,2	348,3	18,8	5,1

Variation et ventilation des passifs financiers

Les autres passifs financiers sont composés principalement des dépôts et cautionnements reçus des locataires pour un montant de 59,4 millions d'euros au 30 juin 2024. La part non courante de ces derniers s'élève à 58,8 millions d'euros, dont une part à plus de cinq ans à hauteur de 57,3 millions d'euros.

5.1.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en millions d'euros)	30/06/2024	31/12/2023
Equivalents de trésorerie (a)	635,6	788,7
Disponibilités (y compris intérêts bancaires à recevoir)	516,1	831,5
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	1 151,7	1 620,2

(a) Constitués de placements à terme et d'OPCVM monétaires.

5.2. Gestion des risques financiers

Le suivi et la gestion des risques financiers sont centralisés au sein de la direction financements et trésorerie, rattachée à la direction financière du Groupe. Par ailleurs, un comité des risques, taux, trésorerie et financements du Groupe (CRTTF) est réuni régulièrement en présence du Directeur général, du Directeur des risques, du Directeur financier et du Directeur du contrôle de gestion du Groupe, sur l'ensemble des sujets liés à la gestion financière du passif du Groupe et des risques associés.

Le comité d'audit et des risques est par ailleurs informé au moins une fois par an de la politique financière du Groupe et du suivi des différentes politiques de gestion du risque financier.

5.2.1. Risque de liquidité

Le risque de liquidité est encadré par la politique du même nom, visant à établir un cadre et des limites à la direction financière du Groupe afin de sécuriser au mieux le Groupe face à ce risque.

Au 30 juin 2024, le Groupe Icade, dispose d'un niveau de liquidité de 2 636,8 millions d'euros :

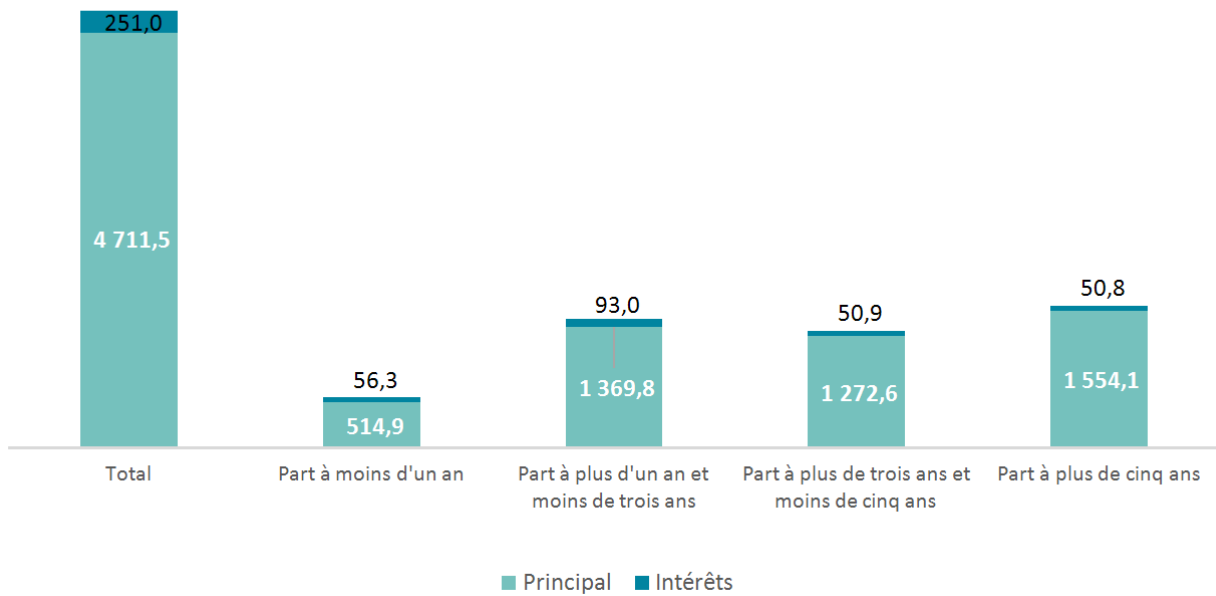
- ◆ 1 680,0 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées Icade (hors disponibilités de tirage des opérations de promotion), totalement libres d'utilisation. Ce niveau est identique à celui du 31 décembre 2023 ;

- ◆ 956,8 millions d’euros de trésorerie excédentaire, nette des découverts bancaires, y compris intérêts courus non échus.

Nette de la couverture des *Neu CP*, qui constituent des ressources à court terme, la liquidité s’élève à 2 411,8 millions d’euros au 30 juin 2024 et couvre l’intégralité des échéances de dette jusqu’en 2028.

Par ailleurs, le Groupe veille à une gestion rigoureuse du suivi des échéances de ses principales lignes de dette comme l’illustre l’histogramme ci-dessous qui présente, aux bornes du Groupe, le cumul des flux de décaissements futurs sur la dette financière et les intérêts estimés jusqu’à leur date d’échéance.

Echéancier des flux futurs de dette brute portant intérêts
(en M€)



La prochaine échéance obligatoire du Groupe est en novembre 2025. Suite à la mise en œuvre de l’opération de rachat obligatoire en mai dernier, le montant de l’échéance a été réduit de 500,0 millions d’euros à 357,5 millions d’euros.

5.2.2. Risque de taux

Le risque de taux est encadré lui aussi par une politique précise définie par la direction financière du Groupe et dont le comité d’audit et des risques est régulièrement informé. Ce risque est constitué, d’une part, dans le cas d’une hausse des taux, du risque d’augmentation des charges financières liées aux passifs financiers à taux variable et, d’autre part, dans le cas d’une baisse des taux, du risque de diminution des produits financiers liées aux actifs financiers à taux variable.

Par ailleurs, pour financer ses investissements, le Groupe peut avoir recours à de la dette à taux variable ce qui lui permet de conserver sa capacité de remboursement par anticipation sans pénalité.

Depuis plusieurs années, le Groupe a fait le choix de mener une politique de gestion prudente avec des taux de couverture supérieurs à 90% de la dette globale.

30/06/2024

(en millions d'euros)		Taux fixe	Taux variable	Total
Dette financière brute portant intérêt	5.1.2.	4 132,1	579,4	4 711,4
Dettes rattachées à des participations	5.1.2.	(4,1)	(84,9)	(89,0)
Dette assimilée à taux variable : NEU Commercial Papers (a)	5.1.2.	(225,0)	225,0	-
Total		3 903,0	719,5	4 622,5
Répartition avant couverture (en %)		84%	16%	100%
Effet des instruments de couverture de taux en vigueur (b)	5.1.3.	619,3	(619,3)	-
Répartition après couverture		4 522,3	100,2	4 622,5
Répartition après couverture (en %)		98%	2%	100%

(a) Compte tenu de la maturité moyenne à 3 mois des NEU CP, ces financements à taux fixe en vision spot, créent une exposition au risque de taux. Dès lors, ils sont intégrés à la stratégie de couverture et sont couverts, au même titre que de la dette à taux variable, par des instruments dérivés.

(b) Prise en compte des instruments de couverture en vigueur pour le calcul du risque de taux (cf note 5.1.3.).

Au 30 juin 2024, la dette totale du Groupe, composée à 84% de dette à taux fixe et à 16% de dette à taux variable, est couverte à 98% contre le risque de taux d'intérêt.

Hors dettes rattachées à des participations, découverts bancaires et NEU Commercial Papers, la durée de vie moyenne de la dette ressort au 30 juin 2024 à 4,3 ans, celle de la dette à taux variable ressort à 4,2 ans et celle des couvertures associées à 6,4 ans.

A noter que le Groupe privilégie la qualification de ses instruments de couverture en *cash flow hedge*, selon la norme IFRS 9 ; ainsi les variations de juste valeur de ces instruments sont constatées en capitaux propres (pour la part efficace).

Les impacts comptables d'une variation des taux (-1% ; +1%) sur la valorisation des instruments dérivés et sur les dettes sont décrits ci-après :

30/06/2024

(en millions d'euros)	Impact en capitaux propres	
	avant impôts	Impact en résultat avant impôts
Instruments dérivés		
Impact d'une variation de + 1% des taux d'intérêt	28,3	-
Impact d'une variation de - 1% des taux d'intérêt	(30,9)	-
Dettes		
Impact d'une variation de + 1% des taux d'intérêt		(0,1)
Impact d'une variation de - 1% des taux d'intérêt		0,1

5.2.3. Risque de change

Ne réalisant aucune transaction en devise étrangère, le Groupe n'est pas soumis au risque de change.

5.2.4. Risque de crédit

Dans le cadre de son activité, le Groupe est exposé à deux catégories principales de contrepartie : les établissements financiers et les clients locataires.

Concernant les établissements financiers, les risques de crédit et/ou de contrepartie concernent la trésorerie et les équivalents de trésorerie ainsi que les établissements bancaires auprès desquels ces disponibilités sont placées. En très grande majorité, les supports de placement ont une maturité inférieure à un an et présentent un profil de risque très limité. Ils font l'objet d'un suivi quotidien et une validation préalable des supports complète le processus de contrôle. De plus, afin de limiter son risque de contrepartie, le Groupe ne conclut d'opérations financières qu'avec des établissements bancaires de premier plan et applique un principe de dispersion des risques en évitant toute concentration des encours sur une contrepartie donnée. Ces principes sont définis dans le cadre d'une Politique de Contrepartie Bancaire pilotée par la direction financière du Groupe.

En ce qui concerne les clients locataires, le Groupe estime ne pas être exposé au risque de crédit de manière significative du fait de son portefeuille diversifié de locataires, en termes de localisation et de taille unitaire des engagements locatifs. En outre, le Groupe a mis en place des procédures afin de s'assurer de la qualité du crédit de ses locataires préalablement à la signature des baux, puis régulièrement postérieurement à celle-ci. Dans l'activité de Foncière, il est

notamment procédé à une analyse de la solvabilité des clients et dans l'activité de Promotion immobilière au contrôle du financement de l'assurance et de la caution. Ces procédures font l'objet de contrôles réguliers.

L'exposition du Groupe au risque de crédit, correspond principalement à la valeur nette comptable des créances, diminuée des dépôts reçus des locataires, soit 44,9 millions d'euros au 30 juin 2024 (39,6 millions d'euros au 31 décembre 2023).

5.2.5. Covenants et ratios financiers

Le Groupe est par ailleurs tenu de respecter un certain nombre de covenants financiers définis par la documentation bancaire listés ci-dessous qui participent au suivi et à la gestion des risques financiers du Groupe. Ceux-ci sont calculés conformément à la documentation contractuelle.

		Covenants	30/06/2024
Ratio de dette financière nette/patrimoine réévalué HD (LTV)	Maximum	< 60%	37,7%
Ratio de couverture des intérêts par l'excédent brut opérationnel majoré de la part dans le résultat des sociétés mises en équivalence (ICR)	Minimum	> 2	33,99x
Contrôle CDC	Minimum	> 34%	39,20%
Valeur du patrimoine Foncier (a)	Minimum	> 4-5 Md€	6,6 Md€
Suretés sur actifs	Maximum	< 25% du patrimoine foncier	8,8%

(a) A noter que la valeur minimale du patrimoine a été abaissée à 4 Md€ dans l'exhaustivité des documentations de financement bancaire, postérieurement à la clôture. Au 30 juin 2024, les seuils de 4 Md€ ou 5 Md€ coexistaient encore dans les documentations de crédit.

Des emprunts contractés par le Groupe peuvent faire l'objet de *covenants* financiers – LTV et ratio de couverture de charges d'intérêts (ICR) – et d'une clause de contrôle de la Caisse des dépôts, actionnaire principal du Groupe, pouvant entraîner une obligation de remboursement anticipé. Au 30 juin 2024, les ratios sont respectés.

Au 30 juin 2024, la Caisse des dépôts dispose de 39,40% des droits de vote d'Icade SA et détient 39,20% de son capital.

Ratio de LTV bancaire

Le ratio de LTV (Loan-to-Value) bancaire rapporte les dettes financières nettes du Groupe au patrimoine immobilier réévalué hors droits, auquel s'ajoute (i) les titres des entités mises en équivalence réévalués hors droits, (ii) les valeurs des sociétés de promotion et (iii) les actifs financiers en juste valeur par résultat (à 100%). Il ressort à 37,7% au 30 juin 2024 (contre 35,1% au 31 décembre 2023). Ce niveau est très largement en deçà du seuil de covenant fixé à 60%.

Ratio de couverture bancaire (ICR)

Le ratio de couverture des intérêts qui rapporte l'excédent brut opérationnel majoré de la part dans les résultats nets des sociétés mises en équivalence à la charge d'intérêts de la période ressort à 33,99x sur le premier semestre 2024 (4,10x au premier semestre 2023). Ce ratio reste à un niveau élevé, bien au-delà de la limite fixée dans les documentations de crédit bancaire.

5.3. Juste valeur des actifs et passifs financiers

5.3.1. Rapprochement des valeurs nettes comptables et des justes valeurs des actifs et passifs financiers

Le tableau de passage des valeurs nettes comptables aux justes valeurs des actifs et passifs financiers sur le premier semestre de l'exercice 2024 est présenté ci-après :

(en millions d'euros)	Valeur comptable au 30/06/2024	Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur au 30/06/2024
ACTIFS					
Actifs financiers détenus en vue de leur vente (a)	1 072,0			1 072,0	1 072,0
Actifs financiers	389,2	372,2	-	16,9	389,2
Instruments dérivés	68,2	0,0	68,2	-	68,2
Actifs sur contrats	213,6	213,6			213,6
Créances clients	172,9	172,9			172,9
Autres créances d'exploitation (b)	92,1	92,1	-		92,1
Equivalents de trésorerie	635,6	477,3		158,3	635,6
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS	2 643,6	1 328,2	68,2	1 247,2	2 643,6
PASSIFS					
Dettes financières	4 708,0	4 708,0		-	4 295,7
Dettes de location	53,9	53,9			53,9
Autres passifs financiers	59,5	59,5			59,5
Instruments dérivés	1,2	-	1,2	-	1,2
Passifs sur contrats	54,1	54,1			54,1
Dettes fournisseurs	676,6	676,6			676,6
Autres dettes d'exploitation (b)	435,0	435,0			435,0
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	5 988,3	5 987,1	1,2	-	5 576,0

(a) Comprend les actifs financiers détenus en vue de leur vente évalués en juste valeur par résultat, qui correspondent aux participations résiduelles dans la Foncière Santé.

(b) Hors opérations sur mandats, charges/produits constatés d'avance et créances/dettes sociales et fiscales.

5.3.2. Hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers

Les instruments financiers dont la juste valeur est déterminée à partir d'une technique de valorisation utilisant des données non observables correspondent à des titres non consolidés non cotés.

Au 30 juin 2024, les instruments financiers du Groupe sont constitués :

- ◆ D'instruments dérivés actifs et passifs, évalués à partir de données observables (niveau 2 de juste valeur) ;
- ◆ D'actifs financiers en juste valeur par résultat, évalués à partir de données de marché non observables directement (niveau 3 de juste valeur) ;
- ◆ D'équivalents de trésorerie (niveau 1 de juste valeur).

Le tableau synthétique de la hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers au 30 juin 2024 est présenté ci-après :

(en millions d'euros)	Notes	30/06/2024			Juste Valeur
		Niveau 1 : cotation sur un marché actif	Niveau 2 : technique de valorisation utilisant des données observables	Niveau 3 : technique de valorisation utilisant des données non observables	
ACTIFS					
Instruments dérivés hors appel de marge	5.1.3.	-	68,2	-	68,2
Actifs financiers en juste valeur par résultat	5.1.5.	-	-	1 088,9	1 088,9
Equivalents de trésorerie	5.1.6.	158,3	-	-	158,3
PASSIFS					
Instruments dérivés	5.1.3.	-	1,2	-	1,2

Note 6. Capitaux propres et résultat par action

6.1. Capital social et actionnariat

6.1.1. Capital social

Au 30 juin 2024, le capital social est inchangé par rapport au 31 décembre 2023 et est composé de 76 234 545 actions ordinaires représentant un capital de 116,2 millions d'euros. Toutes les actions émises ont été libérées entièrement.

Au 30 juin 2024, aucun titre inscrit au nominatif pur n'est nanti.

6.1.2. Actionnariat

L'actionnariat (nombre d'actions et pourcentage du capital) de la société se présente comme suit aux 30 juin 2024 et 31 décembre 2023.

Actionnaires	30/06/2024		31/12/2023	
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% du capital
Caisse des dépôts	29 885 064	39,20%	29 885 064	39,20%
Groupe Crédit Agricole Assurances	14 373 960	18,85%	14 373 960	18,85%
Public	31 171 562	40,89%	31 226 943	40,96%
Salariés	347 874	0,46%	292 334	0,38%
Autodétention	456 085	0,60%	456 244	0,60%
TOTAL	76 234 545	100,00%	76 234 545	100,00%

6.2. Dividendes

(en millions d'euros)	Dividendes versés au	
	30/06/2024	31/12/2023
Versement (a) aux actionnaires d'Icade SA au titre de l'exercice précédent prélevé sur :		
- Le résultat fiscal exonéré (en application du régime SIIC)	367,8	202,0
- Le résultat taxable au taux de droit commun	-	-
- La "prime de fusion" - Remboursement d'apport		126,1
Montant total distribué	367,8	328,1

(a) Les modalités de versement du dividende 2023 sont les suivantes (cf note 2.3) :

- versement d'un acompte sur dividendes de 2,42 euros par action le 6 mars 2024 pour un montant de 183,3 millions d'euros, après prise en compte des titres autodétenus ;
- versement du solde, soit 2,42 euros par action, le 4 juillet 2024 pour un montant de 184,5 millions d'euros, après prise en compte des titres autodétenus.

Les dividendes par action distribués sur les exercices 2024 et 2023 au titre des résultats 2023 et 2022 s'élèvent respectivement à 4,84 euros et 4,33 euros.

6.3. Résultat par action

Le détail du résultat de base par action et du résultat dilué par action aux 30 juin 2024, 30 juin 2023 et 31 décembre 2023 est présenté ci-dessous :

6.3.1. Résultat de base par action

(en millions d'euros)	30/06/2024	30/06/2023	31/12/2023
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies	(180,0)	(440,2)	(1 213,6)
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées (a)	(0,5)	(35,2)	(36,7)
Résultat net part du Groupe	(180,5)	(475,4)	(1 250,3)
Nombre d'actions à l'ouverture de l'exercice	76 234 545	76 234 545	76 234 545
Nombre moyen d'actions propres en circulation	(467 683)	(463 340)	(472 327)
Nombre moyen pondéré d'actions avant dilution (b)	75 766 862	75 771 205	75 762 218
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies par action (en €)	(2,38€)	(5,81€)	(16,02€)
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées par action (en €)	(0,01€)	(0,46€)	(0,48€)
RÉSULTAT PART DU GROUPE DE BASE PAR ACTION (en €)	(2,38€)	(6,27€)	(16,50€)

(a) Le résultat des activités abandonnées correspond aux activités de Foncière Santé.

(b) Le nombre moyen pondéré d'actions avant dilution correspond au nombre d'actions à l'ouverture de l'exercice augmenté, le cas échéant, du nombre moyen d'actions lié à l'augmentation de capital et diminué du nombre moyen d'actions propres en circulation.

6.3.2. Résultat dilué par action

(en millions d'euros)	30/06/2024	30/06/2023	31/12/2023
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies	(180,0)	(440,2)	(1 213,6)
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées (a)	(0,5)	(35,2)	(36,7)
Résultat net part du Groupe	(180,5)	(475,4)	(1 250,3)
Nombre moyen pondéré d'actions avant dilution	75 766 862	75 771 205	75 762 218
Impact des instruments dilutifs (actions gratuites)	64 248	76 085	91 271
Nombre moyen pondéré d'actions après dilution (b)	75 831 110	75 847 290	75 853 489
Résultat net part du Groupe dilué des activités poursuivies par action (en €)	(2,37€)	(5,80€)	(16,00€)
Résultat net part du Groupe dilué des activités abandonnées par action (en €)	(0,01€)	(0,46€)	(0,48€)
RÉSULTAT PART DU GROUPE DILUÉ PAR ACTION (en €)	(2,38€)	(6,27€)	(16,48€)

(a) Le résultat des activités abandonnées correspond aux activités de Foncière Santé.

(b) Le nombre moyen pondéré d'actions après dilution correspond au nombre moyen pondéré d'actions avant dilution ajusté de l'impact des instruments dilutifs (actions gratuites).

Le nombre d'actions dilué intègre les actions gratuites en cours d'acquisition qui remplissent les conditions de présence et de performance.

Note 7. Données opérationnelles

7.1. Produits des activités ordinaires

Les revenus des activités du Groupe se détaillent de la manière suivante :

(en millions d'euros)	30/06/2024	30/06/2023	31/12/2023
Revenus locatifs issus des contrats de location simple et de location-financement	187,8	181,1	363,9
Revenus issus de contrats de construction et VEFA - Promotion	497,5	459,8	1 073,9
Revenus issus de prestations de services et autres revenus	13,6	55,8	89,8
Autres produits liés à l'activité	80,4	90,5	129,3
Produits des activités opérationnelles	779,3	787,1	1 656,9

Les « Autres produits liés à l'activité » comprennent principalement la refacturation de charges locatives, par la Foncière aux locataires, qui s'élève à 77,8 millions d'euros au 30 juin 2024 contre 86,8 millions d'euros au 30 juin 2023 et 121,1 millions d'euros au 31 décembre 2023.

Après prise en compte des mouvements du semestre, correspondant aux prestations réalisées et aux nouvelles ventes actées sur la période, les prestations restant à remplir au titre des contrats de construction et des contrats de VEFA actés des sociétés en intégration globale de l'activité de Promotion s'élèvent à 733,2 millions d'euros au 30 juin 2024. Ces prestations se réaliseront de manière assez linéaire, au cours des 24 prochains mois.

7.2. Composantes du besoin en fonds de roulement

Le besoin en fonds de roulement est principalement constitué des postes suivants :

- ◆ Stocks et en cours, créances clients, actifs sur contrats et créances diverses à l'actif de l'état de la situation financière consolidée ;
- ◆ Dettes fournisseurs, passifs sur contrats et dettes diverses au passif de l'état de la situation financière consolidée.

7.2.1. Variation du besoin en fonds de roulement

La variation du besoin en fonds de roulement liée aux opérations d'exploitation du tableau de flux de trésorerie consolidés se décompose comme suit par activité du Groupe :

(en millions d'euros)	30/06/2024	30/06/2023	31/12/2023
Foncière	(2,8)	24,7	(31,0)
Promotion	(29,4)	(92,4)	(40,0)
Activité abandonnée (a)	-	(6,2)	(8,6)
TOTAL FLUX DE TRESORERIE SUR ELEMENTS DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	(32,2)	(73,9)	(79,5)

(a) Activité de Foncière Santé déconsolidée en 2023.

Au 30 juin 2024, la variation du besoin en fonds de roulement (32,2 millions d'euros) est principalement générée par l'activité de promotion en lien avec le ralentissement de l'activité.

7.2.2. Stocks en-cours

Les stocks ont varié de la manière suivante sur le premier semestre 2024 :

(en millions d'euros)	Promotion			Total	Foncière	Total
	Réserves foncières	Travaux en-cours	Lots finis non vendus			
Valeur brute	151,7	655,4	12,7	819,7	0,8	820,5
Perte de valeur	(31,9)	(44,1)	(2,3)	(78,3)	(0,0)	(78,4)
VALEUR NETTE AU 31/12/2023	119,8	611,2	10,4	741,4	0,8	742,2
Valeur brute	192,0	614,8	27,2	834,0	0,8	834,8
Perte de valeur	(74,5)	(64,1)	(0,7)	(139,3)	(0,0)	(139,4)
VALEUR NETTE AU 30/06/2024	117,5	550,7	26,4	694,7	0,8	695,5

Suite à l'analyse exhaustive et approfondie du portefeuille d'opérations de Promotion menée par la Direction (cf note 1.3.2), des dépréciations significatives sur les opérations de la Promotion ont été comptabilisées pour 85 millions d'euros avant impôt dont 82 millions d'euros sur les stocks, et concernent notamment :

- ◆ des opérations à abandonner ou à reconfigurer pour 36 millions d'euros avant impôt ;
- ◆ des opérations poursuivies pour 46 millions d'euros avant impôt.

7.2.3. Créances clients et actifs et passifs sur contrats

Les créances clients ont varié de la manière suivante sur le premier semestre 2024 :

(en millions d'euros)	31/12/2023	Variation de l'exercice	Effets des variations de périmètre (a)	Variation nette des pertes de valeur en résultat	30/06/2024
Contrats de construction (avances clients)	65,1	(13,0)	-	-	52,1
Avances, acomptes et avoirs à établir	0,3	1,7	-	-	2,0
PASSIFS SUR CONTRATS	65,4	(11,4)	-	-	54,1
Contrats de construction et VEFA	204,3	9,3	-	-	213,6
ACTIFS SUR CONTRATS - VALEUR NETTE	204,3	9,3	-	-	213,6
Créances clients - contrats de location simple	50,0	2,1	-	-	52,1
Créances financières clients - contrats de location financement	69,8	(1,2)	-	-	68,6
Créances clients issues des produits des activités ordinaires	76,4	5,9	(3,5)	-	78,8
Créances clients - Valeur brute	196,1	6,8	(3,5)	-	199,5
Dépréciation des créances issues des contrats de location	(23,1)	-	-	(0,6)	(23,7)
Dépréciation des créances issues des activités ordinaires	(4,1)	-	0,8	0,4	(2,9)
Créances clients - Dépréciation	(27,2)	-	0,8	(0,2)	(26,6)
CRÉANCES CLIENTS - VALEUR NETTE	168,9	6,8	(2,7)	(0,2)	172,9

(a) Déconsolidation d'entités de Promotion ayant réalisé leur activité (cf note 11.3).

Note 8. Autres actifs non courants

8.1. Variation des titres mis en équivalence

L'évolution du poste « Titres mis en équivalence » de l'état de la situation financière consolidée se détaille comme suit entre le 31 décembre 2023 et le 30 juin 2024 :

(en millions d'euros)	30/06/2024			31/12/2023		
	Coentreprises	Entreprises associées	Total sociétés mises en équivalence	Coentreprises	Entreprises associées	Total sociétés mises en équivalence
PART DANS L'ACTIF NET A L'OUVERTURE	110,8	0,7	111,5	126,4	1,9	128,3
Quote-part de résultat	(2,4)	0,2	(2,1)	(3,3)	0,3	(2,9)
Dividendes versés	(8,9)	(0,3)	(9,3)	0,5	(1,6)	(1,0)
Effets des variations de périmètre et de capital	(0,2)	(0,0)	(0,2)	(12,8)	-	(12,8)
PART DANS L'ACTIF NET A LA CLOTURE	99,4	0,5	99,9	110,8	0,7	111,5

8.2. Informations sur les coentreprises et entreprises associées

Les principaux éléments du compte de résultat des coentreprises sont présentés ci-dessous (en quote-part du Groupe dans le total des sociétés concernées). Les entreprises associées sont non significatives à l'échelle du Groupe.

(en millions d'euros)	30/06/2024			30/06/2023			31/12/2023		
	Foncière	Promotion	Total	Foncière	Promotion	Total	Foncière	Promotion	Total
Produits des activités opérationnelles	6,7	80,2	86,9	4,3	76,1	80,3	12,1	165,3	177,5
Excédent brut d'exploitation	1,0	9,6	10,6	1,1	7,9	9,0	2,9	10,6	13,5
Résultat opérationnel	(5,0)	9,8	4,8	(3,0)	8,1	5,2	(6,9)	12,5	5,6
Résultat financier	(0,5)	(4,8)	(5,3)	(0,4)	(2,9)	(3,3)	(0,9)	(6,5)	(7,4)
Impôts sur les résultats	0,1	(2,0)	(1,9)	-	(0,5)	(0,5)	0,0	(1,4)	(1,4)
RESULTAT NET	(5,4)	3,0	(2,4)	(3,3)	4,6	1,3	(7,8)	4,5	(3,3)
dont amortissements nets de subvention	(0,1)	-	(0,1)	(0,1)	-	(0,1)	(0,2)	-	(0,2)

Note 9. Impôt sur le résultat

9.1. Charge d'Impôt

La charge d'impôt est détaillée dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	30/06/2024	30/06/2023	31/12/2023
Charge d'impôt	26,2	(0,6)	10,8
Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE)	(0,1)	(0,5)	(1,5)
CHARGE D'IMPÔT COMPTABILISÉE EN RESULTAT	26,1	(1,2)	9,2

Principalement généré par l'activité de Promotion, l'effet impôt constaté en résultat au 30 juin 2024 est un produit de 26,1 millions d'euros contre une charge de 1,2 millions d'euros au 30 juin 2023, en lien avec l'évolution du résultat de ce métier.

Note 10. Provisions et passifs éventuels

10.1. Provisions

Les provisions constituées au 30 juin 2024 couvrent les risques identifiés de toutes natures, notamment opérationnels et financiers.

(en millions d'euros)	31/12/2023	Dotations	Utilisations	Reprises	Variations de périmètre (a)	Ecart actuariels	30/06/2024
Engagements vis-à-vis du personnel	16,4	0,3	(0,0)	-	-	(1,0)	15,7
Autres provisions	59,5	15,6	(2,4)	(2,2)	9,1	-	79,6
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	75,8	15,9	(2,4)	(2,2)	9,1	(1,0)	95,2
Provisions non courantes	18,5	0,3	(0,0)	-	-	(1,0)	17,9
Provisions courantes	57,3	15,6	(2,4)	(2,2)	9,1	-	77,4

(a) Déconsolidation d'entités de la Promotion ayant réalisé leur activité (cf note 11.3).

10.2. Passifs éventuels

Au 30 juin 2024, le Groupe n'a connaissance d'aucun passif éventuel risquant d'affecter significativement et avec une probabilité sérieuse, les résultats, la situation financière, le patrimoine ou l'activité du Groupe.

Note 11. Autres informations

11.1. Parties liées

Le Groupe n'a pas enregistré de nouvelle transaction significative avec les parties liées.

11.2. Engagements hors bilan et parties liées

Aucun engagement hors-bilan significatif n'a été recensé depuis le 31 décembre 2023.

11.3. Événements postérieurs à la clôture

- ◆ Dette financière

Le 9 juillet 2024, Icade a été informé du non-respect par une de ses filiales du covenant LTV sur une dette bancaire hypothécaire de 347,2 millions d'euros au 30 juin 2024. Il sera procédé à un remboursement anticipé partiel du crédit dans le délai requis pour remédier à cette situation.

- ◆ Signatures de promesses de vente

Les 3 et 17 juillet 2024, des promesses de vente ont été signées pour la cession des actifs Quai Rive Neuve et le Castel pour 44,5 millions d'euros.

11.4. Périmètre

Le tableau ci-dessous présente la liste des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation au 30 juin 2024 ainsi que leur méthode de consolidation (intégration globale « IG » ou mise en équivalence « MEE »).

IG = Intégration Globale
MEE = Mise en Equivalence
Déconsolidée (a)

Dénomination sociale	Forme Juridique	30/06/2024		31/12/2023	
		% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
FONCIERE					
ICADE SA	SA	Société mère		IG	Société mère
GIE ICADE MANAGEMENT	GIE	100,00		IG	100,00
BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES					
BATI GAUTIER	SCI	100,00		IG	100,00
68 VICTOR HUGO	SCI	100,00		IG	100,00
MESSINE PARTICIPATIONS	SCI	100,00		IG	100,00
1 TERRASSE BELLINI	SCI	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
ICADE RUE DES MARTINETS	SCI	100,00		IG	100,00
TOUR EQHO	SAS	51,00		IG	51,00
LE TOLBIAC	SCI	100,00		IG	100,00
SAS ICADE TMM	SAS	100,00		IG	100,00
SNC LES BASSINS A FLOTS	SNC	100,00		IG	100,00
SCI LAFAYETTE	SCI	54,98		IG	54,98
SCI STRATEGE	SCI	54,98		IG	54,98
SCI FUTURE WAY	SCI	52,75		IG	52,75
SCI NEW WAY	SCI	100,00		IG	100,00
SCI ORIANZ	SCI	100,00		IG	100,00
POINTE METRO 1	SCI	100,00		IG	100,00
SCI QUINCONCES TERTIAIRE	SCI	51,00		IG	51,00
SCI QUINCONCES ACTIVITES	SCI	51,00		IG	51,00
SNC ARCADE	SNC		Cession Promotion		100,00
SNC NOVADIS	SNC	100,00		IG	100,00
SCI AMPHORE	SCI	55,00		IG	55,00
AUTRES ACTIFS					
BASSIN NORD	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI BATIMENT SUD DU CENTRE HOSP PONTOISE	SCI	100,00		IG	100,00
SCI BSM DU CHU DE NANCY	SCI	100,00		IG	100,00
SCI IMMOBILIER HOTELS	SCI	77,00		IG	77,00
SCI BASILIQUE COMMERCE	SCI	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
AUTRES					
ICADE 3.0	SASU	100,00		IG	100,00
CYCLE-UP	SAS	31,69	Coentreprise	MEE	31,69
URBAN ODYSSEY	SAS	100,00		IG	100,00
PROMOTION					
PROMOTION LOGEMENT					
SCI DU CASTELET	SCI	99,00		IG	100,00
SARL B.A.T.I.R. ENTREPRISES	SARL		Déconsolidée		100,00
SARL FONCIERE ESPACE ST CHARLES	SARL		Déconsolidée		86,00
MONTPELLIERAINE DE RENOVATION	SARL		Déconsolidée		86,00
SCI ST CHARLES PARVIS SUD	SCI	58,00		IG	58,00
MSH	SARL		Déconsolidée		100,00
SARL GRP ELLUL-PARA BRUGUIERE	SARL	100,00		IG	100,00
SNC LE CLOS DU MONESTIER	SNC		Déconsolidée		100,00
SCI LES ANGLES 2	SCI	75,50		IG	75,50
SCI LES JARDINS D'HARMONY	SCI		Déconsolidée		100,00
SNC MEDITERRANEE GRAND ARC	SNC		Déconsolidée		50,00
ICADE PROMOTION LOGEMENT	SAS	100,00		IG	100,00
CAPRI PIERRE	SARL	99,92		IG	99,92
SNC CHARLES	SNC		Déconsolidée		50,00
SCI MONNAIE - GOUVERNEURS	SCI		Déconsolidée		70,00

(a) Le Groupe a procédé à une revue de son périmètre et a déconsolidé des sociétés du métier Promotion ayant réalisé la totalité de leur activité.

• COMPTES CONSOLIDES •

Dénomination sociale	Forme Juridique	30/06/2024		31/12/2023	
		% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
STRASBOURG R. DE LA LISIERE	SCI		Déconsolidée		33,00
SNC LES SYMPHONIES	SNC		Déconsolidée		66,70
SNC LA POSEIDON	SNC		Déconsolidée		100,00
MARSEILLE PARC	SCI		Déconsolidée		50,00
LE PRINTEMPS DES ROUGIERES	SARL		Déconsolidée		96,00
SCI BRENIER	SCI	95,00		IG	95,00
PARC DU ROY D'Espagne	SNC		Déconsolidée		50,00
SCI JEAN DE LA FONTAINE	SCI		Déconsolidée		50,00
MARSEILLE PINATEL	SNC		Déconsolidée		50,00
SCI LILLE LE BOIS VERT	SCI		Déconsolidée		50,00
SCI RUEIL CHARLES FLOQUET	SCI		Déconsolidée		50,00
SCI VALENCIENNES RESIDENCE DE L'HIPPODROME	SCI		Déconsolidée		75,00
SCI BOULOGNE SEINE D2	SCI		Déconsolidée		17,33
BOULOGNE VILLE A2C	SCI		Déconsolidée		17,53
BOULOGNE VILLE A2D	SCI		Déconsolidée		16,94
BOULOGNE VILLE A2E	SCI		Déconsolidée		16,94
BOULOGNE VILLE A2F	SCI		Déconsolidée		16,94
BOULOGNE PARC B1	SCI		Déconsolidée		18,23
BOULOGNE 3-5 RUE DE LA FERME	SCI		Déconsolidée		13,21
BOULOGNE PARC B2	SCI		Déconsolidée		17,30
SCI LIEUSAINTE RUE DE PARIS	SCI		Déconsolidée		50,00
BOULOGNE PARC B3A	SCI		Déconsolidée		16,94
BOULOGNE PARC B3F	SCI		Déconsolidée		16,94
SAS AD2B	SAS		Déconsolidée		100,00
SCI CHATILLON AVENUE DE PARIS	SCI		Déconsolidée		50,00
SCI FRANCONVILLE - 1 RUE DES MARAIS	SCI		Déconsolidée		49,90
ESSEY LES NANCY	SCI		Déconsolidée		75,00
SCI LE CERCLE DES ARTS - Logement	SCI		Déconsolidée		37,50
LES ARCHES D'ARS	SCI		Déconsolidée		75,00
ZAC DE LA FILATURE	SCI		Déconsolidée		50,00
SCI LA SUCRERIE - Logement	SCI	37,50		IG	37,50
SCI LA JARDINERIE - Logement	SCI		Déconsolidée		37,50
LES COTEAUX DE LORRY	SARL		Déconsolidée		50,00
SCI LE PERREUX ZAC DU CANAL	SCI		Déconsolidée		72,50
SCI Boulogne Ville A3 LA	SCI		Déconsolidée		17,40
SNC Nanterre MH17	SNC		Déconsolidée		50,00
SNC SOISY Avenue KELLERMAN	SNC		Déconsolidée		50,00
SNC ST FARGEAU HENRI IV	SNC		Déconsolidée		60,00
SCI ORLEANS St JEAN LES CEDRES	SCI		Déconsolidée		49,00
RUE DE LA VILLE	SNC	99,99		IG	99,99
RUE DU 11 NOVEMBRE	SCI		Déconsolidée		100,00
RUE DU MOULIN	SCI		Déconsolidée		100,00
IMPASSE DU FORT	SCI		Déconsolidée		100,00
DUGUESCLIN DEVELOPPEMENT	SAS	100,00		IG	100,00
DUGUESCLIN & ASSOCIES MONTAGNE	SAS	100,00		IG	100,00
CDP THONON	SCI		Déconsolidée		33,33
SCI RESID. SERVICE DU PALAIS	SCI		Déconsolidée		100,00
SCI RESID. HOTEL DU PALAIS	SCI	100,00		IG	100,00
SCI LE VERMONT	SCI		Déconsolidée		40,00
SCI HAGUENAU RUE DU FOULON	SCI		Déconsolidée		50,00
SNC URBAVIA	SNC		Déconsolidée		50,00
SCI GERTWILLER 1	SCI		Déconsolidée		50,00
SCI RUE BARBUSSE	SCI		Déconsolidée		100,00
ROUBAIX RUE DE L'OUEST	SCCV		Déconsolidée		50,00
SCI CHAMPS S/MARNE RIVE GAUCHE	SCI		Déconsolidée		50,00
SCI BOULOGNE SEINE D3 PP	SCI		Déconsolidée		33,33
SCI BOULOGNE SEINE D3 D1	SCI		Déconsolidée		16,94

• COMPTES CONSOLIDES •

Dénomination sociale	Forme Juridique	30/06/2024			31/12/2023
		% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
SCI BOULOGNE SEINE D3 E	SCI		Déconsolidée		16,94
SCI BOULOGNE SEINE D3 DEF COMMERCE	SCI		Déconsolidée		27,82
SCI BOULOGNE SEINE D3 ABC COMMERCE	SCI		Déconsolidée		27,82
SCI BOULOGNE SEINE D3 F	SCI		Déconsolidée		16,94
SCI BOULOGNE SEINE D3 C1	SCI		Déconsolidée		16,94
SCCV SAINTE MARGUERITE	SCCV		Déconsolidée		50,00
SNC ROBINI	SNC		Déconsolidée		50,00
SCCV LES PATIOS D'OR - GRENOBLE	SCCV		Déconsolidée		80,00
SCI DES AUBEPINES	SCI		Déconsolidée		60,00
SCI LES BELLES DAMES	SCI		Déconsolidée		66,70
SCI PLESSIS LEON BLUM	SCI		Déconsolidée		80,00
SCCV RICHET	SCCV		Déconsolidée		100,00
SCI BOULOGNE PARC B4B	SCI		Déconsolidée		20,00
SCI ID	SCI	53,00		IG	53,00
SNC PARIS MACDONALD PROMOTION	SNC		Déconsolidée		100,00
COEUR DE VILLE	SARL		Déconsolidée		70,00
SCI CLAUSE MESNIL	SCCV		Déconsolidée		50,00
OVALIE 14	SCCV		Déconsolidée		80,00
SCCV VILLA ALBERA	SCCV		Déconsolidée		50,00
SCI ARKADEA LA ROCHELLE	SCI		Déconsolidée		100,00
SCCV FLEURY MEROGIS LOT1.1	SCCV		Déconsolidée		70,00
SCCV FLEURY MEROGIS LOT1.2	SCCV		Déconsolidée		70,00
SCCV FLEURY MEROGIS LOT3	SCCV		Déconsolidée		100,00
SCI L'ENTREPÔT MALRAUX	SCI		Déconsolidée		65,00
SCCV CERGY - LES PATIOS D'OR	SCCV		Déconsolidée		80,00
MULHOUSE LES PATIOS D'OR	SCCV		Déconsolidée		40,00
SCCV CLERMONT-FERRAND LA MONTAGNE	SCCV		Déconsolidée		90,00
SCCV NICE GARE SUD	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SEP COLOMBES MARINE	SEP	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCI CLAYE SOUILLY - L'OREE DU BOIS	SCI		Déconsolidée		80,00
SCI BONDOUFLE - LES PORTES DE BONDOUFLE	SCI		Déconsolidée		80,00
SCCV ECOPARK	SCCV		Déconsolidée		90,00
SCI FI BAGNOLET	SCI		Déconsolidée		90,00
SCI ARKADEA TOULOUSE LARDENNE	SCI	100,00		IG	100,00
SCCV 25 BLD ARMEE DES ALPES	SCCV		Déconsolidée		50,00
SCCV HORIZON PROVENCE	SCCV		Déconsolidée		58,00
SCCV SETE - QUAI DE BOSC	SCCV		Déconsolidée		90,00
SCCV RIVES DE SEINE - BOULOGNE YC2	SCCV		Déconsolidée		80,00
SCI BLACK SWANS	SCI		Déconsolidée		85,00
SCCV CANAL STREET	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV BLACK SWANS TOUR B	SCCV		Déconsolidée		85,00
SCCV ORCHIDEES	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV MEDICADE	SCCV		Déconsolidée		80,00
SCI PERPIGNAN LESAGE	SCI		Déconsolidée		50,00
SCI TRIGONES NIMES	SCI	49,00	Coentreprise	MEE	49,00
SCCV BAILLY CENTRE VILLE	SCCV		Déconsolidée		50,00
SCCV MONTLHERY LA CHAPELLE	SCCV		Déconsolidée		100,00
SCI ARKADEA MARSEILLE SAINT VICTOR	SCI		Déconsolidée		51,00
SCCV SAINT FARGEAU 23 FONTAINEBLEAU	SCCV		Déconsolidée		70,00
SCCV CARENA	SCCV		Déconsolidée		51,00
SCCV BLACK SWANS TOUR C	SCCV	85,00		IG	85,00
SCI CAEN LES ROBES D'AIRAIN	SCI		Déconsolidée		60,00
SCI CAPITAINE BASTIEN	SCI		Déconsolidée		80,00
SCI PERPIGNAN CONSERVATOIRE	SCI		Déconsolidée		50,00
SCI LILLE WAZEMMES	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV ANTONY	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV SAINT FARGEAU LEROY BEAUFILS	SCCV		Déconsolidée		65,00

• COMPTES CONSOLIDES •

Dénomination sociale	Forme Juridique	30/06/2024			31/12/2023
		% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
SCI ST ANDRE LEZ LILLE - LES JARDINS DE TASSIGNY	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV CARIVRY	SCCV		Déconsolidée		51,00
SCCV L'ETOILE HOCHE	SCCV		Déconsolidée		60,00
SCCV LES PINS D'ISABELLA	SCCV		Déconsolidée		49,90
SCCV LES COTEAUX LORENTINS	SCCV		Déconsolidée		100,00
SCCV ROSNY 38-40 JEAN JAURES	SCCV		Déconsolidée		100,00
SCCV CARETTO	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV MASSY CHATEAU	SCCV	50,00		IG	50,00
SCCV MASSY PARC	SCCV	50,00	Ent. associée	MEE	50,00
SCCV NEUILLY S/MARNE QMB 10B	SCCV	44,45		IG	44,45
SCCV VITA NOVA	SCCV		Déconsolidée		70,00
SCCV NEUILLY S/MARNE QMB 1A	SCCV		Déconsolidée		44,45
SCCV LE RAINCY RSS	SCCV		Déconsolidée		50,00
SCCV LE MESNIL SAINT DENIS SULLY	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV CUGNAUX - LEO LAGRANGE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT A	SCCV		Déconsolidée		25,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT B	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT D	SCCV		Déconsolidée		25,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT H	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV LES BERGES DE FLACOURT	SCCV		Déconsolidée		65,00
SCCV LE PLESSIS-ROBINSON ANCIENNE POSTE	SCCV		Déconsolidée		75,00
SCCV QUAI 56	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV LE PIAZZA	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV ICAGIR RSS TOURS	SCCV		Déconsolidée		50,00
SSCV ASNIERES PARC B8 B9	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SSCV SAINT FARGEAU 82-84 Avenue de Fontainebleau	SCCV		Déconsolidée		70,00
SAS PARIS 15 VAUGIRARD LOT A	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV PARIS 15 VAUGIRARD LOT C	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV SARCELLES - RUE DU 8 MAI 1945	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV SARCELLES - RUE DE MONTFLEURY	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV MASSY PARC 2	SCCV	50,00	Ent. associée	MEE	50,00
SCCV CANTEROUX	SCCV	50,00		IG	50,00
SCCV SOHO	SCCV		Déconsolidée		51,00
SCCV IPK NIMES CRESPON	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV BEARN	SCCV	65,00		IG	65,00
SCCV ASNIERES PARC B2	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV PERPIGNAN AVENUE D'ARGELES	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV 117 AVENUE DE STRASBOURG	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV MARCEL PAUL VILLEJUIF	SCCV		Déconsolidée		60,00
SCCV MAISON FOCH	SCCV		Déconsolidée		40,00
SCCV CHATENAY MALABRY LA VALLEE	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV LOT 2G2 IVRY CONFLUENCES	SCCV		Déconsolidée		51,00
SCCV LA PEPINIERE	SCCV		Déconsolidée		100,00
SCCV NICE CARRE VAUBAN	SCCV	95,00		IG	95,00
SNC IP1R	SNC	100,00		IG	100,00
SNC IP3M LOGT	SNC	100,00		IG	100,00
SCCV NGICADE MONTPELLIER OVALIE	SCCV	50,00		IG	50,00
SCCV LILLE CARNOT LOGT	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV NORMANDIE LA REUNION	SCCV	65,00		IG	65,00
SAS AILN DEVELOPPEMENT	SAS	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV URBAT ICADE PERPIGNAN	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV DES YOLES NDDM	SCCV	75,00		IG	75,00
SCCV AVIATEUR LE BRIX	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SARVILEP	SAS	100,00		IG	100,00
SCCV POMME CANNELLE	SCCV	60,00		IG	60,00
SCCV RS MAURETTES	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV BRON LA CLAIRIERE G3	SCCV	51,00	Coentreprise	MEE	51,00

• COMPTES CONSOLIDES •

Dénomination sociale	Forme Juridique	30/06/2024			31/12/2023
		% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
SCCV BRON LA CLAIRIERE C1C2	SCCV	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SCCV BRON LA CLAIRIERE C3C4	SCCV	49,00	Coentreprise	MEE	49,00
SCCV BRON LA CLAIRIERE D1D2	SCCV	49,00	Coentreprise	MEE	49,00
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 2	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	60,00
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 4	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	60,00
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 5B	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	60,00
SCCV URBAN IVRY 94	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV YNOV CAMBACERES	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 5	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	60,00
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 6	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	60,00
SCCV MONTPELLIER SW	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV LES JARDINS DE CALIX IPS	SCCV	80,00		IG	80,00
SCCV BOUL DEVELOPPEMENT	SCCV	65,00		IG	65,00
SCCV BILL DEVELOPPEMENT	SCCV	65,00		IG	65,00
SCCV PATIOS VERGERS	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV LILLE PREVOYANCE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV BOUSSY SAINT ANTOINE ROCHOPT	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV IXORA	SCCV	80,00		IG	80,00
SCCV CAP ALIZE	SCCV	80,00		IG	80,00
SCCV HOUILLES JEAN JACQUES ROUSSEAU	SCCV		Dissolution		50,00
SCCV IPSPF CHR1	SCCV	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SCCV LORIENT GUESDE	SCCV	80,00		IG	80,00
SCCV BOHRIE D2	SCCV	70,00		IG	70,00
SAS AD VITAM	SAS	100,00		IG	100,00
SCCV MARCEL GROSMENIL VILLEJUIF	SCCV	60,00		IG	60,00
SNC SEINE CONFLUENCES	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV CHATENAY LAVALLEE LOT I	SCCV	50,10		IG	50,10
SCCV QUINCONCES	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SARL BEATRICE MORTIER IMMOBILIER - BMI	SARL	100,00		IG	100,00
SCCV CARTAGENA	SCCV		Déconsolidée		95,00
SAS LES HAUTS DE LA VALSIERE	SAS	100,00		IG	100,00
SCCV LE SERANNE	SCCV		Déconsolidée		50,00
SCCV VIADORA	SCCV	30,00	Ent. associée	MEE	30,00
SNC URBAIN DES BOIS	SNC	100,00		IG	100,00
SCCV NANTERRE HENRI BARBUSSE	SCCV	66,67		IG	66,67
SCCV LES PALOMBES	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV 3 - B1D1 LOGEMENT	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV 7 - B2A TOUR DE SEINE	SCCV		Déconsolidée		25,00
SCCV 8 - B2A PARTICIPATIF	SCCV		Déconsolidée		25,00
SAS 9 - B2A CITE TECHNIQUE	SAS		Déconsolidée		25,00
SCCV TREVoux ORFEVRES	SCCV	65,00		IG	65,00
SAS SURESNES LIBERTE	SAS	70,00		IG	70,00
SAS CLICHY 33 MEDERIC	SAS		Déconsolidée		45,00
SAS L'OREE	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV CERDAN	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 7	SCCV	45,00	Coentreprise	MEE	45,00
SAS BREST COURBET	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV MITTELVEG	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 8	SCCV	45,00	Coentreprise	MEE	45,00
SCCV TERRASSES ENSOLEILLEES	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV ISSY ESTIENNE D'ORVES	SCCV	85,00		IG	85,00
SCCV CARAIX	SCCV	51,00		IG	51,00
SAS TOULOUSE RUE ACHILE VIADEU	SAS	55,72		IG	55,72
SCCV ARC EN CIEL	SCCV	51,00		IG	51,00
SNC LE BOIS URBAIN	SNC	100,00		IG	100,00
SCCV DOMAINE DE LA CROIX	SCCV	80,00		IG	80,00
SCCV ILE NAPOLEON	SCCV	70,00		IG	70,00

• COMPTES CONSOLIDES •

Dénomination sociale	Forme Juridique	30/06/2024		31/12/2023	
		% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
SAS RB GROUP	SAS	65,29		IG	65,29
SARL M&A IMMOBILIER	SARL	65,29		IG	65,29
SCCV LE FORUM-LATTES	SCCV	32,65		IG	32,65
SCCV BLEU PLATINE -SETE	SCCV	45,70		IG	45,70
SCCV LADY MARY-MONT SAINT CLAIR	SCCV	45,70		IG	45,70
SARL KALITHYS	SARL	65,29		IG	65,29
SCCV LADY SAINT CLAIR - SETE	SCCV		Fusion		65,29
SCCV BASSA NOVA -PERPIGNAN	SCCV	52,23		IG	52,23
SCCV VILLA HERMES - MANDELIEU	SCCV	65,29		IG	65,29
SCCV HERMES 56 - MONTPELLIER	SCCV	65,29		IG	65,29
SCCV L'OASIS - CASTELNAU	SCCV	65,29		IG	65,29
SCCV VERT AZUR - GRABELS	SCCV	65,29		IG	65,29
SCCV VILLA BLANCHE LUNEL	SCCV	65,29		IG	65,29
SCCV LE PARC RIMBAUD	SCCV	65,29		IG	65,29
SCCV SILVER GARDEN	SCCV	65,29		IG	65,29
SCCV SETE PREMIERE LIGNE	SCCV	65,29		IG	65,29
SCCV LE 9 - MONTPELLIER	SCCV	33,30		IG	33,30
SCCV EUROPE - CASTELNAU	SCCV	32,65	Coentreprise	MEE	32,65
SAS RB PARTICIPATIONS	SAS	65,29		IG	65,29
SNC M&A PROMOTION	SNC	65,29		IG	65,29
SCCV LES BAINS - JUVIGNAC	SCCV	65,29		IG	65,29
SCCV LES PINS BLEUS - GRABELS	SCCV	52,23		IG	52,23
SCCV VILLAGE CLEMENCEAU MONTPELLIER	SCCV	52,23		IG	52,23
SCCV 68 AMPERE	SCCV	80,00		IG	80,00
SCCV IPSPF-CHR2	SCCV	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SCCV LUNEL FOURQUES	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV VILLENEUVE D'ASCQ – AVENUE DU BOIS	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV ECHO LES MENUIRES	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	60,00
SCCV ACANTHE	SCCV	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SAS COLOMBES AURIOL	SAS	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SCCV ZAC REPUBLIQUE	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV MEDOC 423	SCCV	49,90	Coentreprise	MEE	49,90
SCI ARKADEA LYON GIRONDINS	SCI		Déconsolidée		100,00
SCCV BRON CLAIRIERE F1	SCCV	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SCCV VILLA LAURES - MONTPELLIER	SCCV	43,55		IG	43,55
SCCV COEUR CARNOLES	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV ARRAS MICHELET	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV BRON CLAIRIERE G4	SCCV	49,00	Coentreprise	MEE	49,00
SCCV STEEN ST MALO LA FONTAINE	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SAS STEEN LIBOURNE	SAS	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SCCV STEEN DIJON	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SCCV STEEN PARIS 9 PETRELLE	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SCCV STEEN ROANNE FOLLEREAU	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SCCV PHARE D'ISSY	SCCV	75,00		IG	75,00
SEP PEACEFUL	SEP	29,38	Coentreprise	MEE	29,38
SCCV 63 DUPONT DES LOGES	SCCV	100,00		IG	100,00
SAS BF3 SAINT RAPHAEL	SAS	20,00		MEE	20,00
SCCV ARCHEVECHE	SCCV	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SAS NEUILLY VICTOR HUGO	SAS	54,00		IG	54,00
SNC VILLEURBANNE TONKIN	SNC	55,72		IG	55,72
SCCV MONTIGNY LOTS 1C 5A 5B	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV ILOT DES PLATANES - LATTES	SCCV	56,80		IG	29,38
SCCV STEEN CHATEAURENARD DENIS PAULEAU	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SCCV STEEN DOUAI BOULEVARD VAUBAN	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SCCV STEEN LE CHESNAY	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SNC M&A CE	SNC	65,29		IG	65,29
SCCV BREST REPUBLIQUE DEVELOPPEMENT	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00

• COMPTES CONSOLIDES •

Dénomination sociale	Forme Juridique	30/06/2024			31/12/2023
		% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
SCCV CASTELNAU DALHIAS	SCCV		Dissolution		90,00
SCCV SAINT VALERY CAVEE LEVEQUE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV SEVRAN ROUGEMONT	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV STEEN ST GILLES RAIMONDEAU	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SCCV STEEN GAILLON SUR MONTCIENT	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SCCV LILURA DE L'ADOUR	SCCV	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SCCV ZOKO ST ESPRIT	SCCV	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SCCV AME ECHO	SCCV	60,00		IG	60,00
SCCV PARIS 12 MESSAGERIES L3 L4	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV LA PLATEFORME RE	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV NANTERRE PARTAGEE	SCCV	35,00	Coentreprise	MEE	35,00
SCCV NIMOZA NIMES	SCCV	65,29		IG	65,29
SCCV LE CLOS DES OLIVIER-MARGUERITES	SCCV	65,29		IG	65,29
SCCV FORUM II - LATTES	SCCV	63,33		IG	39,18
FONDATION D'ENTREPRISE ICADE PIERRE POUR TOUS	Fondation	100,00		IG	100,00
SAS EQUINOVE	SAS	100,00		IG	100,00
SCCV LA SAUVEGARDE	SCCV	50,10		IG	50,10
SCCV CHOISY B7	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	60,00
SCCV DUNKERQUE ZAC GRAND LARGE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	
SCCV TOULOUSE GARONNE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	
SCCV STEEN CHANTILLY CASCADES	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	
SCCV DE LA BERGERIE	SCCV	51,00		IG	
L'OLIU - REDESSAN	SCCV	65,29		IG	
SAS IPSXM	SAS	100,00		IG	
SCCV MAS VINHA - FRONTIGNAN	SCCV	65,29		IG	
SCCV 1 PLACE COPERNIC	SCCV	55,00		IG	
SNC ARCADE	SNC	100,00		IG	
SCCV L'AIGARELLE - FABREGUES	SCCV	65,29		IG	
SCCV PREMIUM B2	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	
SCCV PREMIUM RE3	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	
SCCV BRON CLAIRIERE M3	SCCV	51,00	Coentreprise	MEE	
SARL JARDINS HABITES-FRONTIGNAN	SARL	65,29		IG	
PROMOTION TERTIAIRE					
SNC ICADE PROMOTION TERTIAIRE	SNC	100,00		IG	100,00
SCCV SAINT DENIS LANDY 3	SCCV		Déconsolidée		50,00
SNC GERLAND 1	SNC		Déconsolidée		50,00
SNC GERLAND 2	SNC		Déconsolidée		50,00
CITE SANITAIRE NAZARIENNE	SNC		Déconsolidée		60,00
ICAPROM	SNC		Déconsolidée		45,00
SCCV LE PERREUX CANAL	SCCV		Déconsolidée		100,00
ARKADEA SAS	SAS	100,00		IG	100,00
CHRYSALIS DEVELOPPEMENT	SAS		Déconsolidée		35,00
MACDONALD BUREAUX	SCCV		Déconsolidée		50,00
SCI 15 AVENUE DU CENTRE	SCI		Déconsolidée		50,00
SAS CORNE OUEST VALORISATION	SAS	25,00	Ent. associée	MEE	25,00
SAS ICADE-FF-SANTE	SAS		Déconsolidée		65,00
SCI BOURBON CORNEILLE	SCI		Déconsolidée		100,00
SCCV SKY 56	SCCV		Déconsolidée		50,00
SCCV SILOPARK	SCCV		Déconsolidée		50,00
SCCV TECHNOFFICE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SARL LE LEVANT DU JARDIN	SARL		Déconsolidée		50,67
SCI ARKADEA RENNES TRIGONE	SCI		Déconsolidée		51,00
SCCV LE SIGNAL/LES AUXONS	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV LA VALBARELLE	SCCV		Déconsolidée		49,90
SAS IMMOBILIER DEVELOPPEMENT	SAS	100,00		IG	100,00
SCCV HOTELS A1-A2	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV BUREAUX B-C	SCCV		Déconsolidée		50,00

• COMPTES CONSOLIDES •

Dénomination sociale	Forme Juridique	30/06/2024			31/12/2023
		% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
SCCV MIXTE D-E	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV CASABONA	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV GASTON ROUSSEL ROMAINVILLE	SCCV	75,00		IG	75,00
SNC IP2T	SNC	100,00		IG	100,00
SCCV TOURNEFEUILLE LE PIRAC	SCCV	90,00		IG	90,00
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 0	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	60,00
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 3	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	60,00
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 1	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	60,00
SAS NEWTON 61	SAS	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SCCV BRON LES TERRASSES L1 L2 L3 N3	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SAS LA BAUME	SAS	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SCCV PIOM 1	SCCV		Déconsolidée		100,00
SCCV PIOM 2	SCCV		Déconsolidée		100,00
SCCV PIOM 3	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV PIOM 4	SCCV	100,00		IG	100,00
SAS PIOM 5	SAS		Déconsolidée		100,00
SCCV COLADVIVI	SCCV	40,00	Ent. associée	MEE	40,00
SCCV PIOM 6	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV 1 - B1C1 BUREAUX	SCCV		Déconsolidée		25,00
SCCV 2 - B1D1 BUREAUX	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV 4 - COMMERCES	SCCV		Déconsolidée		25,00
SCCV 5 - B1C1 HOTEL	SCCV		Déconsolidée		25,00
SCCV 6 - B1C3 COWORKING	SCCV		Déconsolidée		25,00
SCCV PIOM 7	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV PIOM 8	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV PALUDATE GUYART	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV BRON LES TERRASSES A1 A2 A3 A4	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SAS 10 COMMERCES B1A4 ET B1B1B3	SAS		Déconsolidée		25,00
SCCV BRON CLAIRIERE B	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV ECOLE DE LA REPUBLIQUE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV STEEN PETREQUIN	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SCCV CEREREIDE – LATTES	SCCV	65,29	IG		
PROMOTION AUTRES					
SARL DOMAINE DE LA GRANGE	SARL		Déconsolidée		51,00
RUE CHATEAUBRIAND	SCI	100,00		IG	100,00
SNC DU PLESSIS BOTANIQUE	SNC	100,00		IG	100,00
SARL LAS CLOSES	SARL	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC DU CANAL ST LOUIS	SNC	100,00		IG	100,00
SNC MASSY VILGENIS	SNC	50,00		IG	50,00
SAS LE CLOS DES ARCADES	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SAS OCEAN AMENAGEMENT	SAS	49,00	Coentreprise	MEE	49,00
SNC VERSAILLES PION	SNC	100,00		IG	100,00
SAS GAMBETTA SAINT ANDRE	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SAS MONT DE TERRE	SAS	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SAS ODESSA DEVELOPPEMENT	SAS	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SAS WACKEN INVEST	SAS	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SCCV DU SOLEIL	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SAS MEUDON TASSIGNY	SAS	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SAS DES RIVES DU PETIT CHER	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC LH FLAUBERT	SNC	100,00		IG	100,00
SAS BREST AMENAGEMENT	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SAS ICADE PIERRE POUR TOUS	SAS	100,00		IG	100,00
SAS BONDY CANAL	SAS	55,50	Coentreprise	MEE	51,00
SAS HOLDING TOULOUSE TONKIN JHF	SAS	79,60		IG	79,60
SAS JALLANS	SAS	55,72		IG	55,72
SAS CLINIQUE 3	SAS	55,72		IG	55,72
SAS STEEN REHAB	SAS	33,33	Coentreprise	MEE	33,33

• COMPTES CONSOLIDES •

Dénomination sociale	Forme Juridique	30/06/2024		31/12/2023	
		% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
SCCV 86 FELIX EBOUE	SCCV	100,00		IG	100,00
SAS DE LA BERGERIE	SAS	51,00		IG	51,00
SAS REPREDRE RACINES	SAS	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SAS JAURES GALLIENI	SAS	55,00		IG	55,00
SCCV MARSEILLE SMCL	SCCV	15,00		MEE	15,00
SAS HOLDING CITY PARK LEVALLOIS	SAS	100,00		IG	100,00
SAS SAINT PIERRE CENTRE 2025	SAS	70,00	Coentreprise	MEE	70,00
SNC LEVALLOIS CITYPARK	SNC	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SAS L'OLIVERAIE	SAS	50,00	Coentreprise		

3. Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

PricewaterhouseCoopers Audit

63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

Forvis Mazars

61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

(Période du 1^{er} janvier 2024 au 30 juin 2024)

Aux Actionnaires

ICADE SA

27 rue Camille Desmoulins
92445 Issy les Moulineaux Cedex

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, et en application de l'article L. 451-1-2 III du code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société ICADE SA, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2024 au 30 juin 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

I - Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins

élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

II - Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 19 juillet 2024

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Forvis Mazars SA

Lionel Lepetit

Claire Gueydan O'quin



ICADE
27, rue Camille-Desmoulins
CS 10166
92445 Issy-les-Moulineaux

www.icade.fr