

Document d'enregistrement universel #2023

L'IMMOBILIER EN MOUVEMENT



**DOCUMENT D'ENREGISTREMENT
UNIVERSEL #2023**



Sommaire général

1	Rapport annuel intégré	6	5	Gouvernement d'entreprise	223
			1.	Cadre du rapport et code de référence	224
2	Performance des activités du Groupe	73	2.	Gouvernance	225
1.	Groupe	74	3.	Rémunérations et avantages bénéficiant aux mandataires sociaux	270
2.	Métier Foncière Tertiaire	89	4.	Informations complémentaires	284
3.	Métier Promotion	104	5.	Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	290
4.	Cession des activités de Santé	114	6	États financiers au 31 décembre 2023	293
5.	Compte de résultat analytique Groupe Icade	115	1.	États financiers consolidés	294
6.	Autres informations	117	2.	Notes annexes aux états financiers consolidés	298
3	Responsabilité sociale et environnementale	121	3.	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	363
1.	Politique et organisation RSE	122	4.	États financiers comptes annuels	369
2.	Changement climatique et préservation de l'environnement	128	5.	Annexe aux états financiers	372
3.	Engagement sociétal et relations partenariales	143	6.	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	401
4.	Développement des compétences, bien-être au travail et diversité	153	7	Patrimoine et rapport d'expertises immobilières	407
5.	Engagements RSE et progrès réalisés en 2023	160	1.	Liste du patrimoine Foncière Tertiaire	408
6.	Tableaux de synthèse et indicateurs RSE	162	2.	Rapport condensé des experts immobiliers	411
7.	Risques et opportunités RSE et indicateurs de performance associés	178	8	Capital, actions et politique de distribution	415
8.	Synthèse de la méthodologie et périmètre de reporting	182	1.	Renseignements sur l'émetteur et son capital	416
9.	Note méthodologique du Reporting Taxonomie Européenne	190	2.	Marché du titre de la Société	424
10.	Tables de correspondance déclaration de performance extra-financière, Global Reporting Initiative et EPRA	197	3.	Actionnariat des salariés	426
11.	Rapport de l'organisme tiers indépendant sur la vérification de la déclaration consolidée de performance extra-financière figurant dans le rapport de gestion	203	4.	Affectation du résultat et politique de distribution	436
4	Facteurs de risques	209	9	Informations complémentaires	439
1.	Gestion et contrôle des risques	210	1.	Documents accessibles au public	440
2.	Procédures de contrôle interne et gestion des risques	218	2.	Personnes responsables	440
3.	Assurances et litiges	219	3.	Tables de concordance	442
			4.	Glossaire	448

Document d'enregistrement universel 2023

INCLUANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL ET LE RAPPORT ANNUEL INTÉGRÉ



Le présent Document d'Enregistrement Universel contient l'ensemble des éléments du Rapport Financier Annuel. Le document d'enregistrement universel a été déposé le 21 mars 2024 auprès de l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du Règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement. Le document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note d'opération et, le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au document d'enregistrement universel. L'ensemble alors formé est approuvé par l'AMF conformément au Règlement (UE) 2017/1129.

En application du Règlement (UE) 2017/1129, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document d'enregistrement universel :

Les comptes consolidés au 31 décembre 2022 et les rapports de nos commissaires aux comptes y afférents figurant respectivement aux pages 259 à 323 du document d'enregistrement universel déposé auprès de l'AMF le 29 mars 2023.

Les comptes consolidés au 31 décembre 2021 et les rapports de nos commissaires aux comptes y afférents figurant respectivement aux pages 235 à 299 du document d'enregistrement universel déposé auprès de l'AMF le 24 mars 2022.

« Le Document d'Enregistrement Universel incluant le Rapport financier annuel est une reproduction de la version officielle du Document d'Enregistrement Universel qui a été établie en xHTML et déposée le 21 mars 2024 auprès de l'Autorité des marchés financiers ; cette version est également disponible sur le site Internet du groupe ICADÉ. »



08 Édito

08 Message de Frédéric Thomas et Nicolas Joly

10 Panorama

- 10 Les 70 ans d'Icade
- 12 Un opérateur intégré et responsable pour bâtir la ville à 2050
- 13 Carte du patrimoine de la Foncière Tertiaire d'Icade et des implantations d'Icade Promotion



15 La transformation d'un opérateur agile

- 16 ReShapE : le plan stratégique 2024-2028 d'Icade
- 18 Deux métiers, un même objectif
- 20 Notre modèle de création de valeur
- 22 Le Conseil d'administration
- 24 Le Comité exécutif
- 26 Entretien avec Flore Jachimowicz
- 27 Progression 2023 des indicateurs de performance de la raison d'être
- 28 Enjeux, risques et opportunités
- 30 Icade dans son écosystème : créer de la valeur pour nos parties prenantes
- 32 Entretien avec Emmanuelle Baboulin et Charles-Emmanuel Kühne

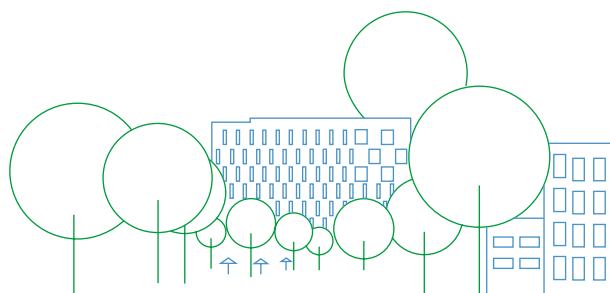
À PROPOS DE CE RAPPORT

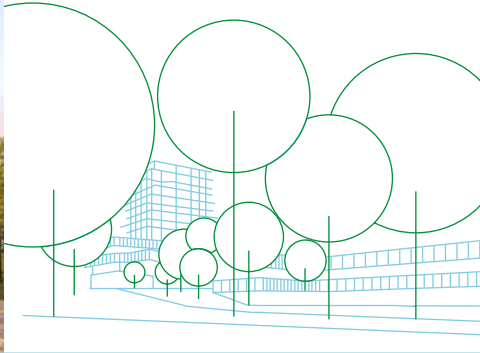
Pour la sixième année consécutive, Icade publie un rapport annuel intégré réalisé selon les principes de l'International Integrated Reporting Council (IIRC), le cadre de référence international portant sur le reporting intégré.

Destiné à l'ensemble de ses parties prenantes, ce document propose une vision globale et synthétique du Groupe et de ses leviers de performance durable dans un environnement complexe et mouvant. Il rend compte, de façon claire et transparente, de la manière dont Icade est en capacité de créer de la valeur à court, moyen et long terme, au bénéfice de ses clients et partenaires, de ses collaborateurs, des territoires et de la société dans son ensemble. Piloté conjointement par la Direction des relations institutionnelles et de la communication et la Direction des finances, en partenariat avec la Direction RSE & innovation, ce rapport a été conçu avec l'aide de collaborateurs issus des différents métiers business et transversaux, puis relu et validé par le Comité exécutif.

Nous avons également adopté une approche d'écoconception pour ce document en sélectionnant des papiers (FSC/PEFC) issus de forêts gérées durablement, ce qui nous permet de réduire son impact environnemental. Notre imprimeur bénéficiant du label Imprim'Vert®, l'ensemble de ce rapport est recyclable et désencrable.

Retrouvez l'intégralité du rapport annuel intégré d'Icade sur www.icade.fr





35 Pour une ville plus durable

- 36 Icade invente la ville à 2050, mixte et durable
- 39 Entretiens avec Nicolas Bellego et Marianne Louradour
- 40 Questions à Jean Jouzel



55 Pour le développement des territoires

- 56 Icade accompagne les territoires pour transformer la ville
- 58 VilleEnVue, une offre pour réenchanter les entrées de ville
- 59 AfterWork by Icade, transformer l'ancien en avenir & Imagin'Office : des espaces de travail flexibles, clé en main et écoresponsables



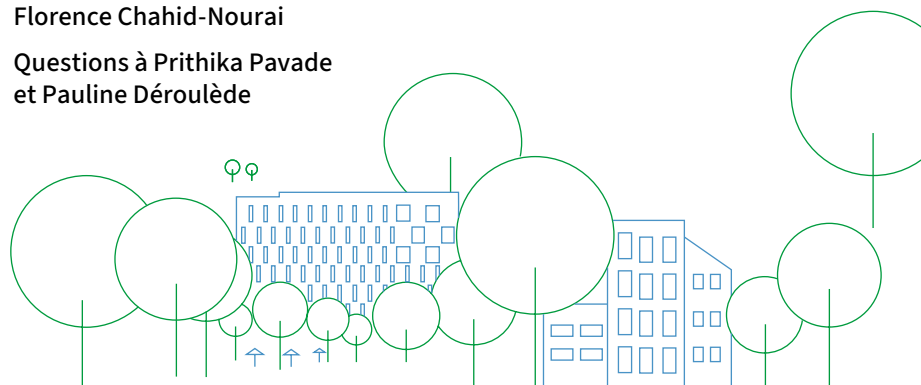
65 Pour une ville inclusive

- 66 Icade renforce le lien social et la cohésion des territoires
- 68 Témoignage de Serge Smadja

45 Dossier spécial Au cœur du Village des Athlètes



- 46 Les Quinconces, un projet hors normes
- 47 Questions à Florence Chahid-Nourai
- 53 Questions à Prithika Pavade et Pauline Déroulède



Icade accélère sa transformation en 2024

Alors que s'ouvre 2024, Frédéric Thomas et Nicolas Joly reviennent sur une année 2023 marquée par un retournement du marché et présentent les perspectives d'Icade pour l'année à venir à travers son nouveau plan stratégique ReShapE.



Frédéric Thomas
Président du Conseil
d'administration d'Icade

— QUEL BILAN TIREZ-VOUS DE L'ANNÉE QUI VIENT DE S'ÉCOULER ?

Frédéric Thomas : 2023 a été une année de forte évolution pour Icade, et son Conseil d'administration a accompagné et appuyé chacune des étapes majeures : l'arrivée de Nicolas Joly comme Directeur général en avril, puis la nomination de trois nouveaux administrateurs qui sont venus consolider notre Conseil, enfin la vente d'Icade Santé à Primonial REIM et la cession de la MOA Santé. Il s'agit là d'un véritable tournant dans l'activité d'Icade, 16 ans après sa diversification comme foncière santé, et une histoire très longue dans ce secteur. La réalisation de la première étape de la cession des activités de santé au mois de juillet 2023 a permis au Groupe de renforcer son bilan pour relever de prochains défis et saisir de nouvelles opportunités.

Nicolas Joly : 2023 a d'abord été pour moi une année de découvertes des équipes et des projets. Je connaissais bien sûr Icade de réputation et ces premiers mois ont conforté l'image qui était la mienne sur l'expertise, le professionnalisme, l'orientation client et l'engagement RSE des équipes. J'ai également fait le tour de nos

« RESHAPE NOUS PERMET DE POSITIONNER NOS AMBITIONS POUR LES ANNÉES À VENIR, SUR UN MARCHÉ EN PROFONDE MUTATION. »

— Frédéric Thomas

implantations en régions, de nos actifs et de nos projets. Mais 2023 s'est caractérisée par un environnement macroéconomique et financier très volatil, marqué par des taux durablement élevés impactant tout particulièrement le secteur immobilier. Dans ce contexte, je tiens à souligner la performance opérationnelle d'Icade, dans ses deux métiers, qui illustre la résilience du Groupe et la solidité de ses fondamentaux. Ainsi, l'activité d'asset management a été particulièrement dynamique avec près de 243 000 m² signés ou renouvelés (130 baux), soit une progression de plus de 20 % par rapport à 2022. Quant à la promotion, le niveau de réservations affiche une baisse limitée de - 7 % en valeur à 1 345 millions d'euros (soit - 13 % en volume dans un marché en baisse de 26 %), soutenu par les ventes en bloc, en croissance de + 18 % en valeur par rapport à 2022.



Nicolas Joly
Directeur général
d'Icade



— QUELLES SONT VOS PERSPECTIVES POUR 2024 ?

N. J. : C'est une année doublement symbolique pour Icade, qui fêtera ses 70 ans en juin prochain. La France accueillera en juillet le monde entier à l'occasion des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024. Je suis fier qu'Icade ait contribué à sa mesure à cet événement à travers le quartier des Quinconces au sein du Village des Athlètes, projet commun avec la Caisse des Dépôts, CDC Habitat et la Banque des Territoires. Mais c'est aussi un nouveau chapitre pour Icade car il nous faut réinventer notre modèle autour de nos deux métiers historiques, foncière et promotion. C'est là toute l'ambition de notre plan stratégique ReShapE, que nous avons présenté au marché le 19 février 2024. Depuis 70 ans, Icade évolue, traverse les crises et s'adapte aux nouveaux enjeux. C'est ce que nous entendons continuer à être pour les prochaines années, un acteur de la transformation de la ville, une ville que nous voulons mixte et durable.

F. T. : Cette feuille de route permet à Icade de positionner clairement ses ambitions pour les années à venir, sur un marché en profonde mutation. J'apporte, comme l'ensemble des membres du Conseil d'administration, mon entier soutien et ma confiance dans cette stratégie et sa mise en œuvre pour les années à venir.

— L'ENGAGEMENT D'ICADE DANS LA LUTTE CONTRE LE RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE EST AVÉRÉ ET CONSTANT. EST-CE UN POINT DIFFÉRENCIANT POUR VOUS ?

F. T. : Icade, avec le soutien de ses administrateurs, a été une des toutes premières entreprises à se doter d'une raison d'être, à laquelle nous sommes extrêmement attachés, et à proposer en Assemblée

**« NOUS ALLONS POURSUIVRE
ET ACCÉLÉRER NOTRE TRANSFORMATION,
CAR C'EST DÈS AUJOURD'HUI
QUE SE CONSTRUIT LA VILLE À 2050. »**

— Nicolas Joly

générale un Say on Climate & Biodiversity. Cela reflète la maturité d'Icade sur ces enjeux et l'importance qu'ils revêtent pour toutes les équipes.

N. J. : Je partage cette analyse. La lutte contre le réchauffement climatique et pour la préservation de la biodiversité est au cœur de notre modèle. Je me félicite qu'Icade ait été classée, cette année, sur la A-List Climat du CDP parmi les 2 % d'entreprises les mieux notées au niveau mondial. C'est une preuve concrète de la réalité de nos engagements. Nous avons lancé cette année l'Icade Climate School pour continuer à former nos collaborateurs, nous avons accéléré la mise en place des Baux Engagés Climat avec nos clients et notre actif Origine a été classé parmi les 100 bâtiments les plus durables au monde par le G20 India. Avec ReShapE, qui met la RSE au cœur de son nom, nous allons poursuivre et accélérer notre transformation pour devenir un opérateur intégré et responsable de la ville, car c'est dès aujourd'hui que se construit la ville à 2050. ■

Les 70 ans d'Icade

UN MODÈLE RÉSILIENT

1954

CRÉATION DE LA SCIC

Face à la crise du logement de l'après-guerre et à la suite de l'appel de l'abbé Pierre en février, François Bloch-Lainé, à la tête de la Caisse des Dépôts et Consignations, crée le 11 juin 1954 la Société centrale immobilière de la Caisse des Dépôts (SCIC).

1960
↓
1980

1962 ACCÉLÉRATION DU LOGEMENT LOCATIF

Au 31 décembre 1962, la SCIC a déjà lancé la construction de 110 000 logements locatifs.

1964 DIVERSIFICATION DE LA SCIC

La SCIC construit l'hôpital de Villiers-le-Bel (95) pour l'Assistance publique et invente un nouveau métier : l'assistance à maîtrise d'ouvrage.

1979 1^{ER} GROUPE IMMOBILIER NATIONAL

La SCIC compte 170 000 logements dans son portefeuille.

1980
↓
2000

1983 INNOVATION AU SERVICE DES USAGERS

La SCIC propose des ventes sur plan puis des maisons à vendre sur catalogue ainsi que des maisons de retraite avec services intégrés.

1987 NOUVELLE ORGANISATION

La SCIC se réorganise par métiers, puis crée des filiales dédiées pour ses secteurs du patrimoine, de la promotion et des services.

1994 DIVERSIFICATION DANS L'IMMOBILIER DE BUREAUX

La SCIC étend son activité à l'immobilier de bureaux en devenant promoteur tertiaire et gestionnaire d'actifs de bureaux.

2000
↓
2010

2002 FONCIÈRE TERTIAIRE

La SCIC acquiert son premier portefeuille tertiaire et devient une foncière tertiaire.

2003 NAISSANCE D'ICADE

Fort de sa nouvelle activité de foncière tertiaire, la SCIC change de nom et devient Icade.

2005 NOUVEAU DÉPART

Icade franchit deux nouvelles étapes en transférant ses activités d'intérêt général à la Caisse des Dépôts en 2005, puis en entrant en bourse en 2006.

2007 NOUVEAU STATUT, NOUVEAU SIÈGE ET NOUVELLE ORGANISATION

Icade adopte le statut de SIIC (société d'investissement immobilier cotée), s'installe au Millénaire dans le 19^e arrondissement de Paris, se réorganise en trois pôles (Foncière, Promotion, Services) et crée Icade Santé.

2009 ACQUISITION DE COMPAGNIE LA LUCETTE

Icade rachète cette foncière dont le portefeuille est constitué à près de 80 % de bureaux en Île-de-France.

2010
↓
2020

2013 FUSION AVEC SILIC

Cette opération fait d'Icade la première foncière de bureaux et de parcs d'affaires française.

2016 RECENTRAGE AUTOUR DES ACTIVITÉS DE FONCIÈRES

Icade cède son pôle Services et accélère son déploiement dans ses activités de foncières (tertiaire et santé) et de promoteur.

2017 CHANGEMENT D'IDENTITÉ, NOUVEL ACTIONNAIRE DE RÉFÉRENCE ET RACHAT D'ANF IMMOBILIER

Icade adopte un nouveau logo et une nouvelle signature : « L'immobilier de tous vos futurs ». Crédit Agricole Assurances augmente sa participation au capital. Icade rachète ANF Immobilier.

2018 NOUVEAU PLAN STRATÉGIQUE ET OUVERTURE D'ICADE SANTÉ À L'INTERNATIONAL

2019 • CRÉATION D'URBAN ODYSSEY

Icade lance son start-up studio.

• CRÉATION D'IMAGIN'OFFICE

Icade lance sa solution immobilière flexible et clé en main : une nouvelle génération de bureaux.

2020
↓
2022

2020 • INSCRIPTION DE LA RAISON D'ÊTRE DANS LES STATUTS

• ACQUISITION D'AD VITAM

Icade acquiert la structure montpelliéraine de promotion immobilière Ad Vitam et se développe dans le segment des campus d'entreprises dédiés à la « soft industrie ».

2021

• LANCEMENT DU « LOW CARBON BY ICADE »

Icade positionne le bas carbone au cœur de sa stratégie.

• CRÉATION D'URBAIN DES BOIS

Avec cette nouvelle filiale, Icade se dote d'un opérateur immobilier développant des modes de construction décarbonés, au plus près des territoires.

• DÉCLINAISON DES AXES STRATÉGIQUES DE LA RAISON D'ÊTRE

Des feuilles de route opérationnelles sont définies pour chacun des métiers d'Icade.

• LANCEMENT D'AFTERWORK BY ICADE

Icade s'engage dans une démarche de redéveloppement des actifs tertiaires.

2022

• 1^{ER} SAY ON CLIMATE & BIODIVERSITY

Cette résolution approuvée à 99,3 % lors de l'Assemblée générale porte les engagements d'Icade dans la lutte contre le changement climatique et la réduction de l'empreinte carbone de ses actifs.

• STRATÉGIE BAS CARBONE : VALIDATION PAR LA SBTI DE LA TRAJECTOIRE 1,5° C DU GROUPE

• MISE EN PLACE DU CONSEIL RAISON D'ÊTRE

Ce nouveau conseil a pour mission de suivre la mise en œuvre des engagements pris, de nourrir et faire vivre la Raison d'être d'Icade.

• ACQUISITION DU GROUPE M&A

Icade devient l'actionnaire majoritaire de ce promoteur implanté à Montpellier depuis 2004.

2023

• CESSATION DE LA FONCIÈRE SANTÉ À PRIMONIAL REIM

• 2^E SAY ON CLIMATE & BIODIVERSITY

Les actionnaires soutiennent la résolution pour la deuxième année consécutive à plus de 98 %. Un investissement collectif et pérenne en faveur du climat et de la biodiversité.

• LANCEMENT DE VILLE EN VUE

Icade crée une nouvelle offre pour repenser et transformer les entrées de ville en quartiers mixtes et cohérents avec l'urbanisme, le paysage et le patrimoine existant.



Un opérateur intégré et responsable pour bâtir la ville à 2050

Icade s'appuie sur la complémentarité de ses deux métiers : une foncière tertiaire et un promoteur immobilier (logement/tertiaire/équipement public). Acteur majeur en Île-de-France et sur l'ensemble du territoire national, coté (SIIC) sur Euronext Paris, Icade a pour actionnaire de référence le groupe Caisse des Dépôts.

LES 5 ENJEUX RSE PRIORITAIRES D'ICADE :



Climat
trajectoire 1,5° C
& adaptation



Biodiversité
& protection
des sols



Bien-être
& santé
des occupants

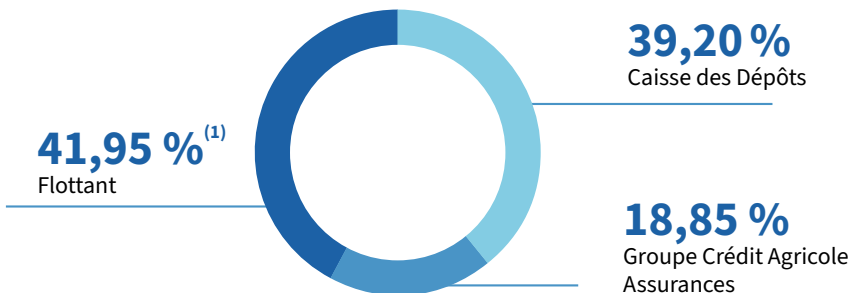


Ancrage local
& inclusion



Développement
des compétences

UN ACTIONNARIAT HISTORIQUE ET DE LONG TERME (AU 31/12/2023)



DEUX MÉTIERS COMPLÉMENTAIRES INVESTISSEUR/PROMOTEUR



FONCIÈRE TERTIAIRE

Icade, acteur majeur de l'immobilier de bureaux, en Île-de-France et dans les grandes métropoles régionales.



PROMOTION

Icade Promotion, acteur national de référence, leader dans la construction bas carbone. Avec son maillage territorial, Icade Promotion développe des opérations de bureaux et de logements, ainsi que des grands équipements publics.

DES RÉSULTATS ANNUELS 2023 SOLIDES

CASH-FLOW
NET COURANT

GRUPE
350,6 M€

PAR ACTION
4,62 €

ACTIF NET
RÉÉVALUÉ NTA⁽²⁾

GRUPE
5,1 Md€

PAR ACTION
67,2 €

VALORISATION
DU
PORTEFEUILLE

(Pdg⁽³⁾)

**6,5
Md€**

DIVIDENDE
2023

4,84 €
PAR ACTION

+ 11,8 %
vs 2022



1 067
COLLABORATEURS⁽⁴⁾

(1) Dont 0,60 % d'autodétention et 0,38 % pour le fonds commun de placement Icade.

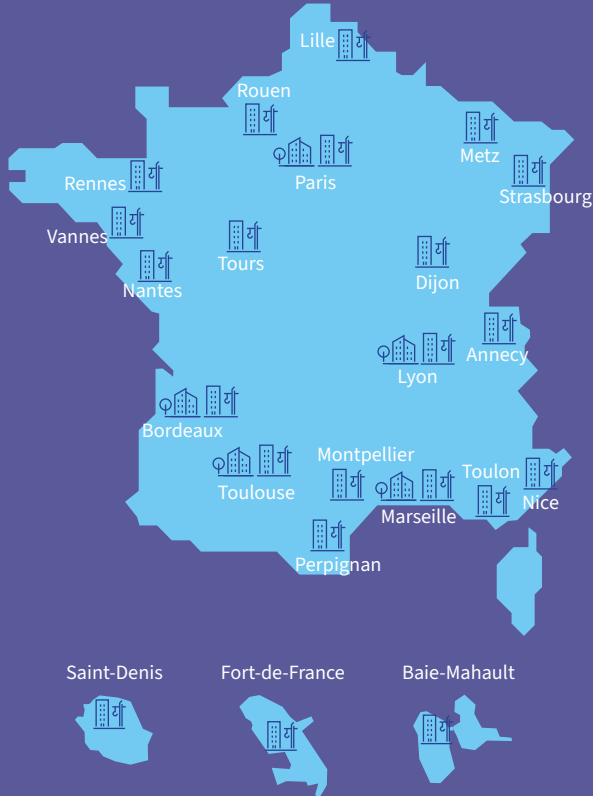
(2) ANR NTA : Net Tangible Assets.

(3) Part du Groupe.

(4) Équivalent temps plein sur l'année 2023.

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

EN RÉGION : **241 000 m²**



EN ÎLE-DE-FRANCE : **1 900 000 m²**



UNE RESPONSABILITÉ RECONNUE

4^e

parmi les 250 entreprises les plus responsables, selon *Le Point* - Statista 2023.

9^e

au classement du Palmarès de la féminisation des instances dirigeantes du SBF120 en 2022.

92
100

à l'index de l'égalité professionnelle femmes/hommes.

88
100

est la note donnée à Icade par le GRESB⁽¹⁾, l'organisation internationale de référence d'évaluation des politiques RSE du secteur immobilier. Une note en augmentation de 5 points par rapport à 2022.



Icade a été distinguée par le *Financial Times* parmi les « **EUROPE'S CLIMATE LEADERS 2023** » les mieux classés de son secteur.



L'immeuble de bureaux « Origine » à Nanterre (92), actif d'Icade, fait partie des **100 BÂTIMENTS DURABLES EMBLÉMATIQUES AU MONDE** sélectionnés par le G20 India.



Icade intègre la **A-LIST CLIMAT DU CDP** (Carbon Disclosure Project) grâce à des engagements alignés sur l'accord de Paris et à la qualité de son reporting carbone.

(1) Global Real Estate Sustainability Benchmark.



La transformation d'un opérateur agile

À la fois foncière tertiaire et promoteur immobilier, Icade peut compter sur le soutien de son actionnaire de référence, le groupe Caisse des Dépôts, pour mener à bien ses priorités stratégiques à horizon 2028.

Ainsi, en lien avec ses parties prenantes, et s'appuyant sur son expertise d'opérateur intégré, durable et de long terme, le Groupe souhaite répondre à l'évolution des usages et des enjeux de la ville, en réinventant l'immobilier afin de bâtir la ville à 2050, mixte, innovante et durable.

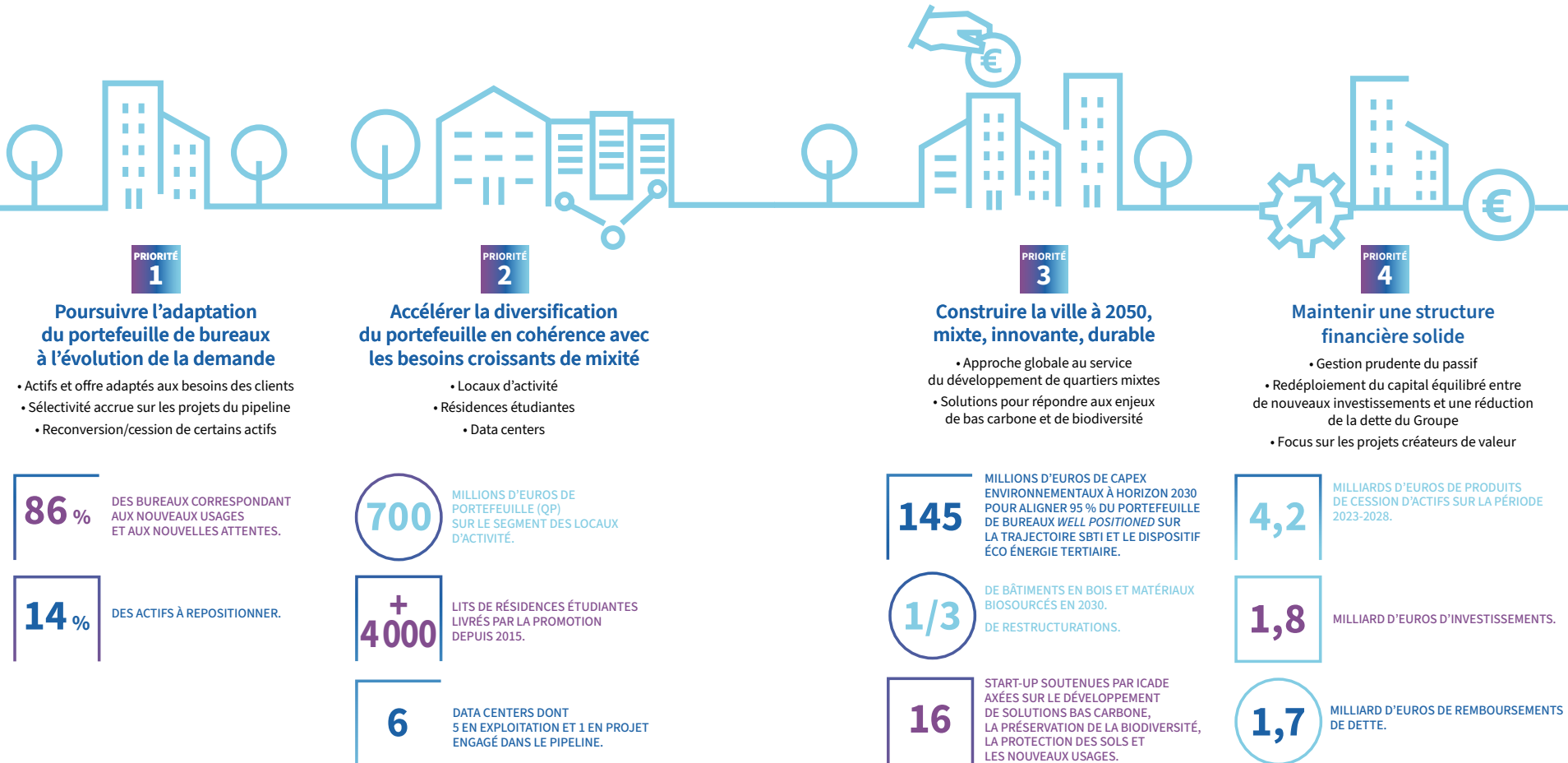
ReShapE : le plan stratégique 2024-2028 d'Icade

Forte de 70 ans d'expérience, Icade est un investisseur et un promoteur, engagée depuis plus de 20 ans dans l'intégration des meilleures pratiques ESG. Le Groupe dispose d'un portefeuille de 6,5 milliards d'euros d'actifs en part du Groupe (82 % de bureaux, 11 % de locaux d'activité, 5 % d'autres actifs et 2 % de réserves foncières). En réponse aux mutations profondes des usages au sein des immeubles et des quartiers, ainsi qu'aux défis climatiques majeurs de la société, Icade se fixe les quatre priorités stratégiques suivantes à horizon 2028.



« NOTRE AMBITION POUR LES QUATRE PROCHAINES ANNÉES EST FORTE, CAR LE TEMPS N'EST PLUS AUX DEMI-MESURES. NOUS ALLONS RENFORCER NOTRE POSITION D'OPÉRATEUR INTÉGRÉ POUR POURSUIVRE LA DIVERSIFICATION DE NOTRE PORTEFEUILLE, CAPITALISER SUR NOTRE EXPERTISE EN MATIÈRE DE RSE TOUT EN CONSERVANT UNE GESTION FINANCIÈRE PRUDENTE. L'ENSEMBLE DE CES ACTIONS CONTRIBUENT À POSER LES BASES SOLIDES DE NOTRE AMBITION POUR LA VILLE À 2050. »

— Nicolas Joly, Directeur général d'Icade



Deux métiers, un même objectif

En tant qu'opérateur intégré, Icade entend s'appuyer sur ses deux métiers, la promotion et l'investissement, pour construire et reconstruire la ville à 2050. En témoigne la complémentarité entre ses deux activités sur des projets toujours plus nombreux.

Le 5 juillet 2023, Icade signait la première étape de la vente de ses activités de santé à Primonial REIM. Tournant majeur dans l'histoire de l'entreprise, le Groupe se recentre désormais sur sa double expertise historique : la foncière tertiaire et la promotion. La complémentarité de ces deux activités lui permet de contribuer à l'émergence des villes de demain, plus vertes, plus inclusives, plus intelligentes et plus responsables.

LA FONCIÈRE TERTIAIRE D'ICADE RÉINVENTE LES ENVIRONNEMENTS DE TRAVAIL

Principalement implantée en Île-de-France et dans les grandes métropoles régionales, Icade propose une approche de l'immobilier tertiaire centrée sur les besoins de ses clients. Avec des réserves foncières significatives, un savoir-faire reconnu en matière de solutions immobilières innovantes et une réelle expertise des enjeux urbains et de RSE, le Groupe accompagne ses clients pour réinventer des environnements de travail flexibles, accessibles, répondant à des ambitions environnementales élevées, avec des services et abordables. Icade propose des services adaptés aux nouveaux modes de travail : mobilités douces, coworking, conciergeries, offre de restauration diverse, animations sur les parcs, espaces sportifs, jardins partagés... Dans un souci permanent de respect de l'environnement, la Foncière Tertiaire privilégie l'écoconception, l'usage de matériaux bas car-

bone, le développement des énergies renouvelables, le déploiement de solutions de mobilité douce et l'intégration de la nature en ville. Une démarche reconnue à travers l'obtention des meilleurs labels et certifications (HQE, BREEAM, E+C-, R2S, Osmoz...).

L'année 2023 a été marquée par la cession de deux actifs à Marseille (Grand Central et Eko Active) et l'acquisition de l'immeuble Le Ponant, dans le 15^e arrondissement de Paris. Côté locataires, la Foncière Tertiaire compte 56 nouveaux clients, dont EDF Renouvelables sur l'immeuble Origine à Nanterre, Rituals sur l'immeuble

29-33 Champs-Élysées, la Direction départementale des finances publiques (DDFiP) et Vinci à La Défense 4-5-6 à Nanterre ou encore la Fondation Santé Services sur le Miami à Rungis. Enfin, 41 baux ont été renouvelés avec des clients emblématiques du portefeuille, dont ArcelorMittal à Saint-Denis, la Direction régionale interdépartementale de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités (DRIEETS) sur le Millénaire 5-6 à Aubervilliers, Système U à Rungis ou encore Adecco à Lyon. Icade s'est par ailleurs fixé pour objectif de réduire l'intensité carbone de sa foncière de - 60 % entre 2019 et 2030.

56

NOUVEAUX CLIENTS

41

BAUX RENOUVELÉS



RUNGIS : ESTEREL NORD, UN PROJET MIXTE MENÉ EN CO-CONSTRUCTION

Privilégiant la construction de la ville sur la ville afin d'éviter l'étalement urbain, la commune de

Rungis a retenu le projet Esterel Nord proposé par la Foncière Tertiaire d'Icade sur le Parc Paris Orly-Rungis.

Un programme de réhabilitation de quatre bâtiments tertiaires vieillissants auquel s'ajoutera un nouvel immeuble. « Pour cette opération qui doit aboutir à la réalisation de 270 logements dont 75 sociaux avec une crèche et 12 000 m² pour des activités tertiaires en pied d'immeuble, nous nous sommes naturellement tournés vers Icade Promotion qui avait déjà une expérience sur le site avec le projet Expansion et ses 182 logements livrés en 2019 », déclare Benoît Barillier, directeur Asset Management à la Foncière Tertiaire d'Icade.

Ce quartier – dont la surface construite doublera après travaux pour atteindre 40 000 m² – offrira in fine plus d'espaces verts du fait de la déminéralisation du site. « Cette opération mixte, destinée à créer un quartier à part entière, a été co-construite par nos équipes qui ont réfléchi ensemble afin d'optimiser la requalification des locaux tertiaires et ce, en partenariat étroit avec la mairie », précise François Valentin, directeur délégué Grand Paris Nord et Est d'Icade Promotion dont trois collaborateurs se sont installés dans les bureaux de leurs homologues de la Foncière. « L'étroite collaboration entre nos équipes respectives a permis de faire les ajustements nécessaires à la bonne réalisation du projet avec une grande réactivité », ajoute François Valentin. « Le projet Esterel, exemplaire en termes de sobriété foncière (ZAN), est emblématique de la collaboration entre nos deux activités et devrait se généraliser au sein du Groupe », estime Benoît Barillier. ■

ICADE PROMOTION, BÂTISSEUR DE VILLES DURABLES ET INCLUSIVES

Avec ses 23 implantations régionales, Icade Promotion accompagne ses clients (particuliers, collectivités locales et investisseurs institutionnels) pour développer des opérations de bureaux, de logements et des grands équipements publics. Le pôle Promotion affiche des objectifs ambitieux en matière d'empreinte carbone. En lien avec la trajectoire 1,5 °C du Groupe validée par la SBTi, Icade s'est fixé pour objectif de réduire l'intensité carbone de son pôle Promotion de -41% entre 2019 et 2030. Pour ce faire, Icade Promotion a notamment lancé de nouvelles offres répondant à ces enjeux comme Urbain des Bois, filiale spécialisée dans la construction géo et biosourcée, ou encore After-Work by Icade, démarche dédiée au redéveloppement des actifs tertiaires (lire p. 57). Des offres qui complètent d'autres initiatives telles que « Naturellement chez soi » pour un logement attentif à la nature et adaptable à chacun, ou « Un arbre, un habitant »⁽¹⁾ qui s'engage, sur chaque projet, à planter 2,5 fois plus d'arbres que de logements. Malgré un contexte de marché chahuté, l'année écoulée a été riche pour Icade Promotion avec 75 chantiers lancés. Parmi eux : Sea'Side à Touques (14) avec 79 logements, Les Demeures de Gaïa à Cognin (73), première opération de bail réel solidaire de la fondation Icade Pierre

75
CHANTIERS LANCÉS

87
CHANTIERS LIVRÉS

pour Tous, et les Jardins de la Grande Caye à Saint-Martin (97), avec 44 logements. En parallèle, 87 chantiers ont été livrés en 2023 dont les opérations emblématiques de Grand Central et M Factory à Marseille pour le compte de la Foncière Tertiaire, la première opération de logement libre baptisée Horizon et livrée dans les Antilles à Pointe-à-Pitre ainsi que l'ensemble Emblem à Lille (118 lots et près de 9 000 m² de bureaux). Par ailleurs, Icade Promotion a concrétisé sa première réalisation de régénération des entrées de ville à Blagnac (31) avec son offre VilleEnVue et la filiale Urbain des Bois, et a remporté des projets d'envergure à forte dimension RSE comme Destination Gavy à Saint-Nazaire, la tour Guillot-Bourdeix à Lyon ou Inspir'Avignon à Avignon.

À la fois promoteur et investisseur, Icade peut ainsi agir sur deux éléments clés de l'aménagement urbain : l'habitat et le travail. En favorisant les synergies entre ses deux activités, le Groupe consolide sa position d'opérateur immobilier intégré. Une collaboration qui se concrétise sur des projets ambitieux et innovants. ■

(1) « Un arbre, un habitant » concerne les programmes immobiliers résidentiels Icade dont la demande de permis de construire a été déposée à partir de 2022 ; soit 2,5 arbres comptés par logement vendu au détail, à la moyenne de 2,5 habitants par logement en France selon l'Insee. Pour en savoir plus : [Icade.fr / Activités / Promotion / Offre « Un arbre, un habitant »](https://www.icafe.fr/Activites/Promotion/Offre/Un-arbre-un-habitant).

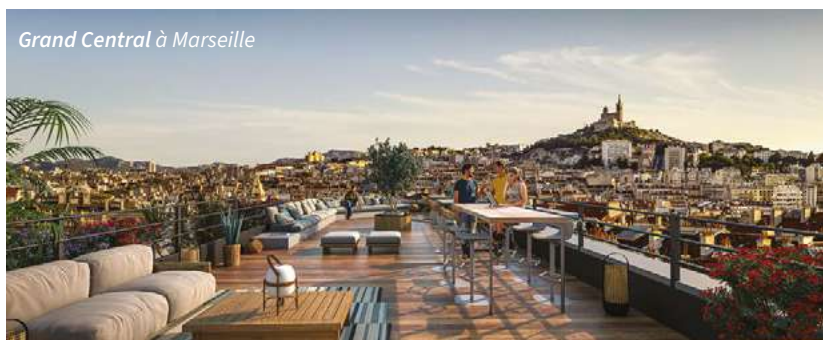
DEUX EXEMPLES DE COMPLÉMENTARITÉ AU SERVICE DE LA VILLE DE MARSEILLE



M Factory à Marseille

M Factory et Grand Central, deux projets immobiliers emblématiques à Marseille, sont le fruit d'une étroite collaboration entre les équipes de la Foncière Tertiaire et celles de la Promotion. « Sur M Factory, il s'agissait d'un terrain détenu par la Foncière et sur Grand Central d'un actif de La Poste où la Foncière intervenait comme investisseur. Sur ces deux projets majeurs, l'association de nos activités a permis de minimiser nos risques respectifs », explique Aymeric de Alexandris, directeur délégué PACA d'Icade

Promotion. « La cession d'une partie du site M Factory à Icade Promotion pour y mener une programmation de 8 000 m² de logements nous a permis d'adapter cet actif avec une offre de 6 000 m² de bureaux "prime" à la dimension du marché local et ce, dans le cadre d'une mono-utilisation du site par Bourbon Maritime qui y a installé son siège », ajoute Julien Vors, responsable Asset Management à la Foncière Tertiaire. Quant à Grand Central, Anouar Jaabiri, également responsable Asset Management à la Foncière, ne tarit pas d'éloge sur le partenariat avec le pôle Promotion : « La stratégie de commercialisation de la Foncière qui s'est positionnée d'emblée sur le projet a permis de donner une forte visibilité à cette opération de réhabilitation très attendue par les Marseillais, qui est un bel exemple de reconstruction de la ville sur la ville et a le mérite d'avoir été vendue à la livraison au groupe CMA CGM. » Cette collaboration a contribué à renforcer la dynamique urbaine de la cité phocéenne tout en répondant à la pluralité de ses besoins et enjeux. ■



Grand Central à Marseille

Notre modèle de création de valeur

Être un opérateur intégré de la transformation de la ville, avec deux métiers complémentaires, foncière tertiaire et promoteur.

NOS RESSOURCES

AU 31/12/2023

RESSOURCES FINANCIÈRES

- **5 Md€** de capitaux propres consolidés (en Pdg).
- **5,1 Md€** de dette financière brute.
- **2,9 Md€** de liquidité (nette des NeuCP) couvrant les échéances de dette jusqu'en 2028.
- LTV à **33,5%**.

RESSOURCES ÉCONOMIQUES ET SOCIALES

- **0,1 Md€** de réserves foncières en première et deuxième couronnes de Paris.
- Un portefeuille diversifié avec **85%** des loyers IFRS annualisés provenant de locataires du secteur public et de moyennes et grandes entreprises.
- Backlog total de la Promotion : **1,84 Md€**.
- Durée moyenne écoulée depuis l'entrée des locataires dans les locaux : **8,9 ans**.
- **23** implantations régionales.

RESSOURCES HUMAINES ET INTELLECTUELLES

- **1 067** collaborateurs⁽¹⁾.
- **100%** des salariés ont reçu une formation en 2023.
- **92/100** à l'index égalité femmes/hommes en 2023.
- Lancement de **l'Icade Climate School**.

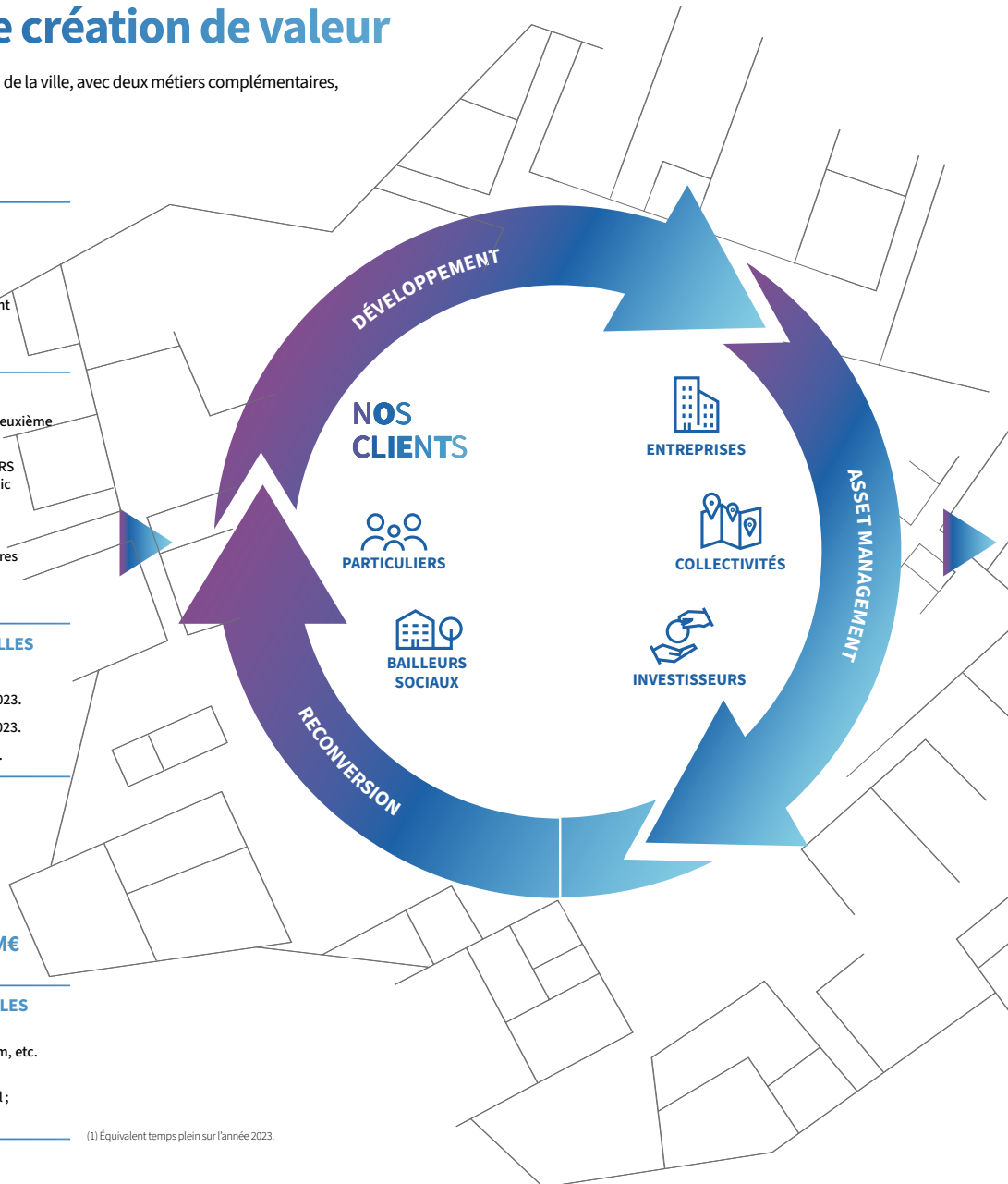
RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES

- **42%** des constructions de logements et **72%** des bureaux de la Foncière Tertiaire couverts par une certification environnementale.
- Offres immobilières durables : Urbain des Bois, AfterWork by Icade, VilleEnVue.
- Investissements environnementaux (Capex) de **66 M€** entre 2019 et 2023.

RESSOURCES SOCIÉTALES ET PARTENARIALES

- Participation à des initiatives de place : ByCycle, Booster des ENR&R, Bat'Adapt Acceleration Program, etc.
- Lancement de partenariats académiques : Institut de la transition foncière avec l'université Gustave Eiffel ; chaire Ecorce avec l'École supérieure du bois.

(1) Équivalent temps plein sur l'année 2023.



LA VALEUR QUE NOUS CRÉONS

AU 31/12/2023

VALEUR FINANCIÈRE

- Valorisation du portefeuille : **6,5 Md€** (en Pdg).
- **1,45 Md€** de produits de cession des activités de santé.
- Cash-flow net courant Groupe : **350,6 M€**.
- ANR NTA par action : **67,2€**.
- Chiffre d'affaires économique Promotion : **1,29 Md€**.
- Dividende de **4,84 €** par action en 2023, soit **+ 11,8%** vs 2022.

VALEUR ÉCONOMIQUE

- Environ **75%** des achats du pôle Promotion réalisés auprès de fournisseurs locaux en 2023.
- **243 000 m²** de baux renouvelés ou signés, attestant d'une très forte activité locative.

VALEUR HUMAINE ET INTELLECTUELLE

- **69** alternants.
- **52%** de postes pourvus en interne en 2023.
- Objectif RSE et innovation pour **67%** des salariés et **83%** des managers.

VALEUR ENVIRONNEMENTALE

- Réduction des émissions de CO₂ de **21%** entre 2019 et 2023.
- **52%** des opérations de constructions renaturées en 2023.
- **216 000 m²** d'écosystèmes fragiles restaurés et entretenus grâce à la contribution d'Icade depuis 2016.

VALEUR SOCIÉTALE ET PARTENARIALE

- Volume d'achats avec les entreprises issues du STPA : **908 435 €**.
- **98%** des actifs de la Foncière Tertiaire et **87%** des nouvelles constructions situés à moins de 400 mètres d'un réseau de transport en commun.
- **1 500** heures de bénévolat réalisées par les collaborateurs en 2023.
- **50%** de logements abordables et inclusifs.

Le Conseil d'administration

Le Conseil d'administration détermine les orientations stratégiques d'Icade et veille à leur mise en œuvre. Sa composition – 15 membres au 31 décembre 2023 – comprend un tiers d'administrateurs indépendants, conformément au code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées Afep-Medef. Quatre comités spécialisés l'épaulent dans ses missions.



Ligne du haut (de gauche à droite) :

■ **Emmanuel Chabas**, responsable du département des Investissements immobiliers de Crédit Agricole Assurances ■ **Dorothee Clouzet**, directrice du département Immobilier à la Direction de l'investissement de la Banque des Territoires ■ **Florence Péronneau**, vice-présidente du Conseil d'administration, administratrice indépendante, administratrice référente, membre du Conseil de l'immobilier de l'État ■ **Olivier Lecomte**, administrateur indépendant ■ **Marianne Louradour**, présidente de CDC Biodiversité ■ **Georges Ralli**, administrateur indépendant ■ **Antoine Saintoyant**, directeur des participations stratégiques de la Caisse des Dépôts

Ligne du bas (de gauche à droite) :

■ **Gonzague de Pirey**, administrateur indépendant, président de KparK ■ **Laurence Giraudon**, directrice du département Finance & Opérations, Direction des gestions d'actifs de la Caisse des Dépôts ■ **Alexandre Thorel**, représentant permanent de la Caisse des Dépôts ; directeur Participations, département Gestion participations stratégiques de la Caisse des Dépôts ■ **Sophie Quatrehomme**, directrice de la communication du groupe Caisse des Dépôts ■ **Frédéric Thomas**, président du Conseil d'administration ■ **Olivier Mareuse**, directeur des gestions d'actifs et directeur des fonds d'épargne de la Caisse des Dépôts ■ **Nathalie Delbreuve**, administratrice indépendante ■ **Bernard Spitz**, président du pôle Europe et International du Medef

40 %

DE FEMMES

55,4
ans

D'ÂGE MOYEN

87 %

DE TAUX
D'ASSIDUITÉ

1/3

D'ADMINISTRATEURS
INDÉPENDANTS

Les quatre comités du Conseil d'administration

Le Comité des nominations et des rémunérations (CNR)

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

4 membres
6 réunions en 2023
100 % de taux d'assiduité

Le Comité stratégie et investissements (CSI)

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

5 membres
6 réunions en 2023
100 % de taux d'assiduité

Le Comité d'audit et des risques (CAR)

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

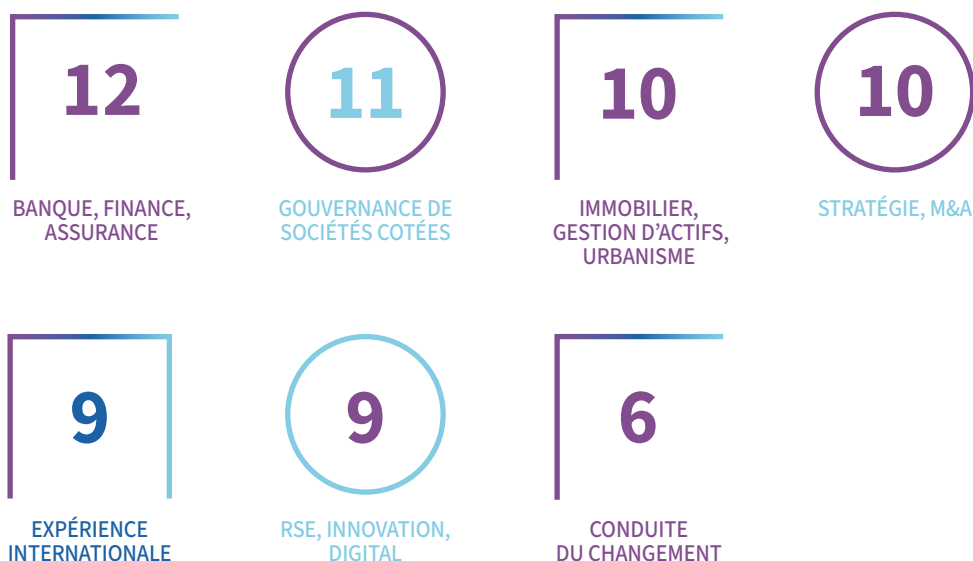
4 membres
8 réunions en 2023
100 % de taux d'assiduité

Le Comité innovation et RSE (CIRSE)

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

3 membres
3 réunions en 2023
100 % de taux d'assiduité

DOMAINES DE COMPÉTENCE DES ADMINISTRATEURS



Le Comité exécutif

Les neuf membres du Comité exécutif d'Icade incarnent les grandes fonctions de l'entreprise et portent au plus haut niveau ses orientations. Tout au long de l'année 2023, ils se sont engagés, aux côtés de leurs équipes, dans la construction d'une nouvelle feuille de route pour 2024-2028. Le Comex est entouré de cinq comités de management.



SANDRINE HÉRÈS

En charge des Ressources humaines et du service Environnement de travail

En 2023, nous avons conclu pour la première fois un accord portant sur la qualité de vie et des conditions de travail (QVCT). L'épanouissement de nos collaborateurs est une composante essentielle du bien-vivre au travail et permet la performance collective. »



CHARLES-EMMANUEL KÜHNE

En charge du pôle Promotion

Grâce à l'engagement et au professionnalisme de ses équipes, Icade Promotion réalise une bonne année 2023 malgré un contexte de marché volatil et adverse. »



EMMANUELLE BABOULIN

En charge du pôle Foncière Tertiaire

2023 a été une année de très forte activité pour les équipes de la Foncière avec 243 000 m² de baux signés ou renouvelés. Nous avons également déployé le Bail Engagé Climat et structuré une offre dédiée, Icade Solutions. En 2024, nous accélérerons sur la transformation de nos actifs et la performance RSE de ceux-ci, dans la droite ligne de notre plan stratégique. »



SÉVERINE FLOQUET-SCHMIT

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

Dans un environnement particulièrement volatil et un marché de l'immobilier impacté par de profondes mutations, la gestion des risques et l'anticipation de scénarios ont été essentielles pour mesurer la résilience de notre modèle et conserver la confiance de nos parties prenantes. »



NICOLAS JOLY
Directeur général

2023, bousculée par un contexte économique et financier volatil, marque un tournant stratégique pour Icade avec la cession d'Icade Santé. Nous sommes désormais prêts à exécuter notre nouvelle feuille de route, ReShapE, en capitalisant sur la résilience du Groupe, la solidité de ses fondamentaux et l'engagement des équipes pour construire la ville à 2050. »



CHRISTELLE DE ROBILLARD
En charge des Finances

2023 marque une transition pour le marché immobilier, avec une forte remontée des taux et ce dans un court laps de temps. Nos deux métiers doivent se réinventer face à cette nouvelle donne financière et c'est tout le sens de notre nouveau plan stratégique ReShapE. »



FLORE JACHIMOWICZ
En charge de la RSE et de l'Innovation

En 2023, nous avons enregistré une nette baisse de notre intensité carbone, et ce sur nos deux métiers. En 2024, dans le cadre de notre nouvelle feuille de route stratégique, Icade se transforme pour être, plus que jamais, RSE "by design". »



VÉRONIQUE MERCIER
En charge des Relations institutionnelles et de la Communication

Année de transition, Icade déploie une nouvelle identité de marque en ce début d'année 2024 pour accompagner son ambition de construire la ville à 2050. Le Groupe fête aussi ses 70 ans, signe d'une entreprise pérenne et en constante adaptation. »



JÉRÔME LUCCHINI
Secrétaire général, en charge de la Gouvernance du Groupe et de la Direction juridique et assurances

2023 marque un tournant pour Icade, avec la cession d'Icade Santé à Primonial REIM, une priorité pour le Groupe cette année qui a mobilisé l'ensemble des équipes du Secrétariat général. »

Les cinq comités du Comex

Comité des risques, taux, trésorerie et financements

Suit l'exposition et l'encadrement aux risques de liquidité, de contrepartie et de taux et pilote la politique de financement d'Icade.

Fréquence de réunion :
4 fois par an

Comité de coordination

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

Fréquence de réunion :
4 fois par an

Comité éthique et conformité

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

Fréquence de réunion :
2 fois par an

Comité d'engagement

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

Fréquence de réunion :
1 fois par semaine

Comité des risques

Suit les risques majeurs auxquels Icade est exposée et s'assure de l'existence et de la cohérence des plans d'actions visant à protéger l'entreprise. Il est composé de l'ensemble des membres du Comex.

Fréquence de réunion :
2 fois par an

ReShapE est à l'image des convictions d'Icade sur les grands enjeux climatiques

Flore Jachimowicz, membre du Comité exécutif d'Icade en charge de la RSE et de l'Innovation, présente les engagements et les objectifs environnementaux et sociétaux placés au cœur du nouveau plan stratégique du Groupe.



Flore Jachimowicz

— DANS QUELLE MESURE RESHAPE, LE NOUVEAU PLAN STRATÉGIQUE D'ICADE, INTÈGRE-T-IL LES AMBITIONS RSE DU GROUPE ?

Flore Jachimowicz : ReShapE est à l'image des convictions de l'entreprise sur les grands enjeux climatiques auxquels nous devons faire face. Ce plan porte cette absolue nécessité de transformer la ville, et donc aussi nos propres métiers, avec un objectif à 2030, autrement dit demain. Le fait qu'Icade ait réuni, au sein de la même direction, la RSE qui fixe le cap et l'innovation qui permet d'atteindre plus vite ces objectifs apporte une vraie cohérence à notre démarche.

— QUELS SONT LES ENGAGEMENTS PRIS PAR ICADE EN MATIÈRE DE RSE ?

F. J. : Nous avons deux priorités environnementales et deux priorités sociétales qui sont, dans notre vision de la ville, intrinsèquement liées. Sur la question du climat, pour aligner nos objectifs sur la trajectoire 1,5 °C validée par la Science Based Target initiative (SBTi), nous visons une réduction de 60 % de l'intensité carbone entre 2019 et 2030 pour la Foncière Tertiaire et de 41 % pour la Promotion. En matière de protection des sols et de biodiversité, notre deuxième engagement environnemental, nous nous sommes dotés de nouveaux outils de mesure plus performants et d'objectifs ambitieux tels que la renaturation d'ici 2030 de 100 % des opérations que nous construisons. Sur le plan sociétal, nous nous engageons à travailler au plus près des territoires et des populations en privilégiant la mixité, l'inclusion et

le développement local. En 2023, 50 % des logements réservés sont inclusifs et abordables. Enfin, le bien-être et la santé des occupants de nos bâtiments sont pour nous essentiels, d'autant plus que la crise du logement a placé beaucoup de gens en situation de fragilité. Toutes nos actions opérationnelles prennent en compte l'ensemble de ces engagements avec un objectif à terme : être RSE « by design ». Il faut désormais reconstruire la ville sur de l'existant. Cela demande une nouvelle expertise et une nouvelle manière de penser la ville.

— QUELS SONT LES PROGRÈS LES PLUS MARQUANTS SUR LES INDICATEURS DE PERFORMANCE D'ICADE ?

F. J. : En 2023, nous avons enregistré une nette baisse de l'intensité carbone : - 35 % pour la Foncière Tertiaire et - 12 % pour la Promotion par rapport à 2019. Après avoir bénéficié de 66 millions d'euros d'investissements de 2019 à 2023 pour améliorer la durabilité de ses actifs, la Foncière Tertiaire d'Icade verra cet effort porté à 145 millions de 2024 à 2030. Cet engagement fort, nous le menons avec nos locataires : 200 000 m² ont ainsi été signés avec notre Bail Engagé Climat qui permet de contractualiser des engagements avec les locataires pour améliorer leur performance carbone. Le pôle Promotion d'Icade, quant à lui, s'emploie à « mieux » construire en recourant davantage à des matériaux décarbonés et à des solutions architecturales bioclimatiques.

« RESHAPE PORTE CETTE ABSOLUE NÉCESSITÉ DE TRANSFORMER LA VILLE ET NOS PROPRES MÉTIERS. »

En 2030, un tiers de nos opérations seront en bois ou en matériaux biosourcés, contre 17 % en 2023 et 6 % en 2022. Cette notion de maîtrise du carbone se retrouve aussi dans le mode de rémunération des membres du Comex dont 15 % est liée à l'atteinte des objectifs RSE. De même, 10 % de l'intéressement versé aux collaborateurs dépend du critère carbone. Tout est mené en interne pour mobiliser l'ensemble de l'entreprise. En témoigne la mise en place en 2023 de l'Icade Climate School, destinée à donner à chaque salarié une compréhension claire de ce qu'il peut faire sur son périmètre pour réduire notre empreinte. ■

PROGRESSION 2023 DES INDICATEURS DE PERFORMANCE DE LA RAISON D'ÊTRE

FONCIÈRE TERTIAIRE

Indicateur 1	Indicateur 2	Indicateur 3
Taux de recommandation des locataires mesuré par une enquête NPS ⁽¹⁾	Réduction de l'intensité carbone entre 2019 et 2030 (en kgCO ₂ eq/m ²)	Part des bureaux et hôtels disposant d'un service de mobilité durable renforcé
2023	2023 vs 2019	2023
Positif	- 35%	37%

PROMOTION

Indicateur 4	Indicateur 5	Indicateur 6	Indicateur 7	Indicateur 8
Taux de recommandation des acquéreurs de logements mesuré par une enquête NPS ⁽¹⁾ à la livraison	Réduction de l'intensité carbone entre 2019 et 2030 (en kgCO ₂ eq/m ² , en analyse du cycle de vie sur 50 ans)	Pourcentage de logements abordables et inclusifs : logements sociaux, intermédiaires, en accession sociale et modérée ou en BRS (bail réel solidaire)	Nombre d'arbres plantés par habitant	Pourcentage de logements ⁽²⁾ ayant accès à un espace extérieur
2023	2023 vs 2019	2023	2023	2023
Positif	- 12%	50%	1	100%

FINANCE

RESSOURCES HUMAINES

RSE ET INNOVATION

Indicateur 9	Indicateur 10	Indicateur 11	Indicateur 12
Pourcentage de financements durables sur le total de la dette	Taux de recommandation des collaborateurs mesuré par une enquête NPS ⁽¹⁾	Nombre de projets innovants déclinés de manière opérationnelle dans les business	Progrès en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre en absolu
2023	2023	2023	2023 vs 2019
65%	Négatif	21	- 21%

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

(2) Appartements de type T2 ou plus.

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



OBJECTIFS PRIORITAIRES

- 3 Bonne santé et bien-être
- 4 Éducation de qualité
- 7 Énergie propre et d'un coût abordable
- 8 Travail décent et croissance économique
- 11 Villes et communautés durables
- 13 Mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques
- 15 Vie terrestre



OBJECTIFS SIGNIFICATIFS

- 5 Égalité entre les sexes
- 6 Eau propre et assainissement
- 9 Industrie, innovation et infrastructures
- 10 Inégalités réduites
- 12 Consommation et production responsables
- 16 Paix, justice et institutions efficaces
- 17 Partenariats pour la réalisation des objectifs

Enjeux, risques et opportunités

Prévenir, maîtriser les risques et saisir de nouvelles opportunités fait partie intégrante de la vie d'Icade et contribue à la performance du Groupe à long terme.

Cette démarche se traduit très concrètement dans la conduite des opérations.

RISQUES	ENJEUX	OPPORTUNITÉS
<ul style="list-style-type: none"> ■ Accélération du réchauffement climatique et démultiplication des événements climatiques extrêmes ■ Déplétion des ressources naturelles (matières premières, eau, sols, marines...) et de la biodiversité ■ Défis des réglementations environnementales européenne et française : bas carbone et biodiversité/ZAN 	<p>NOUVELLE DONNE ENVIRONNEMENTALE</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Généralisation à l'ensemble de nos locataires de standards environnementaux et sociétaux élevés (consommation éthique, responsable et informée, sobriété énergétique) ■ Développement de nouveaux modèles en remplacement de l'étalement urbain : construire la ville sur la ville, redessiner les entrées de ville... ■ Exemplarité, écoute et embarquement de nos parties prenantes ■ Développement d'offres constructives biosourcées (bois, paille, terre crue...) ■ Développement d'innovations constructives et d'ATEX (appréciations techniques d'expérimentation)
<ul style="list-style-type: none"> ■ Remise en cause des modèles de croissance et développement de nouvelles typologies d'entreprise ■ Instabilité/reconfiguration des chaînes d'approvisionnement ■ Choc (déshérence/disparition/émergence) des métiers ■ Pérennisation des tensions financières (inflation, taux d'intérêt...) ■ Remise en cause des incitations fiscales qui vient perturber le modèle du promoteur 	<p>CHAMBOULEMENT DE L'ÉCONOMIE</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Être acteur de l'émergence et de la structuration des nouveaux métiers et des nouvelles filières de la construction de demain ■ Être un acteur intégré investisseur/promoteur pour développer une résilience face à la crise et une complémentarité sur la chaîne de valeur ■ Identification de partenariats stratégiques (fournisseurs, investisseurs, clients, institutionnels...)
<ul style="list-style-type: none"> ■ Expression croissante d'un besoin de sens (raison d'être, sentiment d'appartenance, vision...) ■ Accélération de la flexibilité spatio-temporelle (télétravail, flex office...) 	<p>ÉVOLUTIONS DU RAPPORT AU TRAVAIL</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Réaffirmation de nos convictions profondes en matière de RSE ■ Développement de la marque employeur pour attirer et fidéliser les talents ■ Développement de programmes mixtes et d'offres visant à accompagner nos clients (entreprises, collectivités territoriales) dans les nouvelles manières de travailler et d'habiter et de vivre la ville ■ Proposition d'une offre adressant les nouveaux enjeux de flexibilité, de centralité et environnementaux/serviciels



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

« LA MAÎTRISE DES RISQUES CHEZ ICADE S'APPUIE SUR UNE ORGANISATION, DES PROCÉDURES ET DES DISPOSITIFS PERMETTANT D'ANTICIPER, ÉVALUER ET METTRE EN ŒUVRE LES MESURES NÉCESSAIRES DE PRÉVENTION ET DE TRAITEMENT.

SI L'INDÉPENDANCE DE LA GESTION DES RISQUES PAR RAPPORT AUX MÉTIERS EST INDISPENSABLE, UNE COORDINATION ÉTROITE AVEC LES PÔLES D'ACTIVITÉS RESPONSABLES DES OPÉRATIONS EST ESSENTIELLE. C'EST L'ASSURANCE QUE LE DISPOSITIF DÉPLOYÉ EST ADAPTÉ AUX RÉALITÉS DE CHACUN DES MÉTIERS ET AU NOUVEAU CONTEXTE DE MARCHÉ D'ICADE. »

RISQUES

- Crise du logement : démographie, décohabitation, besoin de centralité, manque de logements, vieillissement de la population, inadaptation des logements aux besoins actuels
- Raréfaction des fonciers et besoins accrus d'accès aux hubs de transports durables
- Incapacité à répondre aux enjeux de réindustrialisation sur le territoire français

- Hyperdigitalisation de l'économie (IA, IoT, 4.0, big data...)
- Atomisation de l'innovation (leadership des start-up)
- Distorsion entre innovation, évolution de la réglementation et aspects éthiques

ENJEUX

TRANSFORMATION SOCIALE ET TERRITORIALE



DIGITALISATION ET INNOVATION



OPPORTUNITÉS

- Essor de la ville mixte et durable, avec des offres à moins de 5 minutes de marche des transports en commun et des opérations sur les entrées de ville
- Développement de solutions de partage répondant aux nouveaux usages (coliving, coliving senior, coworking...)
- Inclusion et diversité dans les différentes offres résidentielles de services et de bureaux
- Transformation de bureaux en logements, immeubles d'activités, résidences étudiantes...
- Accélération de l'offre sur le Light Industrial

- Développement de nouvelles verticales (data centers)
- Développement d'Urban Odyssey et investissement dans les start-up
- Émergence de nouvelles manières de concevoir, de construire et d'exploiter (BIM, préfabrication, hors site...)
- Meilleure connaissance de nos clients et prospects et développement de services complémentaires
- Veille réglementaire renforcée et formation des collaborateurs sur les sujets de conformité

Icade dans son écosystème : créer de la valeur pour nos parties prenantes

Imaginer et concevoir la ville à 2050 est avant tout une entreprise collective. Icade participe d'autant plus à la transformation durable de son secteur que le Groupe s'appuie sur ses différentes parties prenantes. Un écosystème où ses partenaires, clients, élus et start-up échangent de nouvelles idées et créent de nouveaux concepts urbains.

Paroles de start-up



GUILLAUME MIZON
Président-fondateur de **TERRE UTILE**

Créée en 2021, Terre Utile produit et vend de la terre végétale recyclée à partir de terre excavée dans les chantiers. Cette activité permet de recycler des terres qui, sinon, seraient mises en décharge, mais aussi de préserver des terrains naturels, de redévelopper de la biodiversité et de réduire les émissions de gaz à effet de serre en diminuant les temps de transport. Pour Icade, nous avons fourni une partie de la terre de la forêt urbaine du Parc des Portes de Paris à Aubervilliers. Nous venons également de signer avec Icade un plan d'actions pour créer davantage de synergies. Nous avons de grandes ambitions ensemble ! »



VINCENT-PIERRE FREUDENREICH
Cofondateur de **TERRIO**

Notre activité consiste à fabriquer des matériaux en terre crue pour la construction, à conseiller les porteurs de projet de la conception à la finalisation du projet et à accompagner les Compagnons pour la réalisation sur site. Nos produits répondent à un triple enjeu écologique : la préservation des matières premières, la réduction des émissions de carbone et un meilleur confort lié à la contribution thermique de la terre. Soutenus par le start-up studio Urban Odyssey, nous menons notamment aux côtés d'Icade le projet Bellecombe à Lyon pour la réalisation des façades en terre de deux immeubles mixtes R+7. »

16

START-UP
AU SEIN DU PORTFOLIO
URBAN ODYSSEY

En quatre ans,
Urban Odyssey a
participé au lancement
de 16 start-up,
en les accompagnant
et en y investissant.

URBAN ODYSSEY Start-up Studio by ICADE

TRANSITION FONCIÈRE



TRANSITION BAS CARBONE



TRANSITION DES USAGES



TECH ET DIGITAL



Paroles de clients



JULIEN RENAUD-PERRET
Directeur immobilier et investisseurs du
GROUPE PIERRE & VACANCES-CENTER PARCS

Arrivés en mars 2001, nous sommes un locataire historique du Pont de Flandre, le seul campus tertiaire dans Paris intramuros. Au fil des crises, comme récemment lors du Covid, nous avons toujours trouvé des solutions car les équipes d'Icade sont à l'écoute. Premier locataire d'Icade à avoir signé un bail vert en 2013, nous avons, lors de son renouvellement, conclu un Bail Engagé Climat qui s'inscrit totalement dans l'ADN du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs. »



Le Pont de Flandre à Paris 19^e



GILLES SALLÉ
Président-fondateur d'AMP VISUAL TV

Cela fait 20 ans que notre activité de tournage en studio est installée à Aubervilliers grâce à une confiance établie de longue date avec nos interlocuteurs d'Icade. Parmi les atouts du site figurent évidemment son accessibilité et sa sécurisation qui, pour nous, sont essentielles car nous tournons chaque jour de nombreuses émissions de télévision avec des célébrités et du public. Mais nous apprécions aussi toutes les initiatives engagées par le Groupe, comme les mobilités douces et la forêt urbaine, qui permettent à nos collaborateurs et collaboratrices de mieux vivre sur le site. »



Paroles d'élus



*La forêt urbaine,
Parc des Portes de Paris, Aubervilliers (93)*

KARINE FRANCKET
Maire d'Aubervilliers (Seine-Saint-Denis)

Comme dans le cas des cours Oasis que nous développons dans les écoles à Aubervilliers, il faut essayer de rendre ces nouveaux espaces végétalisés plus accessibles à tous. Il y a une forte attente de la population, on le voit avec le Parc des Portes de Paris et sa très belle forêt urbaine inaugurée il y a plus de deux ans. Il s'agissait à l'origine d'un parc tertiaire de bureaux et la première année, après la réhabilitation, il n'y avait pas foule. Mais aujourd'hui, les habitants s'y rendent volontiers : pour y jouer le dimanche en famille, pour faire du tai-chi... »

RAPHAËL MICHAUD
Adjoint à la mairie de Lyon
en charge de la ville abordable, bas carbone et désirable

L'opération Audessa offre l'opportunité de proposer un rez-de-chaussée actif, ouvrant sur des espaces de pleine terre et dialoguant avec la ville, et un second bâtiment qui va apporter du logement et de la diversité dans ce quartier. Sur ce projet, les équipes d'Icade ont démontré un savoir-faire qui permet de "faire concrètement la ville", avec cette volonté de réemployer les bâtiments et de retrouver de la mixité d'usage. C'est ce type de projets qui peut inspirer d'autres acteurs pour construire la ville de demain. »



Audessa à Lyon

Se réinventer et transformer nos modes de fonctionnement

Dans un contexte économique tendu du fait notamment de la hausse des taux d'intérêt, les activités foncière tertiaire et promotion d'Icade ont bien résisté en 2023.

Une performance que le modèle intégré du Groupe, fortement réaffirmé dans son nouveau plan stratégique ReShapE, compte bien accroître dès cette année.



Emmanuelle Baboulin
Membre du Comex en charge du pôle Foncière Tertiaire

— SUR LE PLAN OPÉRATIONNEL, COMMENT VOTRE ACTIVITÉ S'EST-ELLE ADAPTÉE AU CONTEXTE DE LA REMONTÉE DES TAUX D'INTÉRÊT ?

Emmanuelle Baboulin : L'impact de la hausse des taux et surtout le manque de visibilité nous ont mis fortement sous tension en pesant sur la valorisation de nos actifs et sur les bilans financiers de nos locataires. À cela s'est ajoutée une profonde évolution des façons de travailler, avec la montée du télétravail et une réflexion de nos locataires sur leur stratégie immobilière dans un objectif d'économie. Notre travail a donc consisté à les accompagner dans leur réflexion tant sur les plans financier et d'aménagement que de performance énergétique. Le locataire souhaite avoir de moins en moins de sujets à gérer en direct, d'où le lancement de notre bouquet de services Icade Solutions.

Charles-Emmanuel Kühne : Sur l'immobilier résidentiel, nous nous sommes adaptés en vendant une partie de nos logements en bloc à des institutionnels. La remontée des taux d'intérêt a en effet réduit significativement la capacité des ménages à emprunter et à acheter des logements. Nous avons atteint quasiment 68 % de nos réservations en vente en bloc contre 50 à 55 % les années précédentes. Quant à la vente de logements à l'unité aux particuliers, qu'ils soient investisseurs ou accédants à la propriété, nous avons adapté nos prix en adéquation avec le marché. Pour le développement de projets, nous avons été beaucoup plus sélectifs. Finalement, adaptabilité, agilité et réactivité ont été les maîtres mots de notre action.



Charles-Emmanuel Kühne
Membre du Comex en charge du pôle Promotion

— QUELLES SONT LES PERFORMANCES ENREGISTRÉES LORS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ?

E. B. : En termes de location, nous avons réalisé une année record à + 22 % par rapport à 2022 avec des signatures représentant 243 000 m², soit 130 baux dont 44 signés par de nouveaux locataires. Le nombre de renouvellements montre notre capacité à conserver nos clients malgré un contexte extrêmement concurrentiel. La mise en place d'Icade Solutions, qui nous permet d'aider nos locataires à repenser leurs espaces de travail, est un moyen de nous différencier sur le marché. Notre Net Promoter Score – qui mesure le niveau de satisfaction de nos clients – est ainsi passé de + 8 en 2022 à + 14 en 2023. Quant à notre activité d'investisseur, elle a également été très satisfaisante avec la vente dans de très bonnes conditions de deux actifs à Marseille (Grand Central et Eko Active) et la livraison d'un immeuble clé en main (M Factory), également à Marseille.

C.-E. K. : Nos performances résultent de l'état du marché : - 13 % en volume et - 7 % en réservation en valeur. Mais au regard de l'évolution du marché telle qu'annoncée par la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) et d'un benchmark de nos concurrents, nous avons largement surperformé le marché. Les chiffres de la FPI affichent en effet une baisse de réservation de logements neufs de 26 % par rapport à 2022, soit deux fois plus que nous. Malgré ce contexte, nous avons réussi une vente significative en tertiaire en région avec l'immeuble Osmose représentant 19 000 m². Au total, nous comptabilisons 5256 réservations de logements et un chiffre d'affaires en croissance de 3 %.

« EN TERMES DE LOCATION,
NOUS AVONS RÉALISÉ UNE ANNÉE RECORD
À + 22 % PAR RAPPORT À 2022 AVEC
DES SIGNATURES REPRÉSENTANT 243 000 M². »

— *Emmanuelle Baboulin*

— DANS CE CONTEXTE ÉCONOMIQUE DIFFICILE, COMMENT
CONCILIER PERFORMANCE ET OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX ?

C.-E. K. : Performance et objectifs environnementaux sont, selon moi, indissociables. Il n'y a pas de renoncement environnemental à avoir pour être économiquement performant. Ce n'est ni la philosophie d'Icade ni celle d'Icade Promotion. D'ailleurs, nous avons gagné, avec Redman, un projet du C40 pour la transformation de la tour Guillot-Bourdeix à Lyon, avec des ambitions environnementales extrêmement fortes. Le futur quartier de la Jallère à Bordeaux-Lac est très vertueux sur le plan environnemental avec un projet qui vient mettre la nature au cœur du site. De même, le nouveau quartier de Blagnac (31) que nous réalisons est un projet qui répond également à des ambitions environnementales très fortes grâce notamment à l'intervention d'Urbain des Bois. Notre objectif est de diminuer de 41 % nos émissions carbone en 2030. Nous les avons déjà réduites de 12 % fin 2023.

E. B. : En fait, nos objectifs environnementaux sont autant d'arguments qui confortent notre attractivité, car ils rejoignent les propres exigences de nos locataires. Le Bail Engagé Climat par exemple, que nous proposons et qui tend vers la recherche commune d'une meilleure performance énergétique du bâtiment, répond aux attentes des locataires qui, au-delà du loyer, peuvent ainsi agir sur la baisse de leurs charges.

— EN QUOI LE MODÈLE D'ICADE EST-IL UN ATOUT POUR
VOTRE ACTIVITÉ ?

E. B. : La structure de son actionariat s'appuyant notamment sur la Caisse des Dépôts donne à Icade une forte légitimité, une image d'intégrité et une large assise financière. Notre Groupe, qui jouit d'une bonne réputation, est reconnu sur le marché. Il le doit à ses

nombreuses compétences en interne et à la synergie de ses deux métiers qui nous permettent de proposer à nos clients des solutions différentes et innovantes.

C.-E. K. : La consolidation des métiers, notamment ceux du promoteur et de l'investisseur, est un véritable atout inscrit dans le plan ReShapE pour faire la ville à 2050. Ce modèle intégré nous apporte une forte crédibilité. Avoir l'ambition de faire la ville à 2050, ce n'est pas seulement concevoir et être maître d'ouvrage, c'est aussi être propriétaire et exploitant comme l'est la Foncière. La complémentarité de ces deux métiers va dans le sens de l'évolution du secteur de l'immobilier. Et dans ce cadre, notre actionnaire la Caisse des Dépôts nous apporte en effet une très forte crédibilité vis-à-vis des territoires.

« SUR L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL,
NOUS NOUS SOMMES ADAPTÉS EN VENDANT
UNE PARTIE DE NOS LOGEMENTS EN BLOC
À DES INSTITUTIONNELS. »

— *Charles-Emmanuel Kühne*

— QUELLES SONT LES PRIORITÉS ET LES PERSPECTIVES
POUR 2024 ?

E. B. : Notre priorité est bien sûr de remplir nos surfaces et de signer des baux avec des produits qui répondent aux attentes des locataires. Une autre de nos priorités est de transformer en hôtels ou en résidences étudiantes un certain nombre de nos immeubles qui ne sont plus adaptés à une activité de bureaux. Enfin, nous allons poursuivre notre diversification entre autres vers des locaux d'activité et des data centers.

C.-E. K. : Nous sommes dans un environnement de marché très incertain et sans doute durablement. La priorité est d'avoir la capacité à se réinventer et à transformer nos modes de fonctionnement tout en continuant à délivrer nos projets du mieux possible sans renoncement sur le plan environnemental. Le message pour 2024 est d'avoir confiance en nous, sur notre capacité à tenir le cap et à mettre en œuvre le plan stratégique ReShapE qui est ambitieux et va générer beaucoup de fierté dans sa mise en œuvre. ■



**FONCIÈRE
TERTIAIRE**

- Revenus locatifs : **363,9 M€ (+ 2,2 % à périmètre constant)**
- Très forte activité locative avec près de **243 000 m²** signés ou renouvelés (+ 22 % vs 2022)
- Pipeline sélectif et diversifié. Lancement d'un nouveau projet emblématique au 29-33 avenue des Champs-Élysées à Paris
- Valorisation du portefeuille à **6,5 Md€ (Pdg)**



PROMOTION

- Chiffre d'affaires économique : **1,29 Md€ (+ 3 % vs 2022)**
- Réservations : **5 256 lots (- 13 % volume vs - 26 % sur le marché)**
- Backlog stable à **1,84 Md€**



Pour une ville plus durable

Imaginer la ville du futur, construire et gérer des lieux de vie agréables, mixant logements, bureaux, commerces et espaces verts pour une ville qui vit le jour et le soir, la semaine et le week-end : telle est la vocation d'Icade. Mais changer la ville ne se fait pas au détriment de la planète. C'est pourquoi le Groupe a fait de la lutte contre le changement climatique et de la préservation de la biodiversité deux priorités stratégiques, et s'appuie sur l'innovation pour atteindre ses objectifs.

Icade invente la ville à 2050, mixte et durable

Face aux enjeux environnementaux, économiques et sociaux qu'implique le projet d'une ville plus durable, Icade se mobilise et innove pour apporter des réponses concrètes sur le terrain.



La ville de 2050 sera durable, économiquement viable, inclusive et respectueuse de l'environnement. Pour réaliser une telle ambition, un impératif s'impose : reconstruire la ville sur la ville, notamment avec des matériaux biosourcés et par le réemploi des ressources disponibles. Cette nouvelle approche nécessite d'agir à l'échelle locale sur des problèmes globaux que sont, en particulier, ceux de l'artificialisation des sols, des émissions de gaz à effet de serre et de la consommation de ressources.

« ICADE S'EST ENGAGÉE À ATTEINDRE LE SEUIL D'ÉMISSIONS DE CO₂ DE 2025 DE LA RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE AVEC DEUX ANS D'AVANCE. »

— Daphné Millet

« En ce qui concerne notre politique pour le climat, l'exemple du Village des Athlètes à Saint-Ouen-sur-Seine (93) démontre notre capacité à innover en recourant notamment à la construction bois, à du béton bas carbone ou encore à la réutilisation des eaux usées », déclare Daphné Millet, directrice RSE chez Icade, qui rappelle que le Groupe a décidé de prendre systématiquement une longueur d'avance sur les exigences de la réglementation environnementale : « Nous nous sommes engagés à atteindre le seuil d'émissions de 2025 imposé par la RE2020 avec deux ans d'avance ; nous ferons de même pour les autres seuils de 2028 et 2031. »

Icade répond à cette nécessité devenue urgente au travers de sa stratégie RSE, redéfinie en 2022 autour de cinq enjeux prioritaires : le climat via la réduction de son empreinte carbone et l'adaptation des bâtiments au changement climatique, la préservation de la biodiversité et la protection des sols, l'ancrage local et l'inclusion, le bien-être et la santé des occupants et, enfin, le développement des compétences de ses salariés. Des engagements massivement soutenus par les actionnaires d'Icade qui ont approuvé en 2023 pour la deuxième année consécutive, et à plus de 98 %, la résolution « Say on Climate & Biodiversity ».

LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX AU CŒUR DE LA STRATÉGIE D'ICADE

En matière de biodiversité, Icade s'engage également fortement. D'abord en participant à la définition de standards indispensables dans un domaine qui manque encore de référentiels reconnus et partagés. Le Groupe travaille pour cela avec des experts, notamment des écologues (lire p. 37), mais aussi des paysagistes qui réalisent un état des lieux des sites qu'il construit afin d'optimiser leur revégétalisation. « Pour contribuer à l'objectif ZAN (zéro artificialisation nette) des collectivités, nous avons entrepris de mesurer notre impact et de nous fixer des objectifs chiffrés précis, publiés en mars 2023 dans notre rapport Biodiversité, explique Daphné Millet. L'objectif est de mener des actions concrètes dans le cadre de nos activités, à l'image de la Foncière Tertiaire d'Icade qui déploie un plan d'action ambitieux pour améliorer, tous les ans, la place de la nature sur ses parcs d'affaires, comme la forêt urbaine du Parc des Portes de Paris. »



Pulse, Parc des Portes de Paris, Aubervilliers (93)

Podcast :
La Ville
est Belle
by Icade



Épisode
Parc des Portes de Paris,
un modèle pour la biodiversité

Pour aller encore plus loin, Icade mise résolument sur des solutions innovantes. Le Groupe expérimente l'installation de toitures solaires végétalisées pour mieux comprendre quels sont les bénéfices mutuels entre végétal et photovoltaïque. Un projet mené avec l'Institut d'écologie et des sciences de l'environnement de Paris et CDC Biodiversité. Icade finance également des start-up comme Terre Utile, qui revalorise les terres excavées des chantiers, et Terrio, producteur de briques en terre crue (lire p. 28). L'un des enjeux étant plus que jamais de rénover l'existant, Icade développe des offres ad hoc comme AfterWork by Icade, qui transforme des bureaux en d'autres destinations (logements, établissements d'enseignement supérieur, espaces de coliving, ensembles mixtes...), tout en veillant à réintégrer des espaces verts (lire p. 57), ou VilleEnVue qui offre la possibilité de réinventer un modèle de quartier mixte adapté aux besoins des territoires périurbains en mutation (lire p. 56).

Quant aux enjeux sociétaux, notamment ceux liés à la cohésion des territoires et à l'inclusion, Icade en a fait depuis longtemps une de ses priorités. « Avec 50 % de logements abordables et inclusifs en 2023, nous avons dépassé, plus tôt que prévu, notre objectif initial de 30 % », relève la directrice RSE, qui souligne l'engagement du Groupe comme acteur de la ville durable à tous les niveaux : « Nous participons à des cercles de réflexion sur la biodiversité. Nous sommes partenaires de l'École supérieure du bois pour la nouvelle chaire Ecorce lancée au printemps 2023. Nous avons initié en 2021 ByCycle, un regroupement d'acteurs de l'immobilier se mobilisant pour développer l'usage du vélo. Nous avons également lancé en 2022 le Bail Engagé Climat destiné aux locataires (lire l'encadré). » Des efforts qui portent leurs fruits : en juin 2023, au concours CUBE Flex qui vise à accélérer la flexibilisation électrique des bâtiments tertiaires, Icade s'est vu décerner des prix pour trois de ses actifs immobiliers, les immeubles de bureaux Origine à Nanterre, Eoho à La Défense et Québec sur le Parc Paris Orly-Rungis.



« LE BOIS EST UN
DES MATÉRIAUX BIOSOURCÉS
LES PLUS SIMPLES
À UTILISER. »

— Anne Fraisse

ACCÉLÉRER LA TRANSFORMATION
PAR L'INNOVATION

Pour Icade, la réponse aux enjeux RSE passe par l'innovation, notamment en matière de mode de construction et de méthodes de travail. La construction bois et l'exploitation de la donnée en sont de parfaits exemples.

Créée en 2021, Urbain des Bois est la filiale d'Icade dédiée à la transition écologique de la construction. Ce véritable laboratoire opérationnel a pour ambition de décarboner la structure du bâtiment qui représente 80 % du poids carbone du secteur. « Non seulement le bois stocke du carbone, mais en plus c'est un des matériaux biosourcés les plus simples à utiliser, défend Anne Fraisse, directrice générale d'Urbain des Bois. Notre objectif est de nous inscrire dans une logique de marché en industrialisant la production, comme nous le faisons avec la société Würth Fehér pour le plancher bois démontable et recyclable que nous allons utiliser dans le programme de logements d'Icade Promotion à Ferney-Voltaire. » Pour cela, deux chantiers devront être menés de front : la normalisation de ces modes de construction biosourcés et l'acculturation du marché. « Or, nous devons faire cette normalisation en 10 ans alors qu'il en a fallu 60 pour normaliser la construction béton, explique Anne Fraisse. Par ailleurs, en passant à une industrie de préfabrication, on change complètement de modèle économique, il faut donc aussi s'y adapter. »

Au-delà de l'exemple de Ferney-Voltaire (01), les projets commencent à se multiplier, de celui de La Riche près de Tours en structure bois-béton à ceux de Pessac (33) alliant bois et briques de terre crue, ou de Torcy (77) avec sa maison 100 % bois. Et ce, généralement dans une logique d'aménagements de quartiers bas carbone, une spécificité d'Urbain des Bois comme en témoignent le projet La Jallère à Bordeaux-Lac et le nouveau quartier construit sur le site de l'ex-Air Business Academy à Blagnac (31).



Origine à Nanterre (92)

LE SUCCÈS DU BAIL ENGAGÉ CLIMAT

Depuis 2022, Icade propose aux locataires de ses immeubles tertiaires le Bail Engagé Climat, qui permet d'inscrire l'enjeu climatique au cœur des relations contractuelles bailleur-locataire. Cette annexe environnementale au bail commercial est basée sur trois piliers : déterminer une trajectoire environnementale commune du bâti, aider l'utilisateur à développer des pratiques lui permettant d'avoir l'impact le plus vertueux possible et contribuer, à l'échelle nationale, au développement de puits carbone labellisés « bas carbone ». Fin 2023, la totalité des souscriptions au Bail Engagé Climat portait sur environ 200 000 m² de bureaux. ■

● ● ● **FOCUS SUR LE BIM ET LE BIS**

Côté data, la modélisation des données du bâtiment (BIM) permettant de réactualiser la maquette numérique d'un immeuble est également une innovation majeure sur laquelle Icade est pleinement engagée via sa charte BIM adoptée en 2018. « Dans les cas d'usage que nous avons explorés, ceux appliqués à la conception-réalisation avec Icade Promotion sont les plus avancés, que ce soit pour vérifier la programmation et les quantitatifs d'un bâtiment ou pour déterminer son bilan carbone », détaille Anne-Sophie Duroy, directrice de la transformation chez Icade. Un module pilote avec la start-up Time To Beem, portée par Urban Odyssey, le start-up studio d'Icade, a été utilisé en 2023 sur une opération à Tours afin de permettre aux architectes et bureaux d'études de calculer en temps réel l'impact carbone des solutions qu'ils retiennent. À terme, l'outil est des-



« L'UTILITÉ DU BIM EST D'AUTANT PLUS GRANDE AVEC L'INFLATION RÉGLEMENTAIRE. »

— Anne-Sophie Duroy

tiné à être déployé sur toutes les opérations d'Icade Promotion recourant à une maquette BIM. « L'utilité du BIM est d'autant plus grande que nos enjeux réglementaires et de performance ne cessent de croître », constate Anne-Sophie Duroy.

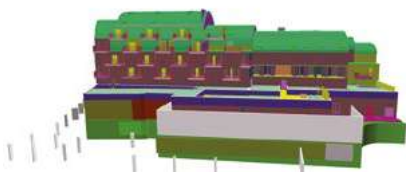


« UTILISER ET RECOURIR À LA TECHNOLOGIE POUR BÂTIR LA VILLE DURABLE DE 2050. »

— Benjamin Ficquet

En matière d'exploitation des bâtiments, la Foncière Tertiaire d'Icade recourt pour sa part davantage au BIS (Building Information System). « Basé sur la collecte de données via des capteurs, le BIS, qui se conçoit à l'échelle de chaque bâtiment ou de chaque parc immobilier, permet d'optimiser le pilotage énergétique et la maintenance d'un bâtiment au travers de tableaux de bord »,

explique Benjamin Ficquet, directeur Property & exploitation responsable chez Icade. Le Groupe, qui a adopté une approche systémique dans ce domaine, s'est doté en interne des techniques et des compétences qui lui permettent de gérer un tel système d'information. « Nous sommes désormais en mesure d'utiliser des outils d'IA pour générer des modèles prédictifs sur le comportement du bâtiment, l'impact des prévisions météorologiques, etc. », relève Benjamin Ficquet. La technologie est ainsi largement mise à contribution par Icade pour construire la ville durable à 2050. ■



Interface de maquette numérique Time to Beem

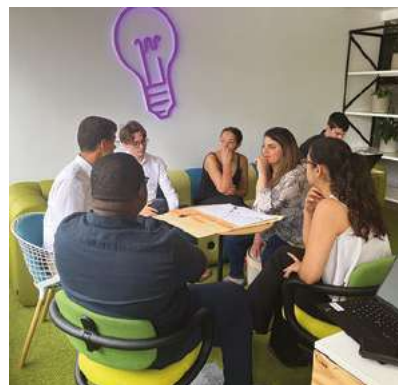


LANCEMENT DE L'ICADE CLIMATE SCHOOL



Créée en avril 2023 à l'initiative des Directions RH et RSE, l'Icade Climate School est un programme de formation destiné aux collaborateurs et dédié aux enjeux du changement climatique. « C'est un lieu virtuel qui rassemble toutes nos formations existantes sur le sujet et accueillera celles que nous créerons », explique Stéphane Duhail, directeur du développement RH chez Icade. L'objectif est de donner encore plus de sens à nos collaborateurs dans l'exercice de leurs fonctions. » La première phase de formation s'est concentrée sur l'ensemble des fonctions transverses du Groupe (finance, informatique, juridique, RH, communication, achats, marketing, risques et environnement de travail).

L'idée est que les collaborateurs définissent eux-mêmes les plans d'actions décarbonation spécifiques à chaque fonction, après validation bien sûr par le Comex. Ces plans d'actions seront intégrés aux entretiens de management et de développement professionnel (EMDP). Des modules spécifiques avec des ateliers sur le bas carbone et la biodiversité concernent aussi les fonctions opérationnelles d'Icade Promotion. « Nous avons lancé un tour de France de nos agences pour compléter ces formations avec des éléments adaptés aux questions opérationnelles locales », précise Stéphane Duhail, qui rappelle que l'objectif de l'Icade Climate School est de renforcer les compétences de chacun afin de traduire, sur le terrain et au niveau de chaque poste dans l'entreprise, la stratégie RSE du Groupe de réduction de son empreinte carbone. ■



Ateliers Icade Climate School

ENTRETIENS

Institut de la transition foncière : créer des standards pour valoriser les sols vivants



L'Institut de la transition foncière a vu le jour en mai 2023. Nicolas Bellego, directeur de l'innovation chez Icade, rappelle les missions de cette association, activement soutenue par Icade, qui regroupe les acteurs de la filière de la gestion durable des sols.

— ICADÉ EST À L'INITIATIVE DE L'INSTITUT DE LA TRANSITION FONCIÈRE. POURQUOI UN TEL PROJET ?

Nicolas Bellego : Avec la diminution des émissions de carbone, la préservation de la biodiversité est un des axes de travail d'Icade, d'autant plus prégnant avec l'objectif ZAN (zéro artificialisation nette). Pour mieux comprendre la biodiversité et notamment la question de la gestion durable des sols, nous avons soutenu l'idée de l'urbaniste Jean Guiony de lancer un institut de la transition foncière regroupant différents acteurs concernés par cette question. Ses missions sont, d'une part, de se positionner en tant qu'incubateur d'outils opérationnels pour mieux prendre en compte les

sols vivants dans les opérations d'urbanisme et, d'autre part, de soutenir les travaux de recherche sur le sujet.

— QUELLE EST L'IMPLICATION D'ICADÉ AU SEIN DE L'INSTITUT ET QUELS SONT LES BÉNÉFICES QU'ELLE EN RETIRE ?

N. B. : Icade participe entre autres aux ateliers « outils », comme celui sur la création d'un référentiel en matière d'outils de renaturation. L'institut nous permet aussi de construire une stratégie sur la biodiversité et les sols vivants, d'avancer collectivement au sein de la filière, de développer une expertise nouvelle et de disposer d'un vecteur pour embarquer l'ensemble des acteurs du marché, notamment les aménageurs.

— QUEL EST L'APPORT D'ICADÉ À L'INSTITUT ?

N. B. : Via notamment son start-up studio Urban Odyssey, Icade accompagne et soutient des start-up qui interviennent dans le domaine de la biodiversité. C'est le cas de Terre Utile, qui recycle localement des terres de chantier en terre végétale et évite ainsi d'enlever des couches de terres naturelles, et de Lokimo qui dispose d'un outil capable de générer en quelques minutes un rapport sur la biodiversité d'un foncier précis. Ces outils sont appelés à être mis à la disposition des membres de l'institut. ■

La dégradation de la biodiversité affecte divers secteurs économiques dont l'immobilier



Marianne Louradour, présidente de CDC Biodiversité, rappelle l'importance de préserver la biodiversité et les actions menées en ce sens avec Icade.

— POURQUOI LA PROTECTION DE LA BIODIVERSITÉ EST-ELLE UN ENJEU VITAL POUR NOS SOCIÉTÉS, POUR L'ÉCONOMIE ET PLUS PARTICULIÈREMENT POUR LE SECTEUR DE L'IMMOBILIER ?

Marianne Louradour : En mai 2019, l'IPBES⁽¹⁾ alerte sur le « déclin alarmant de la biodiversité » avec plus d'un million d'espèces menacées. La biodiversité, cruciale pour l'économie mondiale, fournit des services essentiels tels que la sécurité alimentaire, la régulation climatique et la prévention des maladies. Sa dégradation affecte divers secteurs économiques dont l'immobilier. Intégrer la nature dans les projets immobiliers permet non seulement d'atténuer les impacts négatifs de l'urbanisation sur l'environnement, mais aussi de renforcer la résilience du territoire aux catastrophes naturelles.

— QUELLES OPÉRATIONS MENÉES PAR ICADÉ ONT LE SOUTIEN DE CDC BIODIVERSITÉ ?

M. L. : Icade a été pionnière dans l'adoption des solutions de CDC Biodiversité, notamment à travers le Contrat de Performance Biodiversité (CPB), pour promouvoir la biodiversité et le bien-être dans ses espaces extérieurs. Le premier CPB a été lancé en 2016 au Parc des Portes de Paris, en vue de l'obtention du label EcoJardin. En partenariat avec le Muséum national d'Histoire naturelle, nous avons développé ensemble Pause Nature, un projet de sciences participatives à destination des usagers des parcs d'affaires. Un projet de toitures solaires végétalisées est en cours sur le Parc Paris Orly-Rungis pour explorer les interactions entre végétation, panneaux solaires et services écosystémiques.

— QUEL BILAN FAITES-VOUS DU PROGRAMME NATURE 2050 ?

M. L. : Ce programme national, lancé par CDC Biodiversité en 2016, vise à renforcer l'adaptation des territoires au changement climatique et à préserver la biodiversité. Il finance des solutions basées sur la nature, restaurant un mètre carré de territoire pour 5 euros versés jusqu'en 2050. En partenariat avec des acteurs scientifiques et environnementaux, il favorise l'engagement des acteurs économiques en faveur de l'adaptation au changement climatique. Avec la participation de la Métropole du Grand Paris et des entreprises comme Icade, le programme soutient plus de 80 projets, et ce jusqu'en 2050. ■

(1) Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques.

Questions à... Jean Jouzel

Chaque degré compte, chaque décision compte



Jean Jouzel, climatologue et membre du Conseil Raison d'être d'Icade

— QUELLE EST AUJOURD'HUI NOTRE MARGE DE MANŒUVRE POUR LUTTER CONTRE LE RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE, COMPTE TENU DES DONNÉES DE PLUS EN PLUS ALARMANTES FOURNIES PAR LE GIEC ?

Jean Jouzel : Afin de lutter contre le réchauffement climatique, nous devrions prendre aujourd'hui des mesures pour limiter celui-ci à 1,5 °C dans la deuxième moitié de notre siècle à l'échelle planétaire. Objectif essentiel pour que les jeunes d'aujourd'hui puissent s'adapter aux conséquences du réchauffement sans trop de difficultés, il n'en est pas moins très ambitieux puisqu'il nécessite l'atteinte de la neutralité carbone à horizon 2050. En France, cette ambition est affichée et inscrite dans la loi et se traduit par une feuille de route qui s'appuie sur le diagnostic scientifique du GIEC. Cependant, dans la réalité, nous en sommes encore très loin.

— QUEL EST LE RÔLE D'UNE ENTREPRISE COMME ICADÉ DANS CE COMBAT ?

J. J. : Nous connaissons aujourd'hui les contributions de chaque secteur d'activité et de chaque pays au réchauffement climatique. En France, les émissions liées au secteur du bâtiment représentent près de 25 % des émissions nationales. C'est donc un secteur duquel on attend beaucoup. Celui-ci doit agir sur la réduction de l'impact de la construction, mais aussi sur le fonctionnement des bâtiments en pensant à la limitation de la consommation d'énergie et à des notions telles que le confort d'été, la protection de la biodiversité, la limitation de l'artificialisation des sols ou encore la production d'énergie. En effet, le bâtiment ne peut plus être envisagé comme déconnecté mais bien comme partie intégrante de son environnement urbanistique.

— EN QUOI LA SCIENCE ET LA TECHNOLOGIE PEUVENT-ELLES ÊTRE DES ATOUS DANS LES ACTIVITÉS EXERCÉES PAR ICADÉ ?

J. J. : Pour concevoir des villes qui soient à la fois accueillantes et faibles consommatrices en énergie, la science et la technologie sont des atouts majeurs. C'est notamment le cas dans le domaine des matériaux qui font l'objet de nombreux travaux de recherche : ciment, utilisation du bois, nouveaux isolants, etc. Dans toutes ces innovations, l'enjeu central est d'intégrer les impératifs d'isolation et de faible consommation d'énergie tout en maintenant la qualité de vie au sein des logements et bureaux. Ainsi, les nouveaux bâtiments doivent être construits en tenant compte des contraintes issues de l'analyse scientifique, un impératif qui s'impose également au champ de la rénovation, domaine essentiel dans lequel les acteurs de l'immobilier doivent redoubler d'initiatives et d'inventivité.

« UNE LIMITATION DU RÉCHAUFFEMENT À 1,5 °C OU 2 °C RESTE POSSIBLE ! »

— PEUT-ON ENCORE ESPÉRER ATTEINDRE UN MONDE BAS CARBONE ?

J. J. : Si la trajectoire sur laquelle nous nous trouvons actuellement n'est pas bonne, techniquement, une limitation du réchauffement à 1,5 °C ou 2 °C reste possible ! Quoi qu'il en soit, tôt ou tard, la transition carbone se fera et c'est la société toute entière qui en verra les bénéfices. Je suis notamment convaincu que les entreprises qui inscrivent leurs activités dans une logique d'atteinte de la neutralité carbone seront gagnantes économiquement. Quant aux particuliers, ils bénéficieront d'une meilleure qualité de vie et d'un monde plus apaisé. Enfin, parce qu'elle est source de recherche, d'innovation et d'emplois, la transition est synonyme d'un monde en mouvement porteur de sens pour les jeunes.

— QUEL EST VOTRE RÔLE AU SEIN DU CONSEIL RAISON D'ÊTRE D'ICADÉ ?

J. J. : Depuis quelques années, je participe avec d'autres experts au Conseil Raison d'être d'Icade. Nous y échangeons de manière très ouverte afin de faire progresser l'intégration des enjeux environnementaux et sociétaux actuels au fonctionnement de l'entreprise. Comment convaincre les collaborateurs ? Comment tenir compte de ces objectifs dans la vie de tous les jours de l'entreprise ? Des questions et débats essentiels pour aider Icade à prendre à bras-le-corps les enjeux des transitions énergétique, climatique, écologique et plus largement sociétale. ■





BORDEAUX-LAC • LA JALLÈRE **Un nouveau quartier respectueux de la nature environnante**

Missionnée en 2021 par la Caisse des Dépôts pour transformer un ensemble de bureaux de 31 000 m² sur une emprise foncière de 11 hectares, Urbain des Bois, filiale d'Icade spécialisée dans la fabrication de la ville bas carbone et la construction géo et biosourcée, a également été chargée de l'aménagement des propriétés foncières adjacentes pour concevoir le futur quartier de la Jallère à Bordeaux-Lac, d'une superficie de 35 hectares. La convention de gouvernance signée le 8 novembre 2023 par Bordeaux Métropole, la Ville de Bordeaux et Urbain des Bois vise la création de plus de 2 500 logements, de commerces et d'équipements publics. Le site se distinguant par une forte richesse écologique, le projet urbain a pour objectifs de préserver le cadre environnemental du quartier et de réduire son empreinte carbone (désimperméabilisation des sols, mise en réseau des zones de biodiversité, mobilités douces, matériaux biosourcés...).



AUBERVILLIERS • JUMP **Une vision renouvelée de l'immeuble de bureaux**

Au cœur du Parc des Portes de Paris, le tout nouvel immeuble Jump présente des surfaces de travail optimisées et baignées de lumière naturelle. Près de 1 000 m² d'espaces extérieurs végétalisés, des loggias et des terrasses donnent sur la forêt urbaine du parc. Jump inclut également un hôtel, un restaurant d'entreprise, des commerces et un local vélo. L'immeuble répond à des exigences élevées en termes de RSE : le réemploi de matériaux, le recyclage et la valorisation des déchets, la construction avec du béton bas carbone. Peu énergivore, il bénéficie d'une consommation d'énergie 30 % inférieure au seuil fixé par la RT2012. Les labels et certifications visés sont BREEAM Excellent, HQE Bâtiment durable Excellent, (E+C-) E2C1, BBCA Performance, Ready to Osmoz, Ready2Services 2 étoiles (R2S).



BREST • SEA BOW

Un lieu de vie à la fois citadin et marin

Au cœur du quartier Cerdan-République à Brest et à la croisée du centre-ville, de la gare et de la rade, le programme Sea Bow laisse une place importante aux espaces paysagers. S'articulant autour d'une résidence services seniors et d'une résidence de coliving, de bureaux et de commerces, cette nouvelle adresse présente des aménagements pensés pour favoriser le bien-être au quotidien. Cette résidence de 58 appartements aux prestations haut de gamme s'inscrit dans une démarche environnementale et vise l'excellence écologique. Le bâtiment, qui affiche une performance énergétique E3C1, sera certifié NF HQE et labellisé BiodiverCity®. Livré en 2025, le projet a été doublement lauréat des Pyramides d'Argent 2023 en région (prix de l'impact sociétal et conduite responsable des opérations) – Koregraf.

VERSAILLES • LES BOSQUETS DU ROI

Une cité-jardin en harmonie avec son environnement

Entre les jardins du château de Versailles et Saint-Cyr-l'École, sur l'ancienne emprise militaire Pion, Icade réalise un nouveau quartier d'exception : le quartier de Gally. Le site, entièrement clôturé et majoritairement piéton, accueillera des logements neufs mais aussi une crèche, une école, des commerces, une micro-ferme, des jardins partagés, des vergers et un éco-pâturage. Il redonnera vie à une halle et deux maisons meulières, conservées de l'ancienne caserne. Les bâtiments des Bosquets du roi, contemporains et de faible hauteur, sont conçus en brique, bois et pierre. Les intérieurs s'ouvrent majoritairement sur des balcons et terrasses offrant des vues sur les aménagements paysagers d'envergure pensés par le paysagiste Michel Desvigne. Ce nouvel écoquartier a été conçu dans une démarche de développement durable avec un objectif de réduction des consommations d'énergie via, notamment, le recours à la géothermie.



NANTERRE • EDENN

Un immeuble de bureaux pour la ville de demain

Edenn, immeuble bioclimatique en structure bois-béton-métal, ponctué de loggias et de terrasses végétalisées, est emblématique de ces constructions répondant aux enjeux climatiques et parfaitement adaptées aux usages d'aujourd'hui et de demain. Développant 30 000 m² de bureaux et services livrés fin 2025, le bâtiment proposera également des commerces ouverts sur la ville.

Les plateaux de bureaux de 3 000 à 3 200 m², dont 30 % sont aménageables en salles de réunion, bénéficient de fenêtres ouvrantes et de vues sur les espaces extérieurs. Un local vélo de 200 places couvert, équipé, sécurisé et directement accessible depuis les différents points d'entrée du bâtiment encourage les mobilités douces. L'immeuble disposera aussi d'une venelle largement plantée en pleine terre, meublée et dédiée aux modes de circulation doux. De hauts niveaux de certifications et labellisations sont visés pour Edenn : HQE Bâtiment durable Excellent, BREEAM Excellent, BBCA Excellence, (E+C-) E3C2, BiodiverCity®, LEED Platinum.



RUNGIS • PARC PARIS ORLY-RUNGIS

Solutions et expérimentations face au changement climatique

Pour adapter son patrimoine au réchauffement climatique, la Foncière Tertiaire d'Icade a défini un plan d'investissement comprenant études approfondies sur site et mise en œuvre de solutions d'adaptation, principalement pour les toitures, les fenêtres et la gestion de l'eau de ses actifs. Sur ses parcs, dont celui de Paris Orly-Rungis, Icade a mis en œuvre de nombreuses actions dans le cadre du Contrat de Performance Biodiversité (CPB), telles que l'évolution des modes de gestion des espaces verts (zéro utilisation d'intrants chimiques, paillage des sols, plantation d'espèces indigènes...), l'augmentation de la surface des espaces verts et l'installation de nouveaux habitats favorables à la faune locale, ou encore la mise en place d'une démarche de sciences participatives en proposant notamment des « Pauses Nature » associant les clients utilisateurs.

Le Parc Paris Orly-Rungis est labellisé Parc d'excellence, Refuge LPO et EcoJardin.





Au cœur du Village des Athlètes



PARTENAIRE
OFFICIEL

Les Quinconces, un projet hors normes

Après quatre ans de chantier, le Village des Athlètes, à Saint-Ouen-sur-Seine, se révèle au grand jour ! Destiné dans un premier temps à accueillir les athlètes lors des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024, il sera transformé à l'achèvement de la compétition en un véritable quartier de ville. Imaginé dès sa conception pour ses habitants, le quartier des Quinconces est ancré dans son territoire et connecté à son environnement. Illustration grandeur nature des dernières innovations mises en œuvre par Icade, la Caisse des Dépôts et CDC Habitat, il incarne le meilleur du savoir-faire français en matière d'innovation durable.

En 2019, la Caisse des Dépôts, Icade et CDC Habitat, réunis au sein de la SCCV Quinconces, remportent l'appel d'offres pour construire le lot D du Village des Athlètes à Saint-Ouen-sur-Seine.

Avec pour objectif commun de faire de ce quartier un démonstrateur de la ville durable, le groupement s'appuie sur des expertises du groupe Caisse des Dépôts, dont celle d'Egis, bureau d'étude et maître d'œuvre d'exécution de l'immeuble de bureaux. Côté architectes, le groupement a fait le choix d'associer agences confirmées et jeunes cabinets pour relever les ambitions urbaines et architecturales du projet.

Projet inédit par ses ambitions environnementales et sociales, mais aussi en raison de délais d'exécution deux fois plus courts que pour un chantier classique, les Quinconces sont le résultat d'une mobilisation collective exceptionnelle au service de la création d'un quartier de vie adapté aux besoins et modes de vie des générations futures.

Accessibilité, construction bas carbone, performance énergétique, biodiversité, réemploi : sortis de terre après quatre ans d'un chantier titanesque, les 13 bâtiments relèvent le pari de l'exemplarité et incarnent le meilleur de la ville de demain, durable et inclusive.

52 000 m²
de superficie
de plancher

13 bâtiments
dont 12 de
logements
et 1 de bureaux

6
architectes

8 grues
sur site au
temps fort
du chantier

500
Compagnons
au pic du
chantier

LOCALISATION : Saint-Ouen-sur-Seine (93)

CONSTRUCTEURS : SCCV Quinconces (Icade, Caisse des Dépôts, CDC Habitat)

ARCHITECTES : uapS (architecte coordonnateur), ECDM, Brenac & Gonzalez & Associés, Atelier Pascal Gontier, NP2F, Fagart & Fontana, TN+ (paysagiste)

Podcast :
La Ville
est Belle
by Icade



Épisode 1
Un modèle
de neutralité
carbone



Épisode 2
Visite des
appartements
réversibles

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

Podcast disponible sur toutes les plateformes de streaming :
<https://smartlink.ausha.co/la-ville-est-belle>

Questions à... Florence Chahid-Nourai

Les coulisses de quatre ans de chantier



Florence Chahid-Nourai, directrice des grands projets résidentiels Île-de-France, Icade Promotion

— COMMENT AVEZ-VOUS VÉCU CES QUATRE ANNÉES SUR LE PROJET DU VILLAGE DES ATHLÈTES ET QUEL EST VOTRE SENTIMENT AUJOURD'HUI, QUELQUES JOURS APRÈS LA REMISE DES CLÉS AU COMITÉ ORGANISATEUR DES JOP DE PARIS 2024 ?

Florence Chahid-Nourai : Ces quatre années ont été à la fois très intenses, enrichissantes et extrêmement stimulantes. J'éprouve aujourd'hui une très grande fierté d'avoir relevé ce challenge avec l'ensemble des équipes qui y ont pris part, car ce projet est pour moi avant tout une réussite collective. Le projet du Village des Athlètes est unique à plusieurs titres. Tout d'abord, bien sûr, par sa dimension historique puisque les Jeux ont eu lieu à Paris pour la dernière fois en 1924, il y a exactement un siècle. C'est donc une opportunité qui ne se présente qu'une fois dans une vie. Mais ce projet est également unique par son degré d'ambition très élevé à atteindre dans un temps record. Ma plus grande fierté ? Avoir respecté les délais avec le niveau de qualité attendu, en tenant nos promesses et sans jamais faire de concessions ni dégrader le projet initial.

— QUELS SONT LES PRINCIPAUX DÉFIS AUXQUELS VOUS AVEZ DÛ FAIRE FACE ET QUELLES QUALITÉS AVEZ-VOUS DÛ DÉPLOYER POUR LES RELEVER ?

F. C.-N. : Le principal défi était sans aucun doute celui du temps, car la date des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024 était fixe et immuable. Le projet du Village des Athlètes s'inscrivait donc dans un temps limité. Un autre défi majeur a été celui du mode constructif choisi dans un projet très ambitieux en termes de réduction de l'empreinte carbone. Nous sommes arrivés à un résultat de 698 kgCO₂/m² pour un objectif initial de 740 kgCO₂/m². Nous avons notamment construit en bois à 100% d'origine européenne et majoritairement française et dû relever de nombreux défis techniques pour y parvenir. Concernant la réversibilité du projet, le mode constructif en poteaux poutres a permis dès la concep-

tion d'offrir des plans flexibles facilitant l'évolution dans le temps des plans intérieurs pour les bâtiments de logements, et plus encore pour le bâtiment de bureaux qui aura accueilli d'abord des chambres d'athlètes. Finalement, l'ensemble proposera une mixité des logements avec des biens en accession permettant d'offrir un véritable parcours résidentiel et un quartier pour tous. Dans un projet comme celui du Village des Athlètes, il est avant tout essentiel de réussir à fédérer, à embarquer et réunir les équipes autour d'un objectif commun. Par ailleurs, il faut savoir rester lucide et calme en toutes circonstances, conserver du recul et gérer la pression, particulièrement importante dans un projet emblématique comme celui-ci. Enfin, il convient d'être toujours disponible, présent et réactif pour rester concentré et trouver rapidement des solutions face aux inévitables imprévus qui surgissent en chemin.

— UNE ANECDOTE DE CHANTIER À PARTAGER ?

F. C.-N. : En quatre ans de chantier, les anecdotes sont nombreuses ! Je pense notamment au jour où j'ai présenté pour la première fois les prototypes de façades à Nicolas Ferrand, directeur général de la SOLIDEO. J'étais très fière de la technique envisagée qui consistait à poser une à une briques et céramique, mais mon interlocuteur a d'abord réagi avec incrédulité, compte tenu des délais à tenir. Plus déterminés que jamais à relever le défi, nous nous sommes accrochés à ce choix de qualité et y sommes finalement parvenus !

« CE PROJET INCARNE TOUTES LES VALEURS PORTÉES PAR LE GROUPE, DES VALEURS QUI PRENNENT DÉJÀ VIE SUR D'AUTRES PROJETS. »

— QUE RETENEZ-VOUS DE CETTE EXPÉRIENCE ? EN QUOI PENSEZ-VOUS QU'ELLE INFLUENCERA VOS PROJETS FUTURS ?

F. C.-N. : Je retiens de cette expérience unique qu'il est tout à fait possible de mener à bien, en France, des projets beaux, ambitieux et dans des délais très courts. Quand tous les acteurs sont réunis autour d'un même objectif et qu'il faut être au rendez-vous, alors tout le monde se retrousse les manches et on trouve toujours des solutions ! D'un point de vue plus personnel, c'est un projet qui marquera dans ma vie un avant et un après. Ce sont quatre années d'aventure qui m'ont profondément transformée et enrichie professionnellement, de la même manière qu'elles ont enrichi Icade et le groupe Caisse des Dépôts. En tant que véritable démonstrateur de la ville de demain, le projet du Village des Athlètes incarne toutes les valeurs portées par le Groupe, des valeurs qui prennent déjà vie sur d'autres projets ! ■

Vidéo





LA RÉVERSIBILITÉ

Le projet des Quinconces se divise en deux phases : la première vise à créer un lieu d'hébergement temporaire pour les athlètes olympiques puis paralympiques ; la deuxième phase aboutira à un quartier de ville pérenne.

Dès leur conception, les bâtiments ont été pensés de manière à faciliter cette transformation, avec des espaces modulables et une flexibilité d'utilisation. Une approche rendue possible par l'utilisation d'un permis de construire à double état – créé spécifiquement pour les Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024 –, qui autorise la construction d'un bâtiment avec deux usages distincts dans le temps.

Le concept de réversibilité s'applique à plusieurs éléments des logements afin de permettre la transition entre les deux phases du projet : cloisons démontables, absence de cuisine pendant les Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024, conversion de salles de bain provisoires, remplacement de la moquette par du parquet, etc.

Placer l'héritage comme une ambition majeure dès la phase de conception permet de penser une ville qui s'adapte aux besoins de son époque et de renforcer sa résilience face aux changements à venir. ●

LE PROJET ARCHITECTURAL



Conçu selon les principes de la construction bioclimatique, le projet des Quinconces tient compte du réchauffement climatique et intègre les caractéristiques propres au terrain : une forte pente et la Seine en ligne de mire.

La disposition des bâtiments en quinconce, la double orientation, leur différence de hauteur ou encore les balcons en façade qui font office de pare-soleil sont autant de dispositifs offrant des courants d'air rafraîchissants l'été et une exposition optimale l'hiver.

Une réflexion qui s'étend au système de chauffage et de refroidissement par le plancher : logements et bureaux sont raccordés à une centrale de géothermie qui permet de faire circuler de l'eau chaude en hiver et de l'eau fraîche en été (jusqu'à 6 °C d'écart avec l'extérieur), pour un confort de vie optimal.

À l'intérieur, enfin, le confort thermique est renforcé par la façade en ossature bois, mais aussi par des dispositifs solaires situés à l'extérieur et des ouvertures généreuses permettant une bonne ventilation naturelle. ●

LE RÉEMPLOI



Désignant à la fois la réutilisation de matériaux avant le chantier et la seconde vie des matériaux après celui-ci, le réemploi a permis de réduire drastiquement l'empreinte carbone du Village des Athlètes. Pour les éléments intérieurs, après la phase des Jeux, les matériaux tels que les cloisons provisoires, la moquette et la peinture seront réutilisés. En extérieur, les initiatives de réemploi comprennent l'utilisation de chutes de céramique pour créer des murs de type gabion et la récupération de bois provenant du nord de l'Europe (Hollande) pour fabriquer du mobilier extérieur.

Si le réemploi des matériaux de construction pose de nombreux défis, notamment en raison des dépenses induites par la dépose, le nettoyage, le reconditionnement, le stockage et le transport de quantités réduites, les Quinconces prouvent qu'il est possible de faire autrement.

En participant à cet engagement d'envergure, le projet ouvre la voie à une construction plus responsable et maîtrisée sur le plan environnemental. ●



UNE CONSTRUCTION DURABLE

Le chantier des Quinconces s'est fixé l'objectif de diviser par deux son impact carbone par rapport à une opération classique, aussi bien en phase de construction qu'en phase d'exploitation, et de recycler la moitié des matériaux de construction.

Pour y parvenir, les équipes ont eu massivement recours au bois (tracé et issu à 100% de forêts gérées durablement et certifiées PEFC ou FSC), au béton bas carbone (dont l'empreinte carbone peut être réduite de près de 70% par rapport à du béton traditionnel) et à des matériaux biosourcés.

14%

de la consommation électrique produite en énergies renouvelables grâce à des panneaux photovoltaïques présents sur cinq bâtiments de logements

100%

des façades réalisées en ossature bois (FOB)

/2

Un bilan carbone divisé par 2 par rapport à un projet classique

10%

des matériaux en masse issus de la filière du réemploi

75%

des matériaux utilisés durant la période des JOP de Paris 2024 (moquettes, cloisons, etc.) seront réemployés

Avec ce projet, Icade ambitionne aussi de faire évoluer la réglementation pour ouvrir la voie à des chantiers plus respectueux de l'environnement. Véritable laboratoire à ciel ouvert des nouvelles façons de construire, le chantier des Quinconces a notamment permis de lever un volume inédit de contraintes en un temps record, en particulier sur l'usage du bois, faisant ainsi évoluer le cadre légal afin que la construction durable devienne la nouvelle norme. ●

698 kgCO₂/m²

de surface de plancher (objectif de la SOLIDEO : 740 kgCO₂/m²)

DES INNOVATIONS MAJEURES



Trois questions à...

David Bruchon, directeur technique national et RSE, Icade Promotion

— À QUOI SERVENT LES ATEX (APPRÉCIATIONS TECHNIQUES D'EXPÉRIMENTATION) ?

Les ATEX jouent un rôle essentiel lorsqu'il s'agit d'innover dans le secteur de l'immobilier, dans lequel toute innovation est contrainte par deux éléments majeurs : la conformité à la réglementation et la garantie décennale. Dossiers techniques réalisés sur la base des plans d'exécution et instruits par le Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB), elles permettent à des pratiques innovantes de pouvoir être reconnues par les assurances comme « pratiques courantes », et donc de bénéficier de la garantie décennale.

— QUEL RÔLE ONT-ELLES JOUÉ SUR LE CHANTIER DU VILLAGE DES ATHLÈTES ?

Les cinq ATEX élaborées par Icade dans le cadre du chantier particulièrement innovant du Village des Athlètes ont notamment permis

de repousser les limites des parements posés sur des façades à ossature bois et de réaliser des douches à l'italienne sur plancher bois, solution technique indispensable à la mise en œuvre de l'accessibilité universelle des logements proposés sur le site.

— AU-DELÀ, COMMENT BÉNÉFICIENT-ELLES À L'ENSEMBLE DE LA FILIÈRE ?

La mise en œuvre des ATEX nécessite la mobilisation de tout un écosystème (bureaux de contrôle, industriels, assureurs, etc.) et permet, au-delà du chantier pour lequel elles ont été élaborées, de faire évoluer les pratiques et d'établir de nouveaux standards pour le secteur. C'est un travail de fond qui constitue un véritable accélérateur d'innovation pour toute une filière, et notamment un levier essentiel pour la construction bas carbone à grande échelle. ●



LE BÂTIMENT « CYCLE »



Véritable vitrine des pratiques innovantes en matière de gestion des ressources et de « zéro déchet », le bâtiment Cycle vise à limiter les impacts environnementaux du bâti et à faire des progrès conséquents dans la gestion des déchets et de l'eau à l'échelle d'un immeuble. Il se donne notamment comme objectifs le recyclage de 90 % des eaux usées et une réduction de 60 % de la consommation d'eau potable.

Parmi les innovations mises en œuvre pour y parvenir : un système de filtration de l'eau installé en sous-sol des bâtiments pour alimenter localement chasses d'eau et systèmes d'arrosage, l'installation d'une cuve de 5 000 litres pour la collecte des urines avant leur traitement et valorisation agricole, ou encore des installations permettant de transformer les matières fécales en compost et de valoriser l'ensemble des biodéchets de l'îlot D en compost. Un exemple pour les bâtiments du futur !

Au rez-de-chaussée du bâtiment, un espace dédié, « l'Ecolab », mettra en avant les innovations du bâtiment et du quartier. Lieu de proximité et de rencontres, il aura pour vocation de sensibiliser et former les habitants aux questions de développement durable, d'écologie et de solidarité. ●



LA BIODIVERSITÉ

Situé dans un environnement urbain dense et contraint, jouxtant les milieux écologiques précieux des rives de la Seine et à proximité de parcs naturels classés, le site des Quinconces propose des aménagements permettant d'intégrer le quartier dans son territoire et de préserver la diversité de la flore et de la faune locales.

Espèces végétales indigènes du Bassin parisien et des bois frais du bord de fleuve, prairies mellifères attirant des insectes pollinisateurs, abris et nichoirs favorisant l'installation de la petite faune, mesures limitant l'impact négatif de l'éclairage nocturne...

la préservation de la biodiversité est au cœur de la conception du quartier des Quinconces.

En son centre, la « forêt fraîche », véritable îlot de verdure de 3 000 m², conserve volontairement un aspect « sauvage » et laisse la végétation y évoluer librement, comme dans un bois francilien. Porteuse d'ombre, elle améliore la qualité de l'air et permet de lutter efficacement contre l'effet d'îlot de chaleur. L'ensemble des eaux de pluie provenant des toitures y sont acheminées en surface vers une zone humide en contrebas, créant un milieu particulièrement riche en biodiversité. ●



LE PROJET PAYSAGER



1
forêt urbaine
de 3 000 m²

En intégrant la biodiversité, le projet paysager des Quinconces contribue à créer un milieu urbain plus sain, plus durable et particulièrement résilient face aux défis environnementaux actuels et futurs.

S'inspirant des associations végétales des bords de Seine, c'est un véritable morceau de forêt d'Île-de-France qui a été recréé. La bande arborée de 30 mètres de long qui s'étire entre les bâtiments offre un ombrage léger et procure une sensation de fraîcheur tout au long de l'année, alors que la végétation améliore la qualité de l'air grâce à l'absorption du CO₂ et des particules fines.

Quant aux essences végétales, les paysagistes ont opté en majorité pour des espèces capables de s'adapter au réchauffement climatique comme le sorbier, le chêne chevelu, le peuplier tremble,

le merisier à grappes ou encore le bouleau. Des essences au feuillage relativement léger qui laisse passer la lumière. Renforçant le lien intrinsèque entre architecture et biodiversité, le jardin se déploie jusque dans les espaces situés entre les bâtiments alors que les toitures végétalisées établissent des continuités écologiques pour l'avifaune, notamment les espèces migratoires. ●



LA DÉMARCHE ARTISTIQUE



S'inscrivant dans la démarche Courants Fertiles de l'ensemble du Village, initiée par la SOLIDEO et labellisée Olympiade Culturelle par Paris 2024, l'œuvre « Le jardin des mâts », installée sur le secteur des Quinconces du Village des Athlètes, a été imaginée par l'artiste Jan Kopp.

Les mâts colorés jalonnent la forêt et sont à la fois des repères géographiques et un marqueur du territoire. Pour les concevoir, Jan Kopp s'est inspiré de trois images : les mâts des forêts bavaroises, les palines de Venise auxquelles les gondoles s'arment et les barres de compétitions qui font écho à la période des Jeux (saut à la perche, haies d'équitation, javelots). Au-delà du symbole, les mâts sont aussi un marqueur du territoire car confectionnés à partir de matériaux de réemploi issus des entreprises locales. L'artiste est allé à la rencontre des artisans et entreprises locales, pour récupérer les matériaux en excédent (plastiques, verres, terre, objets divers) et les fondre en forme de perles. ●

« Je pense que le rôle de l'artiste est à chaque fois de faire le pari de poétiser les espaces qu'on partage tous. »

Jan Kopp, artiste





VIVRE DANS LES QUINCONCES

Dès 2026, le Village des Athlètes se transformera pour offrir à ses résidents un cadre de vie exceptionnel. Le groupe CDC restera propriétaire des rez-de-chaussée actifs qui abriteront non seulement des commerces de proximité et un restaurant, mais aussi des espaces ouverts au public et un immeuble de bureaux.

L'un des lieux emblématiques de ce quartier sera l'Ecolab, situé en pied du bâtiment Cycle. Espace de proximité et de rencontres, il aura pour vocation de sensibiliser les habitants aux questions liées à la transition écologique et de les accompagner dans l'évolution de leurs pratiques : tri et valorisation des déchets, alimentation, gestion de l'eau, etc.

Les activités situées dans les rez-de-chaussée auront également pour mission de promouvoir le sport pour tous grâce au Social Sport Club. Son objectif ? Conjuguer cohésion sociale et activités sportives en accueillant des pratiques sportives et culturelles ainsi qu'une offre de restauration adaptée.

Enfin, à l'extrémité du quartier, les Gradins, un immeuble de bureaux de 9 000 m² répondant aux meilleures normes environnementales, offrira des espaces de travail attrayants et adaptés aux nouveaux modes de travail collaboratifs et flexibles. ●

3 400 m²

d'espaces ouverts
au public

1

Social
Sport Club

1

Ecolab



LA MIXITÉ DES LOGEMENTS

Afin de répondre aux besoins de tous les publics qui y seront accueillis, la mixité a été placée au cœur de la conception du projet des Quinconces.

Mixité en termes de logements tout d'abord, avec des logements locatifs sociaux ou intermédiaires de grande qualité, une résidence

destinée à accueillir des personnes en situation de handicap ainsi qu'une résidence étudiante de 149 chambres.

Mixité fonctionnelle également, en proposant, au-delà des immeubles de logements, des commerces, des services mais aussi des bureaux. L'objectif ? Contribuer à faire de ce quartier un morceau de ville équilibré, inclusif et ouvert à tous, et renforcer ainsi la cohésion sociale. ●

1

résidence sociale ciblant en priorité
des personnes en situation
de handicap (Adoma)

1

résidence étudiante
de 149 chambres
(Sergic)

9 000 m²

de bureaux

L'ACCESSIBILITÉ UNIVERSELLE



Le projet des Quinconces a été saisi comme une opportunité majeure de réinventer la ville en termes d'accessibilité, en faisant de ce quartier un démonstrateur de la ville accessible de 2050.

Pour atteindre 100 % de logements accessibles, les appartements ont été conçus et agencés de manière à être adaptés aux personnes en situation de handicap, avec des largeurs de portes et de circulations généreuses et au moins une chambre et une salle de bain aux normes PMR (personnes à mobilité réduite) par appartement. Les parties communes sont également entièrement accessibles, notamment

grâce à des choix de peintures pensées pour accentuer le contraste. Une règle qui se poursuit à l'extérieur par des cheminements au cœur de la forêt dimensionnés de manière à être accessibles, des clous sensoriels, des matériaux contrastés ainsi que des pentes adaptées. Le mobilier urbain est également conçu de manière inclusive, avec, entre autres, des bancs permettant l'installation d'un fauteuil roulant.

Enfin, est prévue une résidence dédiée aux personnes en situation de handicap. Gérée par Adoma, elle se composera de logements intégralement adaptés pour faciliter la vie quotidienne des résidents. ●

Mécénat et parrainages sportifs

3 questions à... Prithika Pavade Pongiste française sur la trajectoire olympique



— APRÈS VOS PREMIERS JEUX À TOKYO À L'ÂGE DE 17 ANS, DANS QUEL ÉTAT D'ESPRIT ABORDEZ-VOUS CEUX DE PARIS 2024 ?

Prithika Pavade : La composition de l'équipe de France pour les prochains Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris

2024 sera rendue officielle courant mai-juin. Compte tenu de mes résultats et de mon classement mondial actuel (32^e, mon meilleur classement), je suis très confiante quant à ma sélection et j'ai l'espoir de pouvoir y réaliser de belles performances !

— EN QUOI LES JEUX OLYMPIQUES ET PARALYMPIQUES SONT-ILS POUR VOUS DIFFÉRENTS DES AUTRES COMPÉTITIONS SPORTIVES AUXQUELLES VOUS AVEZ PRIS PART ?

P. P. : Pour tous les sportifs de haut niveau, c'est un rêve de participer aux Jeux Olympiques et Paralympiques, le plus grand événement sportif mondial. Qu'ils aient lieu à Paris est pour moi une très grande source de motivation et l'opportunité de performer dans mon pays avec les soutiens de ma famille, mon club, mes partenaires, les supporters... C'est aussi la concrétisation d'une opération « Génération 2024 » créée par mon club en juin 2015 et à laquelle j'ai participé dès le début.

— QUE SIGNIFIE POUR VOUS LE SOUTIEN D'ICADE, QUI VOUS PARRAINE DEPUIS 2018 ?

P. P. : Le soutien que m'a apporté Icade depuis 2018 ainsi qu'à mon club m'a permis d'intégrer des structures et stages d'entraînement de haut niveau, de participer

« LE SOUTIEN D'ICADE A FAVORISÉ MON ÉVOLUTION VERS LE TRÈS HAUT NIVEAU. »

à certaines compétitions internationales, favorisant mon évolution vers le très haut niveau. À seulement 19 ans, j'ai déjà remporté 12 titres de championne de France, 7 titres européens, 2 médailles d'argent aux championnats du monde juniors et réussi à me qualifier pour les JOP de Tokyo. J'ai aujourd'hui l'ambition et le potentiel pour continuer à progresser et remporter des médailles au niveau mondial ! ■



Pauline Déroulède Espoir français de tennis-fauteuil pour les prochains Jeux

Depuis juillet 2023, Icade parraine Pauline Déroulède, athlète de tennis-fauteuil et espoir français pour les prochains Jeux Paralympiques. Privée de l'usage d'une jambe suite à un accident survenu en 2018, c'est son courage, sa détermination exemplaire et son talent qui, depuis, lui ont permis de se hisser au sommet de sa discipline en France et à l'international. Sacrée championne de France de tennis-fauteuil pour la troisième année consécutive en 2023, elle a atteint son meilleur classement mondial (13^e) cette même année et termine demi-finaliste en double et quart-de-finaliste en simple du tournoi de Roland-Garros. Illustration de valeurs partagées de dépassement de soi et de réussite, ce partenariat reflète les engagements d'Icade pour favoriser une plus grande inclusion des personnes en situation de handicap, à la fois en interne – dans le recrutement et l'accompagnement de ses collaborateurs – qu'en externe, à travers ses réalisations. ■

ICADE, MÉCÈNE D'ARCHI-FOLIES 2024 : RENCONTRE INÉDITE ENTRE SPORT ET ARCHITECTURE

Icade est mécène d'Archi-Folies 2024 pour le pavillon des fédérations sportives olympiques sur la zone France, un projet de l'Olympiade culturelle également soutenu par la Caisse des Dépôts.

Archi-Folies 2024 invite les étudiants et étudiantes de 20 écoles nationales supérieures d'architecture françaises à s'inspirer du sport pour créer 20 pavillons destinés à être installés dans le parc de la Villette pendant la période des Jeux Olympiques et Paralympiques.

Chaque école doit concevoir et construire un pavillon qui réponde tout à la fois aux enjeux environnementaux et aux besoins de la fédération olympique qui lui est attitrée, une opportunité unique pour les élèves de mettre en pratique une nouvelle culture constructive en phase avec la transition écologique.

En septembre 2024, les pavillons sont prévus pour être réutilisés en héritage des Jeux par les fédérations qui le souhaitent ou par des partenaires locaux.



Pour le développement des territoires

Partout en France, et jusque dans les Outre-mer, Icade accompagne aussi bien les entreprises que les collectivités locales et les grandes métropoles. Le Groupe se positionne comme un acteur engagé dans le développement des territoires.

Avec un impératif : reconstruire la ville sur la ville. Autrement dit, relever le défi de la transition foncière en privilégiant la réhabilitation et/ou la reconversion d'actifs et en redonnant toute sa place à la nature dans des espaces jusqu'alors artificialisés.

Icade accompagne les territoires pour transformer la ville

Implantée sur l'ensemble du territoire français, Icade accompagne le développement des entreprises, des collectivités locales et des grandes métropoles. Son engagement crée de la valeur dans les territoires et contribue à leur réindustrialisation.



Inspir'Avignon, à proximité de la gare TGV

L'évolution des usages du logement et de l'habitat, le vieillissement de la population, l'accélération des bouleversements climatiques, la perte de biodiversité... autant de changements qui impactent la vision que nous avons de la ville à 2050 appelée à devenir un lieu bas carbone, à taille humaine, mixte et inclusif. Icade est résolument engagée dans cette transformation de la ville, sur le terrain, au plus près des attentes des territoires et des acteurs locaux.

Cet engagement passe d'abord par un impératif : reconstruire la ville sur la ville. L'enjeu est donc de relever le défi de la transition foncière, avec la nécessité de revaloriser le bâti existant par sa réhabilitation et/ou sa reconversion et de renaturer des espaces artificialisés pour retrouver de la biodiversité sur les sites. « L'objectif du zéro artificialisation nette (ZAN) a ouvert



**« L'OBJECTIF ZAN
A OUVERT UNE PÉRIODE
DE TRANSFORMATION PROFONDE
DE NOTRE MÉTIER. »**

— Pierre Mignon

une période de transformation profonde de notre métier, déclare Pierre Mignon, directeur du développement grands projets de Synergies Urbaines by Icade en charge des régions. Avant, nous travaillions essentiellement sur des terrains à bâtir, des parcelles inoccupées. Aujourd'hui, il nous faut recycler, rénover la ville, notamment en requalifiant des zones commerciales ou en organisant la régénération urbaine de grands ensembles. »

Synergies Urbaines by Icade est aux avant-postes de ce travail de réinvention de la ville. « Notre équipe de développeurs accompagne les acteurs locaux dans cette démarche, avec une approche créative privilégiant l'innovation sur des projets de grande taille à l'échelle d'un quartier qui permet de créer une mixité où bureaux, logements, commerces et tiers-lieux cohabitent », explique Ana Maria Cartier, directrice développement de Synergies Urbaines by Icade.



Parmi les projets illustrant cette démarche : Destination Gavy à Saint-Nazaire (44), qui accueille une programmation mixte de logements, bureaux et commerces avec un hôtel et des activités sportives (lire p. 58), et Inspir'Avignon qui propose de créer de l'attractivité autour d'un nouveau quartier à proximité de la gare TGV d'Avignon.

**« NOUS ACCOMPAGNONS
LES ACTEURS LOCAUX AVEC
UNE APPROCHE CRÉATIVE
PRIVILÉGIANT L'INNOVATION. »**

— Ana Maria Cartier

**ABORDER DE FRONT UN GRAND NOMBRE
DE THÉMATIQUES ET D'USAGES**

L'échelle du quartier est tout aussi importante pour répondre au besoin de réintroduire la nature en ville et d'accélérer la transition énergétique. « Intégrer le végétal à l'échelle d'un immeuble, c'est intéressant, mais le faire à l'échelle d'un quartier en aménageant par exemple un sanctuaire végétalisé peut être plus efficace pour créer des îlots de fraîcheur, drainer l'eau de pluie et préserver la biodiversité », constate Ana Maria Cartier, qui estime également qu'« un projet de géothermie ne peut être viable que s'il est déployé à grande échelle, autrement dit au niveau d'un quartier et non d'un immeuble ». Par leur taille, ces nouveaux projets urbains nécessitent l'implication des riverains et donc une démarche de co-construction, condition sine qua non de leur acceptabilité. « Nous proposons systématiquement nos services aux acteurs locaux pour les aider à étayer leurs arguments auprès des habitants, mais aussi pour réaliser des opérations d'urbanisme transitoire au travers de tiers-lieux, par exemple, pour accompagner un programme qui peut prendre un certain temps avant d'être livré dans sa totalité. »

Construire la ville à 2050 nécessite ainsi d'aborder de front un grand nombre de thématiques et d'usages : parcours résidentiel, nouveaux lieux de vie, développement économique, lieux de consommation, espaces publics... « Pour donner de la cohérence à tous les supports de la transformation de la ville sur lesquels nous travaillons, nous devons collaborer avec un grand nombre de parties prenantes au niveau local », souligne Pierre Mignon, pour qui « l'objectif n'est pas tant de répondre à de nouveaux usages qui évoluent en permanence, mais plutôt de créer des impacts positifs où prime la pérennité des projets via, par exemple, leur réversibilité ».

L'ENJEU DES ZONES COMMERCIALES

Sur le terrain, les partenaires d'Icade sont en premier lieu les acteurs publics, à commencer par les bailleurs sociaux et les collectivités locales, notamment sur les questions de régénération urbaine, mais aussi, et de plus en plus, les acteurs privés comme les commerces et la distribution. À terme, une part significative de la promotion immobilière se fera en effet dans les zones commerciales. Ces dernières, en pleine mutation du fait des changements de mode de consommation, ont une faible densité et sont très minéralisées. Elles offrent donc de grandes opportunités pour reconstruire la ville sur la ville.

Mais ces lieux à la gouvernance morcelée sont difficiles à transformer. Lancée en 2023, l'offre VilleEnVue d'Icade, destinée à repenser et transformer les entrées de ville en quartiers mixtes, désirables et en cohérence avec l'urbanisme, le paysage et le patrimoine existant (lire l'encadré page suivante), propose justement une méthode d'accompagnement pour gérer dans les meilleures conditions des intérêts souvent divergents. « Cette offre répond aux attentes de nos partenaires, propriétaires fonciers, en revalorisant leurs actifs, ainsi qu'aux attentes des collectivités en créant des logements et de nouveaux espaces publics, tout en permettant une renaturation à grande échelle et une reconnexion des zones rurales et urbaines, et en réinventant l'habitat post-pavillonnaire », précise Ana Maria Cartier.

ANTICIPER LES NOUVELLES ATTENTES DE LA VILLE À 2050

Avec les différents acteurs du territoire, Icade joue résolument la carte du partenariat. « Chez Synergies Urbaines by Icade, nos équipes projet ne se contentent pas de répondre à un cahier des charges, elles apportent aussi de l'innovation et une nouvelle vision à la collectivité », note Ana Maria Cartier. Les projets étant de plus en plus complexes et techniques, il est indispensable de se doter de compétences pointues en interne mais aussi en externe. « C'est notamment le cas sur des projets d'aménagement et de régénération urbaine de zones commerciales qui ont des problématiques spécifiques avec des enjeux fonciers complexes, pour lesquels nous sollicitons un réseau de partenaires ambassadeurs, experts sur tel ou tel sujet », détaille Pierre Mignon.

Cette complexité des dossiers, Icade y travaille en amont. Tête de pont pour la coordination des actions menées par la Caisse des Dépôts, elle participe ainsi à un groupe de travail sur la ville à 2050 et au montage de véhicules financiers avec différentes structures de la CDC. Cet engagement à tous les niveaux permet à Icade, seul acteur privé à avoir signé une convention avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru), d'anticiper les nouvelles attentes de la ville à 2050.

ACTEUR DE LA RÉINDUSTRIALISATION DES TERRITOIRES

Dans sa relation avec les territoires pour les accompagner dans leur politique d'aménagement urbain, Icade apporte également son expertise de l'immobilier d'activité. Dans ce domaine, Ad Vitam by Icade a su innover avec le concept de « campus soft industries ». « Ce concept vise un panel très large d'entreprises qui œuvrent aussi bien dans les domaines du digital comme les data centers que de la santé, de l'agriculture, de l'agroalimentaire ou des biotechs, mais aussi de l'artisanat ou de l'industrie manufacturière », explique Béatrice Mortier, associée fondatrice d'Ad Vitam by Icade et directrice déléguée d'Icade Promotion.



- ● ● Le campus d'entreprises est un outil mis à la disposition des collectivités territoriales pour décliner leur stratégie de développement économique. « *En parallèle de cette étroite collaboration avec les collectivités, nous travaillons également avec les entreprises pour définir leurs besoins spécifiques et mettre en œuvre un outil immobilier qui va leur correspondre* », ajoute Béatrice Mortier.



« LE “CAMPUS SOFT INDUSTRIES”
D’AD VITAM BY ICADE
VISE UN PANEL TRÈS LARGE
D’ENTREPRISES. »

— Béatrice Mortier

çais un premier bâtiment de cet immeuble réalisé avec le soutien de la Caisse des Dépôts, afin d’y accueillir des services du Parlement européen. En décembre, la vente en l’état futur d’achèvement (VEFA) de la deuxième tranche était signée avec la filiale informatique d’un grand groupe bancaire français. Cet ensemble de près de 19 000 m², dont les travaux ont démarré courant décembre 2023, sera livré à ses acquéreurs à l’été 2026.

Le meilleur exemple de ce tryptique partenarial est sans doute le projet PIOM (Parc Industries Or Méditerranée) à Montpellier, dont l’ambition a été de proposer des projets clé en main à des entreprises du secteur de la soft industrie, essentiellement du domaine médical, qui est devenu une vitrine pour le territoire avec notamment la création de 1 300 emplois (lire p. 59). Icade s’inscrit ainsi, sur le terrain, dans la politique de redynamisation économique et de réindustrialisation de la France. Elle répond à son niveau aux ambitions du plan France Relance qui s’appuie sur quatre enjeux fondamentaux : la souveraineté numérique, l’environnement, l’alimentation et la santé.



Osmose à Strasbourg

RAISONNER À L’ÉCHELLE DU TERRITOIRE ET CASSER LES SILOS

Les réalisations d’Icade contribuent à l’attractivité des territoires et aux besoins des entreprises et institutions, comme en témoigne l’exemple d’Osmose situé à quelques mètres du Parlement européen, dans le quartier d’affaires international Archipel du Wacken à Strasbourg. À l’automne 2023, Icade Promotion a cédé à l’État fran-

Plus que jamais, l’enjeu pour imaginer et concevoir la ville à 2050 est de raisonner à une échelle plus vaste, celle du territoire, avant de réfléchir à celle du quartier puis à celle de l’immeuble. Mais au regard des urgences climatiques, économiques et sociales, réduire le temps de la transformation de la ville est devenu indispensable. Pour être cet acteur de la transformation des territoires, Icade s’emploie donc à casser les silos pour créer des passerelles entre tous les acteurs de la fabrique de la ville. ■



VILLEENVUE, UNE OFFRE POUR RÉENCHANTER LES ENTRÉES DE VILLE

Plus de 500 000 hectares sur l’ensemble du territoire national sont dédiés aux zones d’activités économiques en périphérie des villes. Soit un potentiel de 70 millions de mètres carrés à requalifier et 50 millions à renaturer, et ce, dans des zones accessibles en transport. Lancée en 2023, l’offre VilleEnVue, créée par Icade Promotion, a justement pour ambition de repenser et transformer ces entrées de ville en quartiers mixtes, désirables et en cohérence avec l’urbanisme, le paysage et le patrimoine existant.

Reconstruire la ville sur la ville, telle est l’ambition de VilleEnVue au travers d’opérations conçues et pilotées conjointement avec les propriétaires fonciers et les collectivités locales. La première réalisation de VilleEnVue, en partenariat avec Urbain des Bois et CDC Habitat, verra le jour à Blagnac (31), aux portes de Toulouse. Le projet prévoit la création d’un nouveau quartier qui accueillera, sur un site de 3,2 hectares, logements, bureaux, commerces de proximité et espaces verts. ■



Projet Blagnac aux portes de Toulouse



AFTERWORK BY ICADE, TRANSFORMER L'ANCIEN EN AVENIR

S'adressant aux propriétaires, aux investisseurs et aux collectivités, AfterWork by Icade est une démarche de redéveloppement des actifs tertiaires. Portée depuis 2021 par une équipe dédiée au sein d'Icade Promotion, cette offre dispose d'une expertise « multiproduits ». Elle propose des outils d'aide à la décision afin d'identifier les scénarios de transformation d'actifs les plus pertinents. Icade a ainsi pour ambition de redonner vie à des bâtiments obsolètes, de répondre à une demande de logements supérieure à l'offre, de réintroduire une mixité logements/bureaux dans certains quartiers et d'offrir aux investisseurs des scénarios de reconversion créateurs de valeur. Entre autres réalisations, l'ancien siège de Swiss Life, l'immeuble Vasco de Gama rebaptisé City Park à Levallois-Perret (92), va connaître une nouvelle vie en se transformant, partiellement, en une résidence pour étudiants et jeunes actifs de 310 logements. ■



City Park à Levallois-Perret (92), développé par AfterWork by Icade, JP Morgan Asset Management et Semarelp. Architecte DGM & Associés

Podcast :
La Ville
est Belle
by Icade



IMAGIN'OFFICE : DES ESPACES DE TRAVAIL FLEXIBLES, CLÉ EN MAIN ET ÉCORESPONSABLES

Lancée en 2020, Imagin'Office est la solution immobilière flexible et clé en main d'Icade qui propose des espaces de travail mutualisés, collaboratifs et écoresponsables. Une offre allant des bureaux privatifs aux espaces de coworking en passant par des salles de réunion et d'événementiels, avec également la possibilité d'opérer un immeuble entier pour les entreprises qui souhaitent externaliser l'office management.



« IMAGIN'OFFICE S'IMPLANTE DANS DES ENVIRONNEMENTS URBAINS MIXTES ET DYNAMIQUES. »

— Meryem Benabderrazik

par notre plateforme digitale pour faciliter le quotidien. C'est la bonne combinaison entre l'humain et le digital. Notre autre atout est d'être intégrés très en amont sur les grands projets et de pouvoir ainsi nous inscrire dans des programmes de mixité urbaine », souligne Meryem Benabderrazik, cofondatrice de l'offre avec Gaël Lebreton.

En décembre 2024, Imagin'Office ouvrira ainsi son deuxième site à Lyon au cœur du quartier d'affaires de La Part-Dieu. La contribution d'Imagin'Office au volet économique des programmes d'aménagement urbain concerne aussi bien les grandes entreprises que les start-up. C'est le cas d'iQspot, spécialiste de la valorisation immobilière par l'efficacité énergétique dont le siège social est basé à Imagin'Bordeaux, dans les locaux de la Caisse des Dépôts. L'équipe d'Imagin'Office a récemment aidé la jeune société à s'implanter en région parisienne en lui mettant à disposition des espaces à Neuilly-sur-Seine (92). ■



Comptant aujourd'hui une équipe de 20 personnes, Imagin'Office accueille quelque 1 500 membres sur ses dix sites en Île-de-France, à Lyon et à Bordeaux, où plus de 400 événements ont été organisés en 2023. « Le point fort de notre concept est d'avoir, sur l'ensemble de nos sites, des office-managers dédiés chargés d'animer les lieux soutenus

Podcast :
La Ville
est Belle
by Icade



SAINT-NAZAIRE • DESTINATION GAVY

Un projet de renouvellement urbain

Saint-Nazaire Agglomération, en partenariat avec la Ville de Saint-Nazaire (44), l'État, la chambre de commerce et d'industrie Nantes Saint-Nazaire, le centre hospitalier de Saint-Nazaire et la Sonadev, a désigné en mars 2023 le groupement Icade Promotion, avec l'équipe de Synergies Urbaines by Icade, et le groupe Duval, lauréat de la consultation « Ambition maritime et littorale », sur le site de Gavy à Saint-Nazaire pour mener à bien le projet « Destination Gavy ».

Le site accueillera une programmation mixte (logements, bureaux, hôtel, commerces, activités sportives...) avec pour ambition d'offrir un lieu ouvert et connecté aux quartiers voisins. Livré en 2028 et 2030, Destination Gavy proposera des logements pour tous. Il a également été pensé pour préserver le patrimoine naturel et le bâti du site. En effet, sur près de 35 800 m² développés, environ 13 300 m² feront l'objet d'une réhabilitation, minimisant de manière significative l'empreinte carbone de l'opération.

Avec plus de 600 arbres plantés, le projet vise le label BiodiverCity® et contribuera à renforcer le caractère naturel et forestier de Gavy.



LYON • TOUR GUILLOT-BOURDEIX

Un programme de régénération et de renaturation du territoire

À la suite d'un appel à projets international « Reinviting Cities » lancé en mai 2022 par la Ville de Lyon et le C40, Icade Promotion et le groupe Redman ont été choisis pour transformer la tour Guillot-Bourdeix, emblème architectural scientifique lyonnais, en site exemplaire de la ville bas carbone. Ce projet de réhabilitation, dont la livraison est prévue en 2028, développera près de 13 500 m² de logements, bureaux, commerces ainsi que locaux d'activité dédiés à l'économie sociale et solidaire (ESS) et aux services de santé. L'opération prévoit la renaturation du site en mettant l'accent sur la biodiversité et le cycle de l'eau. Sur les quatre côtés de la tour, un « parc boisé » sera rendu accessible aux Lyonnais. Deux nouveaux bâtiments seront construits selon des modes constructifs bio et géosourcés. En cœur d'îlot, un jardin productif et comestible sera mis à la disposition d'une association pour son exploitation. Ce projet a été pensé comme un acte de régénération du territoire avec un ratio de pleine terre de plus de 40 %, la plantation d'une centaine d'arbres et la végétalisation des toitures.



MONTPELLIER • PIOM

Un campus d'entreprises dédié à la « soft industrie »

À proximité de l'aéroport, le Parc Industries Or Méditerranée (ou PIOM) à Mauguio, en périphérie de Montpellier, est une nouvelle zone d'activités de 7 hectares dédiée à l'industrie légère (santé, énergies renouvelables, informatique, high tech...). Le site comprend en son centre un bâtiment de services avec une crèche, des lieux de restauration et des activités autour du bien-être. Des aménagements pour les mobilités douces permettent aux salariés de la zone de cheminer à pied, à vélo ou en trottinette depuis l'arrêt T3 du tramway jusqu'à leur bureau. Avec PIOM, Icade met en œuvre le concept de campus d'entreprises dédié à la « soft industrie » et à forte valeur ajoutée environnementale et énergétique porté par sa marque Ad Vitam by Icade. Cette nouvelle zone d'activités innovante et connectée s'emploie ainsi à créer une synergie des activités en privilégiant le bien-être au travail.





TOURS • RIVE SUD

Un nouveau quartier mixte

Le 20 novembre 2023, Icade Promotion et Lelièvre Immobilier ont posé les premières pierres de Séquoia, Persea et Chrysalides, les trois premières opérations de Rive Sud, un nouveau quartier mixte à Tours. Répartie sur 10 bâtiments avec une surface de plancher de plus de 48 500 m², Rive Sud, l'une des plus grandes opérations mises en chantier en 2022 sur la ville de Tours, sera finalisée dans sa totalité en 2030. La conception de l'ensemble du quartier a été confiée à l'agence AAUPC Chavannes & Associés. Le quartier comptera des bureaux, une école de formation autour du sport et de la santé, un centre de santé, des logements, une résidence pour jeunes femmes isolées, des commerces en pied d'immeuble et des places de stationnement en sous-sol et en silo. Le chantier s'inscrit dans une démarche d'économie circulaire, avec le recyclage des matériaux issus de la déconstruction, mais aussi d'insertion professionnelle en partenariat avec le CREPI Touraine. Enfin, l'ensemble du quartier est certifié HQE Aménagement, avec des bâtiments labellisés E2C1 et BREEAM Very Good pour les bureaux.

FRANCE • SITES ENGIE

Une reconversion de sites industriels en nouveaux lieux de vie

En juin 2022, Icade Promotion, en partenariat avec Brownfields et Aire Nouvelle, a signé un accord avec Engie pour acquérir 70 sites (45 hectares de terrains) répartis sur toute la France et destinés à être reconvertis en logements, bureaux, activités et commerces.

Les trois partenaires, intervenant à parts égales, souhaitent dépolluer et développer de nouveaux quartiers, tout en régénérant la biodiversité. Cette opération contribuera à l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) des territoires concernés. Quinze sites ont été conservés par Icade et ses partenaires et feront l'objet d'opérations de promotion immobilière. Deux programmes sont d'ores et déjà en cours de commercialisation et en travaux : « Explora » (*visuel*), à Saint-Malo (35), propose du logement en accession, du logement locatif social (LLS), du coliving et du logement en bail réel solidaire ; à Saint-Gilles-Croix-de-Vie (85), la résidence Opale, située au cœur du centre-ville, sera composée de deux résidences de faible hauteur, comprenant des logements en accession et en bail réel solidaire.



AUBERVILLIERS • EQUINIX

Un data center aux portes de Paris

À Aubervilliers, Icade a signé un BEFA de 7 500 m² sur son Parc des Portes de Paris pour une durée de neuf années avec Equinix, exploitant de data centers, déjà locataire de près de 14 000 m² dans ce même parc. Ce BEFA porte sur un projet de construction neuve d'un data center. Equinix renforce ainsi son réseau de data centers parisiens au service de nombreuses entreprises qui choisissent la capitale, plaque tournante pour le trafic internet français et pour l'échange de données internet entre les États-Unis et l'Europe. Le projet, qui sera livré en 2025, occupera quatre étages pour un coût de 36 millions d'euros. Le site comprendra un système de récupération de la chaleur perdue par le data center qui sera relié au réseau de chauffage urbain. Les certifications et labels visés sont HQE Bâtiment durable niveau cible Excellent, LEED Silver (études en cours pour atteindre le niveau Gold) et RE2020 niveau 2025.





Pour une ville inclusive

Parce que la ville à 2050 doit être pensée et faite pour tous, Icade a résolument placé la notion d'inclusion au cœur de sa démarche. Agissant pour une ville mixte et inclusive, le Groupe développe des produits spécifiques (résidences services, équipements médico-sociaux, colocation...), des programmes répondant à la demande de logements sociaux et des dispositifs innovants comme le bail réel solidaire. Ces initiatives s'inscrivent dans la politique d'Icade dont 50 % des produits sont des logements abordables.

Icade renforce le lien social et la cohésion des territoires

Icade agit tous les jours pour une ville mixte et inclusive en développant des produits spécifiques, des programmes à forte composante sociale et des dispositifs innovants tels que le bail réel solidaire. Son objectif : proposer des logements pour tous et créer du lien social à travers des espaces mixtes.

Aux côtés des collectivités et des investisseurs (bailleurs sociaux, institutionnels), Icade contribue à la cohésion des territoires et à l'inclusion de tous. Le Groupe a créé de nouvelles solutions en ce sens, à l'image de son offre de logements inclusifs dont l'objectif est d'offrir aux personnes en situation de handicap et aux seniors des lieux de vie adaptés à leurs besoins, et plus globalement de mieux répondre à la demande de logements.



« ICADE A TOUJOURS VOLONTAIREMENT RÉSERVÉ UNE PART IMPORTANTE À LA VENTE EN BLOC. »

— Hans Oswald

Ces opérations ont ainsi permis de répondre à la demande de logements sociaux. Entre autres exemples initiés par Icade : le programme Métamorphose à Épinay-sur-Seine (93) composé de 65 logements, dont 36 logements sociaux, vendus en bloc à CDC Habitat, et l'opération du Lamentin à la Martinique qui, aux côtés d'un hôtel 3 étoiles, d'un immeuble de bureaux et de commerces en pied d'immeuble, proposera 84 logements dont 24 de type « locatifs sociaux » en résidence

seniors. « Pour accompagner nos clients lors de leur achat dans ce contexte tendu, nos conseillers commerciaux ont une habilitation IOBSP (intermédiaire en opérations de banque et en services de paiement) qui permet de monter des dossiers associant, par exemple, le prêt à taux zéro au prêt accession d'Action Logement, voire de mettre en place un financement dans le cadre d'un bail réel solidaire comme nous l'avons fait pour Les Demeures de Gaïa à Cognin, en Savoie », note Hans Oswald qui, pour tous ces projets, peut compter sur le soutien de nombreux partenaires bailleurs et institutionnels, tels CDC Habitat et Action Logement (lire encadrés page suivante).

DES PRODUITS SPÉCIFIQUES HORS LOGEMENTS CLASSIQUES ET TERTIAIRE

Les produits spécifiques développés par Icade depuis une dizaine d'années participent aussi de cette démarche inclusive. « Le marché des produits spécifiques est tout ce qui n'entre pas dans le champ du logement classique ou du tertiaire, explique Aigline Moreau, directrice développement produits spécifiques chez Icade Promotion. Il peut s'agir de résidences services avec ou sans gestionnaire, d'équipements médico-sociaux, de concepts plus hybrides issus de l'hôtellerie ou encore des produits de complément type colocation à taille humaine. » À travers le logement spécifique, Icade Promotion contribue à rendre la société plus inclusive en offrant, à tous, la possibilité de vivre, habiter et travailler ensemble. « Sur le terrain, cela se traduit par la mise en place d'une stratégie qui nous a permis de concrétiser le développement de produits spécifiques en accession libre comme en accession sociale, détaille Aigline Moreau. Par exemple,



Le programme Métamorphose à Épinay-sur-Seine (93)

L'IMPACT SOCIAL DE LA VENTE EN BLOC

L'engagement d'Icade pour une ville plus inclusive passe d'abord par la mixité avec le développement de logements intermédiaires et sociaux. La vente en bloc y participe. « Si le contexte économique, avec la hausse des taux d'intérêt et la baisse des transactions des clients particuliers, incite aujourd'hui à sécuriser les opérations en procédant à plus de ventes en bloc, Icade a toujours réservé une part importante à ce type de vente, de l'ordre de 45 à 50 %. Nous ne le faisons pas par nécessité, c'est pour nous une politique volontaire », précise Hans Oswald, directeur commercial et marketing national d'Icade Promotion.



« AVEC LE LOGEMENT SPÉCIFIQUE, ICADE CONTRIBUE À RENDRE LA SOCIÉTÉ PLUS INCLUSIVE. »

— Aigline Moreau





à Montpellier avec une résidence Adoma, une résidence services seniors sans gestionnaire, des Ehpad ou encore des colocations pour personnes âgées ou en situation de handicap, à Toulouse avec des résidences inclusives, des résidences services seniors et une résidence autonomie, en Nouvelle-Aquitaine avec une résidence services seniors cœur de ville et une résidence de tourisme d'affaires, ou encore à Nantes et Tours avec une résidence sociale inclusive, une résidence Adoma et des résidences étudiantes. » La force d'Icade Promotion sur ce marché de plus en plus concurrentiel tient à son expérience sur ce type de produits et à sa filiation à la Caisse des Dépôts, gage de confiance. Cela lui a permis de développer un véritable savoir-faire et d'être reconnu dans ce domaine par ses interlocuteurs et les collectivités.

« LE BRS A L'AVANTAGE DE PERMETTRE AUX GENS DE VIVRE LÀ OÙ ILS TRAVAILLENT. »

— Christophe Gruau

LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE, DE LA THÉORIE À LA PRATIQUE

Sur le dispositif émergent du bail réel solidaire (BRS), Icade a décidé de fortement s'engager en créant en 2021 son propre organisme foncier solidaire (OFS), baptisé « Icade Pierre Pour Tous », opérant depuis 2023 sous le statut de fondation d'entreprise. Le Groupe est ainsi le premier et seul promoteur à s'être doté d'un tel outil dont l'agrément par le préfet de région permet de porter le dispositif BRS. « Cette offre complémentaire, aux côtés de la vente en accession sociale, du PSLA (prêt social location-accession) ou encore du logement à TVA réduite, nous permet de retrouver des clients que nous avons perdus, à savoir les classes moyennes et les primo-accédants qui ont été désolabilisés avec la crise », constate Christophe Gruau, directeur des partenariats grands projets et secrétaire général de la fondation

d'entreprise. Malgré plus de 130 OFS actuellement agréés, peu de logements BRS ont été créés depuis le lancement du dispositif en 2014. Icade compte bien apporter sa pierre à l'édifice. « Le marché est encore naissant : entre 2017 et 2023, moins de 3 000 BRS ont été livrés. Pour notre part, nous venons de lancer notre première opération à Cognin, en Savoie. Nous attendons l'agrément de notre OFS dans d'autres régions où nous aurions l'opportunité de proposer une telle offre, prioritairement en PACA, Île-de-France, Hauts-de-France ou Nouvelle-Aquitaine », relève Christophe Gruau, qui souligne que « le BRS a l'avantage de permettre aux gens de vivre là où ils travaillent, notamment dans les zones tendues. Nos clients sur cette offre sont souvent des professionnels du secteur de la santé ou du médico-social. » Effectif depuis le 1^{er} janvier 2024, le rehaussement du plafond de ressources pour bénéficier du BRS a permis d'élargir la cible des personnes concernées et donc de dynamiser le dispositif.

Pour Christophe Gruau, le fait de disposer en interne d'un outil comme l'OFS est un réel avantage par rapport à la concurrence. « Les PLU imposent de plus en plus de BRS dans leurs programmes, en plus du logement social. Avec Icade Pierre Pour Tous, il est plus facile de se positionner, notamment dans les régions où les OFS des bailleurs ou des collectivités n'ont pas les moyens de développer davantage de BRS. Nous sommes donc complémentaires. Cela nous permet en outre de pouvoir plus librement répartir les logements en bail réel solidaire au sein des immeubles que nous développons. » Ce type d'initiative s'inscrit totalement dans la démarche inclusive d'Icade dont déjà 50 % des produits sont des logements abordables. ■

LE SOUTIEN DE PARTENAIRES BAILLEURS ET INSTITUTIONNELS

THIERRY LAGET

Directeur général adjoint de CDC HABITAT
en charge du pôle Développement

« En 2023, face à l'une des pires crises immobilières depuis 30 ans, CDC Habitat a joué un rôle contracyclique en réalisant un plan de soutien de 17 000 logements (sociaux, intermédiaires, résidences gérées et accession abordable). En 2024, CDC Habitat poursuivra cette mission et assurera un niveau de production permettant de répondre à la part des ventes en bloc qui, cette année, restera sans doute importante dans la production des promoteurs. Icade fera partie des partenaires tout à fait privilégiés pour réaliser ces objectifs. »



PATRICE TILLET

Directeur général adjoint
d'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER

« Le partenariat entre Action Logement et Icade est ancien puisque depuis la signature d'une convention en avril 2018, nos équipes ont l'habitude de travailler ensemble. Ce partenariat s'est récemment concrétisé et renforcé avec un appel à manifestation d'intérêt pour l'acquisition de 30 000 logements en VEFA réalisés par les filiales d'Action Logement Immobilier. Dans ce cadre, Icade a proposé à nos filiales plus de 3 000 logements en acquisition. Au titre de la RSE, notre partenariat avec Icade est fort : nous intervenons en effet pour acquérir des logements sociaux et intermédiaires sur les territoires en étant à l'écoute des élus locaux et de notre partenaire promoteur. »



« Créer des espaces collectifs dans l'esprit de la ville dans la ville »



Serge Smadja, directeur marketing opérationnel et événementiel de la Foncière Tertiaire d'Icade, évoque les nombreuses initiatives menées dans les parcs d'affaires du Groupe pour consolider le lien entre leurs occupants.

La politique inclusive d'Icade trouve également sa traduction au sein de ses parcs d'affaires. « *Consolider les liens entre les différents utilisateurs de nos parcs, en partenariat avec les territoires, passe par la création d'espaces collectifs dans l'esprit de la ville dans la ville* », explique Serge Smadja, directeur marketing opérationnel et événementiel de la Foncière Tertiaire d'Icade. Sur les trois sites exploités par Icade (Parc des Portes de Paris, Parc Paris Orly-Rungis et Pont de Flandre), 130 événements sont ainsi organisés chaque année.

De mars à décembre, essentiellement au moment du déjeuner, diverses animations sont proposées autour des thèmes de la RSE, du bien-être, du sport, de la mobilité douce et du Do It Yourself. « *Deux Happiness Managers sont chargés d'animer nos trois parcs d'affaires en créant des liens avec les acteurs locaux, comme le théâtre de Rungis avec lequel nous avons organisé un concert dans le cadre du festival Piano Piano ou des créateurs à*

qui nous proposons des pop-up stores pour présenter leur travail. »

Les initiatives ne manquent pas, des sessions de DJ du Lunch Beat organisé en juin et juillet à la récolte du miel produit sur site en passant par les tournois de football interentreprises au profit de l'Institut Gustave Roussy dans le cadre de l'opération Octobre Rose, ou encore les campagnes de sensibilisation à la santé et de collecte de sang organisées par le laboratoire AbbVie/Abbott et l'EFS, locataires du Parc Paris Orly-Rungis.

La constitution de communautés par centres d'intérêt (runners, cyclistes...) permet de créer du lien mais aussi du business. « *Les parcs d'affaires sont des laboratoires pour imaginer et tester des expériences que l'on peut décliner à plus petite échelle sur nos immeubles d'affaires d'Île-de-France et en région, à l'image de ce que nous faisons avec ByCycle pour développer la mobilité douce* », détaille Serge Smadja. ■



MARTINIQUE • LE LAMENTIN

Un nouveau quartier mixte dans la vieille ville

Au Lamentin, la deuxième ville la plus peuplée de la Martinique après Fort-de-France, Icade développe un nouveau quartier sur la place du Calebassier à proximité immédiate de la vieille ville, face à la mairie. Cette opération comporte 32 logements en accession, 28 logements locatifs de type PLI vendus en bloc à Ozanam (groupe Action Logement), 24 logements locatifs sociaux en résidences seniors, également vendus en bloc à Ozanam, un immeuble tertiaire de bureaux (2 362 m² de surface utile) et des commerces en pied d'immeuble (1 335 m²). Par ailleurs, un hôtel 3 étoiles de 70 chambres, vendu en bloc à West Indies Hospitality, complète le programme. Ce nouvel ensemble d'environ 11 300 m² de surface de plancher est doté d'un système de récupération des eaux pluviales de toiture et de surface et d'une production d'eau chaude solaire.



COGNIN • LES DEMEURES DE GAÏA

Des baux réels solidaires au cœur d'un nouvel écoquartier

Située à Cognin (73) aux portes de Chambéry sur les rives de l'Hyères, la résidence Les Demeures de Gaïa propose des appartements de 3, 4 et 5 pièces bénéficiant d'un bail réel solidaire. Accordé aux ménages qui remplissent les conditions d'éligibilité, ce dispositif leur permet de bénéficier d'un prix très avantageux pour acquérir un bien immobilier. Un moyen de favoriser la mixité et l'inclusion au sein de l'écoquartier de Villeneuve. Celui-ci offre des cheminements directs permettant de rejoindre facilement le centre de Cognin grâce aux mobilités douces. Les logements bénéficient d'accès à des espaces extérieurs, et la résidence est en phase avec les enjeux RSE d'Icade.





AGDE • ÎLOT NOTRE-DAME

La renaissance d'un quartier avec des logements inclusifs

C'est la dimension inclusive de son projet qui a permis à Icade Promotion de remporter début 2022 la consultation pour l'opération d'aménagement de l'îlot Notre-Dame, au cœur du centre historique de la ville d'Agde (34). Un projet qui porte sur la réalisation de 29 logements libres, 20 logements LLI (CDC Habitat) et deux projets de logements inclusifs. Ces deux derniers ont été menés en partenariat avec APART'âges, pour la réalisation de deux colocations sociales seniors vendues au bailleur social Axentia avec qui Icade a mis en œuvre le montage du logement-foyer, et avec Homnia/CAP'Solidarité, gestionnaire investisseur de colocations sociales pour personnes en situation de handicap.



VILLIERS-LE-BEL • ADÉLAÏDE HAUTVAL

Cohésion sociale et accès aux soins pour personnes âgées

La première plateforme gérontologique multiservices d'Île-de-France a été inaugurée le 29 mars 2023 à Villiers-le-Bel (95) par Icade Promotion en tant que maître d'ouvrage, le groupe Caisse des Dépôts, Arpavie et CDC Habitat. Adélaïde Hautval propose, sur un seul site, un accueil complet et adapté aux personnes fragilisées par l'âge ainsi que des solutions de prévention et d'accompagnement dédiées au bien-être des seniors et de leurs aidants. Le lieu se compose d'un Ehpad de 110 places habilitées 100 % à l'aide sociale, d'un accueil de jour de 20 places pour les personnes âgées à domicile avec un service d'accompagnement et de répit des proches et des aidants, et d'un service polyvalent d'aide et de soins à domicile comprenant notamment 50 places de services de soins infirmiers.

CASTELNAU-LE-LEZ • LES MÛRIERS

Une résidence seniors avec des services de qualité

Icade Promotion va transformer un Ehpad en résidence seniors sur la commune de Castelnau-le-Lez (34). Un défi sur les plans technique, réglementaire et juridique. Icade Promotion a en effet imaginé une résidence services d'un nouveau genre, sans gestionnaire mais avec l'assurance de préserver la pérennité des services et l'occupation de la résidence par des seniors, en partenariat avec un syndicat spécifique. Icade a signé en décembre 2023 avec CDC Habitat la VEFA de ce projet de 71 logements, qui comportera par ailleurs une maison médicale permettant à ce public senior, composé de personnes autonomes, de consulter ses praticiens.



VILLEJUIF • ECLA

Une résidence étudiante ouverte sur la ville

« ECLA Paris Villejuif » est une résidence étudiante et de coliving édifiée sur une ancienne friche industrielle. Le site se situe à moins de 2 kilomètres des huit établissements d'enseignement supérieur à forte dominante tech et médico-sociale qu'accueille la ville. La résidence se développe sur deux emprises séparées par une rue intérieure privée, pour une surface totale de plus de 23 000 m² dont 3 000 m² d'espaces communs. Longée par un parc de 1 000 m² agrémenté de plus de 100 arbres, elle dispose de 752 logements. L'ensemble, conçu par le cabinet d'architectes Phileas, propose entre autres services et espaces communs accessibles aux Villejuifois une salle de sport, une salle de silence et une salle de projection. Le site abrite également les locaux de l'association Vaincre le cancer, thématique chère à la ville, qui accueillera les personnes en rémission.



2 Performance des activités du Groupe

1. Groupe	74	3. Métier Promotion	104
1.1. Analyse des indicateurs clés du Groupe	74	3.1. Contexte de marché et position concurrentielle	105
1.2. Reporting EPRA au 31 décembre 2023	75	3.2. Compte de résultat et indicateurs de performance	107
1.3. Ressources financières	82	3.3. Promotion Logement	110
1.4. Événements postérieurs à la clôture	88	3.4. Promotion Tertiaire	112
1.5. Perspectives	88	3.5. Pipeline et potentiel de croissance	113
2. Métier Foncière Tertiaire	89	3.6. Besoin en fonds de roulement et endettement	113
2.1. Contexte de marché et patrimoine au 31 décembre 2023	90	4. Cession des activités de Santé	114
2.2. Patrimoine au 31 décembre 2023	93	5. Compte de résultat analytique Groupe Icade	115
2.3. Évolution des valorisations du patrimoine de la Foncière Tertiaire en part du Groupe	95	6. Autres informations	117
2.4. Investissements	97	6.1. Résultats des cinq derniers exercices	117
2.5. Arbitrages	98	6.2. Délais de paiement	117
2.6. Résultat net récurrent (RNR) de la Foncière Tertiaire au 31 décembre 2023	99	6.3. Contrats importants	118
2.7. Évolution des loyers de la Foncière Tertiaire au 31 décembre 2023	100		
2.8. Activité locative du pôle Foncière Tertiaire	101		

1. Groupe

1.1. Analyse des indicateurs clés du Groupe

CHIFFRES CLÉS AU 31 décembre 2023 :

	31/12/2023	31/12/2022 retraité ^(a)	Variation (en valeur)	Variation (en %)
Revenus locatifs Foncière Tertiaire (en M€)	363,9	364,0	(0,0)	(0,0 %)
Résultat net récurrent - Foncière Tertiaire (en M€)	213,9	195,5	18,4	+9,4 %
Cash-flow net courant - Foncière Tertiaire (en M€) (1)	228,8	208,5	20,4	+9,8 %
Chiffre d'affaires économique Promotion (en M€)	1 293,9	1 256,7	37,2	+3,0 %
Cash-flow net courant - Promotion (en M€) (2)	6,2	37,0	(30,8)	(83,3 %)
Cash-flow net courant - Inter métiers et Autres (en M€) (3)	(2,4)	(14,9)	12,5	83,9 %
(A) Cash-flow net courant - Activités stratégiques (en M€) (1+2+3)	232,6	230,6	2,0	+0,9 %
Cash-flow net courant - Activités stratégiques (en € par action)	3,07	3,04	0,03	+0,8 %
(B) Cash-flow net courant - Activités abandonnées (en M€)	118,0	186,3	(68,3)	(36,7 %)
(B) Cash-flow net courant - Activités abandonnées (en € par action)	1,56	2,46	(0,90)	(36,7 %)
Cash-flow net courant - Groupe (en M€) (A+B)	350,6	416,8	(66,2)	(15,9 %)
Cash-flow net courant - Groupe (en € par action)	4,62	5,50	(0,88)	(15,9 %)

(a) Reclassement de la Foncière Santé en résultat des activités abandonnées en application de la norme IFRS 5.

	31/12/2023	31/12/2022 retraité ^(a)	Variation (en valeur)	Variation (en %)
ANR NTA par action (en €)	67,2	89,8	(22,6)	(25,2 %)
ANR NDV par action (en €)	73,3	101,4	(28,0)	(27,6 %)
Coût moyen de la dette tirée	1,56 %	1,25 %	+31 pbs	NA
LTV (droits inclus)	33,5 %	39,3 %	-580 pbs	NA

(a) Reclassement de la Foncière Santé en résultat des activités abandonnées en application de la norme IFRS 5.

Le cash-flow net courant – Activités stratégiques est stable à 232,6 millions d'euros (soit 3,07 euros par action, +0,8 %) au 31 décembre 2023, contre 230,6 millions d'euros au 31 décembre 2022 (3,04 euros par action), niveau légèrement supérieur à la guidance révisée donnée au marché à l'été 2023. À noter que le cash-flow net courant total est de 350,6 millions d'euros (soit 4,62 euros par action, -15,9 %) contre 416,8 millions d'euros au 31 décembre 2022 (5,50 euros par action).

L'ANR EPRA NTA par action (cf. paragraphe 1.2.1) est en baisse de -25,2 % à 67,2 €/action, reflétant notamment l'évolution à la baisse des valeurs d'actifs à périmètre constant sur le portefeuille de la Foncière Tertiaire (-17,5 % à périmètre constant).

L'ANR EPRA NDV par action (cf. paragraphe 1.2.1) est en baisse de -27,6 % à 73,3 €/action, principalement pour les mêmes raisons avec un effet de la réévaluation de la dette à taux fixe.

Enfin, le **ratio LTV** ratio d'endettement du Groupe) s'élève à 33,5 % (base 100 %), en amélioration de 580 pbs sur un an principalement due à la déconsolidation du portefeuille de la santé.

1.1.1. Compte de résultat consolidé IFRS Simplifié

Le compte de résultat est ici rappelé en lien avec les comptes IFRS présentés au 31 décembre 2023. Ils intègrent, au-delà des activités courantes présentées dans la section précédente, les activités non courantes et le premier semestre des activités de Santé (ligne dédiée IFRS 5 « Résultats des activités abandonnées »).

Par ailleurs, pour mémoire, les comptes IFRS sont en juste valeur et le RNPG intègre donc les évolutions de valeurs du patrimoine d'un exercice à un autre (partie non courante).

(en millions d'euros)	2023	2022 Retraité ^(a)	Variation (en M€)	Variation (en %)
Revenus locatifs	363,9	364,0	(0,0)	0,0 %
Revenus issus de contrats de construction et VEFA	1 073,9	1 059,3	14,6	1,4 %
Revenus issus de prestations de services	89,8	31,6	58,2	NA
Autres produits liés à l'activité	129,3	113,6	15,7	13,8 %
Produits des activités opérationnelles	1 656,9	1 568,5	88,5	5,6 %
Charges des activités opérationnelles	(1 376,5)	(1 254,4)	(122,1)	9,7 %
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL	280,4	314,1	(33,7)	(10,7 %)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	(1 268,8)	(79,8)	(1 189,0)	NA
RÉSULTAT FINANCIER	(69,4)	(100,7)	31,3	31,1 %
Charge d'impôt	9,2	(22,2)	31,5	NA
Résultat net des activités poursuivies	(1 329,0)	(202,7)	(1 126,3)	NA
Résultat des activités abandonnées	38,4	424,6	(386,2)	(91,0 %)
RÉSULTAT NET	(1 290,6)	221,9	(1 512,5)	NA
Dont résultat net, part du Groupe	(1 250,3)	54,1	(1 304,4)	NA

(a) Reclassement de l'activité Foncière Santé en résultat des activités abandonnées en application de la norme IFRS 5.

Le résultat net part du groupe Icade, qui intègre aussi les activités non courantes de l'année et les évolutions de valeurs des actifs sur l'exercice, est très fortement en baisse par rapport à l'exercice 2022 avec une variation de juste valeur représentant une charge de -1 466 millions d'euros en 2023 contre une charge de -387,3 millions d'euros en 2022. Les justes valeurs des actifs de la Foncière Tertiaire ont été impactées sur l'exercice 2023, comme l'ensemble du marché, par le nouvel environnement de taux.

1.2. Reporting EPRA au 31 décembre 2023

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

N.B. : Le Cash-Flow net courant - Groupe présenté par métier, ne fait pas partie des indicateurs EPRA. Néanmoins, le groupe Icade l'utilise pour présenter ses deux activités de manière homogène.

1.2.1. Actif net réévalué EPRA au 31 décembre 2023

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

Trois modalités de calcul sont préconisées par l'EPRA :

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

L'actif net réévalué NDV du Groupe s'élève à **5 566 millions d'euros** (73,3 euros/action), en baisse de -27,6 % par rapport au 31 décembre 2022 (7 689 millions d'euros) principalement sous les effets combinés suivants :

- La diminution de la juste valeur de la dette à taux fixe sur la période pour -451 millions d'euros (-4,0 €/action) ;
- La baisse des valeurs de patrimoine de la Foncière Tertiaire à périmètre constant (-1 328 millions d'euros en part du Groupe soit -17,5 €/action) ;
- Le dividende versé (-328,1 millions d'euros, soit -4,33 €/action) ; et compensé par
- Le Cash-Flow Net Courant de la période à 350,6 millions d'euros (4,62 €/action).

L'actif net réévalué NTA du Groupe ressort, quant à lui, à **5 098 millions d'euros** (67,2 euros/action) en recul de -25,2 % par rapport au 31 décembre 2022, porté principalement par l'effet négatif de valorisation des actifs de bureaux.

Enfin, l'actif net réévalué NRV du groupe Icade ressort au 31 décembre 2023 à 5 447 millions d'euros (71,8 euros/action) et suit la même tendance de baisse de -26,1 % sur un an, pour les mêmes raisons.

Présentation de l'ANR EPRA sur deux périodes

(en millions d'euros)		31/12/2023	31/12/2022
Capitaux propres consolidés en part du Groupe	(1)	4 985,9	6 587,9
Plus-values latentes sur actifs immobiliers et sociétés de promotion	(2)	134,9	213,1
Fiscalité sur plus-values latentes	(3)	(5,0)	(9,9)
Autres Goodwill	(4)	-	(2,9)
Réévaluation de la dette à taux fixe	(5)	449,8	900,9
ANR NDV (Net Disposal Value)	(6) = (1)+(2)+(3)+(4)+(5)	5 565,5	7 689,0
ANR EPRA NDV par action (en €)	(6)/N	73,3	101,4
<i>Progression annuelle</i>		(27,6 %)	
Retraitement de la fiscalité sur plus-values latentes	(7)	5,0	9,9
Impôt différé lié aux immeubles de placement	(8)	0,0	2,1
Immobilisations incorporelles	(9)	(31,5)	(29,4)
Optimisation des droits d'enregistrement sur la juste valeur des actifs immobiliers	(10)	68,2	164,8
Retraitement de la réévaluation de la dette à taux fixe	(11)	(449,8)	(900,9)
Retraitement de la réévaluation des instruments de couverture de taux	(12)	(59,4)	(122,3)
ANR NTA (Net Tangible Assets)	(13) = (6)+(7)+(8)+(9)+(10)+(11)+(12)	5 098,0	6 813,2
ANR EPRA NTA par action (en €)	(13)/N	67,2	89,8
<i>Progression annuelle</i>		(25,2 %)	
Autres Goodwill	(14)	0,0	2,9
Retraitement des immobilisations incorporelles	(15)	31,5	29,4
Retraitement de l'optimisation des droits d'enregistrement sur la juste valeur des actifs immobiliers	(16)	(68,2)	(164,8)
Droits d'enregistrement sur la juste valeur des actifs immobiliers	(17)	385,9	685,4
ANR NRV (Net Reinstatement Value)	(18) = (13)+(14)+(15)+(16)+(17)	5 447,3	7 366,1
ANR NRV par action (en €)	(18)/N	71,8	97,1
<i>Progression annuelle</i>		(26,1 %)	
NOMBRE D'ACTIONNAIRES TOTALEMENT DILUÉS^(a)	N	75 891 439	75 861 406

(a) S'élève à 75 891 439 au 31 décembre 2023 après annulation des actions auto détenues (-456 244 actions) et impact positif des instruments dilutifs (+ 113 138 actions).

1.2.2. Résultat net récurrent – Foncière Tertiaire (EPRA)

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

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022 retraité ^(a)	Variation 2023 vs. 2022 Retraité (%)
RÉSULTAT NET	(1 290,6)	221,9	
Résultat net - Autres activités ^(b)	(28,6)	446,6	
(1) RÉSULTAT NET - FONCIÈRE TERTIAIRE	(1 262,0)	(224,7)	
(i) Variation de valeurs des immeubles de placement et dotations aux amortissements	(1 466,2)	(387,3)	
(ii) Résultat de cessions d'immobilisations	1,5	(0,9)	
(iii) Résultat sur acquisitions			
(iv) Impôts sur les bénéfices liés aux cessions et pertes de valeurs			
(v) Écart d'acquisition négatif / dépréciation du goodwill	(2,9)		
(vi) Variation de juste valeur des instruments financiers et restructuration des passifs financiers	(6,0)	(15,1)	
(vii) Frais d'acquisition sur titres			
(viii) Charge d'impôt en lien avec les ajustements de l'EPRA	(0,1)	(13,9)	
(ix) Ajustement des sociétés mises en équivalence	(9,6)	(7,2)	
(x) Intérêts minoritaires	9,0	8,4	
(xi) Autres éléments non récurrents	(1,4)	(4,1)	
(2) TOTAL DES RETRAITEMENTS	(1 475,8)	(420,2)	
(1-2) RÉSULTAT NET RÉCURRENT - FONCIÈRE TERTIAIRE	213,9	195,5	9,4 %

(a) Reclassement de la Foncière Santé en résultat des activités abandonnées en application de la norme IFRS 5.

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

Le résultat net récurrent – Foncière (EPRA) ressort à 213,9 millions d'euros au 31 décembre 2023 (en hausse de 18,4 millions d'euros, +9,4 %) s'expliquant par :

- Des revenus locatifs stables à 364 millions d'euros ;
- Un résultat financier en amélioration essentiellement sous l'impact de la hausse des produits de placement venant compenser l'augmentation du coût de l'endettement brut suite à la hausse des taux.

1.2.3. LTV EPRA

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

En millions d'euros	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 (1)+(2)+(3)+(4)
INCLUS :						
Emprunts auprès des institutions financières	1 199	1 199	124		(283)	1 040
NEU Commercial Papers	225	225				225
Instruments Hybrides						
Emprunts obligataires	3 550	3 550	2			3 552
Instruments dérivés de change						
Dettes courantes nettes	4	198	(13)		(9)	175
Immeubles occupés par le propriétaire (dette)						
Comptes courants (caractéristique capitaux propres)	89	89	109		(84)	115
Instruments dérivés de taux d'intérêt	(62)					
EXCLUS :						
Actifs Financiers	(369)					
Trésorerie et équivalent de trésorerie	(1 620)	(1 620)	(90)		54	(1 656)
DETTES FINANCIÈRES NETTES (A)	3 016	3 641	132		(322)	3 451
VALEUR TOTALE DES ACTIFS (B)	8 593	8 872	221		(351)	8 742
Droits de mutation immobiliers	407	407			(21)	386
VALEUR TOTALE DES ACTIFS DROITS INCLUS (C)	9 000	9 279	221		(373)	9 128
LTV Hors Droits (A/B)	35,1 %	41,0 %				39,5 %
LTV Droits inclus (A/C)	33,5 %	39,2 %				37,8 %

Au 31 décembre 2023, le ratio LTV EPRA en part du Groupe ressort à 37,8 % droits inclus. Afin d'être conforme à la méthodologie recommandée par l'EPRA, Icade a exclu du poste Dettes Financières Nettes les instruments dérivés de taux d'intérêt, qu'elle intégrait historiquement.

Après correction de cet élément au 31 décembre 2022, le LTV EPRA 2022 droits inclus ressort, à 44,1 % (vs 43,2 % publié) et le LTV EPRA 2022 hors droits ressort à 46,4 % (vs 45,5 % publié).

La diminution du LTV EPRA en 2023 résulte de la réalisation de la cession de 63 % de la participation d'Icade dans Icade Santé le 5 juillet 2023 (1,4 milliard d'euros).

1.2.4. Taux de rendement – Foncière Tertiaire (EPRA)

Le tableau ci-dessous présente le passage entre le taux de rendement net Icade et les taux de rendement définis par l'EPRA. Le calcul prend en compte l'ensemble des immeubles de la Foncière Tertiaire en exploitation. Il est présenté en part du groupe Icade.

Le taux de rendement net Icade (droit inclus) s'élève à 7,5 %, 150 points de base au-dessus de celui du 31 décembre 2022.

Sur la base du calcul normé par l'EPRA, le rendement initial net EPRA du Groupe s'établit à 5,6 %, 110 points de base au-dessus du 31 décembre 2022.

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

(actifs en exploitation - en quote-part de détention)	31/12/2023	30/06/2023	31/12/2022
RENDEMENT NET ICADE - Droits inclus^(a)	7,5 %	6,6 %	6,0 %
Retraitement des loyers potentiels sur vacants	(0,9)%	(0,9)%	(0,7)%
RENDEMENT INITIAL NET TOPPED-UP EPRA^(b)	6,6 %	5,7 %	5,2 %
Intégration des franchises de loyers	(1,0)%	(0,8)%	(0,7)%
RENDEMENT INITIAL NET EPRA^(c)	5,6 %	5,0 %	4,5 %

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

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

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

(Données en part du Groupe)	Foncière tertiaire							
	TOTAL AU 31/12/2023	Bureaux Well- positioned	Bureaux To be repositioned	Sous-total Bureaux	Activité	Terrains	Autres	TOTAL AU 31/12/2022
VALEUR HORS DROITS	6 469	4 592	750	5 341	703	119	306	7 726
dont actifs mis en équivalence	91	75	-	75	-	-	17	101
Retraitement des actifs hors exploitation et autres ⁽¹⁾	726	466	32	498	33	119	76	685
VALEUR HORS DROITS DES ACTIFS EN EXPLOITATION⁽²⁾	5 744	4 126	717	4 843	670	-	230	7 042
Droits	354	242	49	292	48	-	14	421
VALEUR DROITS INCLUS DES ACTIFS EN EXPLOITATION⁽²⁾	6 097	4 368	767	5 135	718	-	244	7 463
Loyers IFRS bruts annualisés	345	224	53	277	48	-	20	341
Charges immobilières non récupérables	(4)	(1)	-	(2)	(1)	-	(2)	(3)
LOYER IFRS NET ANNUALISÉ	341	223	53	276	48	-	18	338
Loyer additionnel à l'expiration des périodes de franchise (ou autres réductions de loyer)	60	45	8	53	5	-	1	53
LOYER NET ANNUALISÉ TOPPED-UP	400	268	61	329	52	-	19	391
RENDEMENT INITIAL NET EPRA	B/A 5,6 %	5,1 %	6,9 %	5,4 %	6,6 %	n/a	7,3 %	4,5 %
RENDEMENT INITIAL NET TOPPED-UP EPRA	C/A 6,6 %	6,1 %	8,0 %	6,4 %	7,3 %	n/a	7,9 %	5,2 %

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

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

1.2.5. Taux de vacance – Foncière Tertiaire (EPRA)

Le taux de vacance EPRA est défini comme le ratio entre le loyer de marché des surfaces vacantes et le loyer de marché de la surface totale. Il est calculé sur la base des actifs en exploitation au 31 décembre 2023.

Les données ci-dessous présentent le détail du taux de vacance sur le périmètre de la Foncière Tertiaire, en part du groupe Icade.

Taux de vacance EPRA (actifs en exploitation, en quote-part de détention)	31/12/2023	30/06/2023	31/12/2022
Bureaux <i>Well-positioned</i>	9,0 %	12,2 %	11,4 %
Bureaux <i>To be repositioned</i>	34,2 %	27,8 %	19,0 %
Sous-total Bureaux	13,8 %	15,3 %	12,9 %
Activité	7,7 %	8,1 %	10,4 %
Autres	12,8 %	15,1 %	15,9 %
TOTAL FONCIÈRE^(a)	12,9 %	14,4 %	12,7 %

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

(Exprimé pour les surfaces locatives des actifs en exploitation, en quote-part de détention)	Valeurs locatives de marché des surfaces vacantes (millions d'euros) (A)	Valeur locative de marché totale (millions d'euros) (B)	Taux de vacance EPRA au 31/12/2023 (= A/B)
Bureaux <i>Well-positioned</i>	24,6	274,3	9,0 %
Bureaux <i>To be repositioned</i>	22,1	64,7	34,2 %
Sous-total Bureaux	46,7	339,1	13,8 %
Activité	4,4	56,5	7,7 %
Autres	2,7	21,0	12,8 %
TOTAL FONCIÈRE^(a)	53,8	416,6	12,9 %

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

Le taux de vacance EPRA est en légère hausse sur le périmètre de la Foncière Tertiaire sur un an, à 12,9 %, soit +20 points de base par rapport au 31 décembre 2022. Sur 6 mois, le taux de vacance EPRA est en amélioration de 144 points, notamment du fait de la commercialisation de plus de 14 000 m² de l'immeuble Origine à EDF Renouvelables, commercialisation qui explique en grande partie la forte amélioration du taux de vacance des bureaux *Well-positioned* sur la même période.

1.2.6. Ratio de coûts – Foncière Tertiaire (EPRA)

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

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022 retraité ^(a)
Inclus :		
Charges de structure et autres frais généraux	(93,5)	(88,7)
Charges locatives nettes de refacturations	(32,0)	(21,6)
Autres refacturations couvrant des frais généraux	44,5	33,9
Quote-part de frais généraux et de charges des sociétés en équivalence	(4,8)	(4,5)
Quote-part de frais généraux et de charges affectés aux participations ne donnant pas le contrôle	3,1	3,1
Exclus :		
Coûts de location des terrains	(0,5)	0,0
Autres charges sur immeubles intégrées dans les revenus locatifs	(0,3)	(0,1)
(A) COÛTS EPRA (Y COMPRIS COÛTS DE VACANCE)	(81,8)	(77,6)
Charges de vacance	(29,7)	(26,5)
(B) COÛTS EPRA (HORS COÛTS DE VACANCE)	(52,2)	(51,2)
Revenus locatifs brut moins coûts de location des terrains	363,4	364,0
Quote-part de revenus locatifs moins charges du foncier des mises en équivalence	7,6	7,0
Quote-part de revenus locatifs moins charges du foncier affectés aux participations ne donnant pas le contrôle	(17,0)	(16,4)
(C) REVENUS LOCATIFS	354,0	354,7
(A/C) RATIO DE COÛTS EPRA FONCIÈRE TERTIAIRE (Y COMPRIS COÛTS DE LA VACANCE)	23,1 %	21,9 %
(B/C) RATIO DE COÛTS EPRA FONCIÈRE TERTIAIRE (HORS COÛTS DE LA VACANCE)	14,7 %	14,4 %

(a) Reclassement de la Foncière Santé en résultat des activités abandonnées en application de la norme IFRS 5.

Au 31 décembre 2023, et retraité des activités de Foncière Santé, le **ratio de coûts EPRA** hors coûts de la vacance est **globalement stable sur un an à 14,7 %**. En intégrant les coûts liés à la vacance, le ratio de coût EPRA se situe en hausse de 1,1 point par rapport à 2022.

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

1.2.7. Investissements – Foncière Tertiaire (EPRA)

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

(en millions d'euros)	2023		2022		Var.	
	100 %	Part du Groupe	100 %	Part du Groupe	100 %	Part du Groupe
ACQUISITIONS	48,7	48,7	68,7	68,7	(20,0)	(20,0)
DÉVELOPPEMENTS	125,1	103,9	165,1	149,7	(40,0)	(45,8)
<i>Dont frais financiers capitalisés</i>	5,4	3,8	1,2	1,1	4,3	2,7
CAPEX D'EXPLOITATION	85,3	82,9	90,3	88,1	(5,0)	(5,2)
<i>Dont Sans création de surfaces</i>	53,8	51,4	86,0	83,8	(32,1)	(32,4)
<i>Dont Avantages commerciaux</i>	31,5	31,414	4,4	4,3	27,1	27,1
TOTAL CAPEX	259,1	235,5	324,1	306,5	(65,0)	(71,0)

Les acquisitions d'actifs représentent 48,7 millions d'euros en 2023 contre 68,7 millions d'euros en 2022.

Les investissements dans le pipeline de développement sont en diminution par rapport à 2022 à 125,1 millions d'euros.

Les Capex d'exploitation dont le montant atteint 85,3 millions d'euros en 2023, correspondent essentiellement aux dépenses de maintenance des immeubles en exploitation et aux travaux réalisés pour le compte de nos locataires dans le cadre de la relation contractuelle, et conformes aux pratiques de marché.

1.3. Ressources financières

Icade sort de l'année 2023 avec un passif renforcé. La réalisation de la première étape de la cession de la Foncière Santé le 5 juillet 2023 a représenté pour Icade un produit de 1,450 milliard d'euros. En conséquence, Icade affiche au 31 décembre 2023, une dette nette de 3,0 milliards d'euros, un ratio de **LTV (Loan-To-Value) droits inclus à 33,5 %** (vs 39,3 % au 31 décembre 2022) et un ratio **dette nette / EBITDA à 7,0x** (vs 10,1x au 31 décembre 2022).

Le Groupe a consolidé cette année sa position de liquidité : nette de la couverture des NEU CP, qui constituent des ressources à court terme, la liquidité s'élève à 2 870,6 millions d'euros au 31 décembre 2023 et couvre les échéances de dette du Groupe jusqu'en 2028.

- Au cours du 2^e semestre, Icade a notamment procédé au **refinancement de l'intégralité de ses lignes non tirées à échéance 2024 et 2025**, représentant un montant de 755 millions d'euros. Ces nouvelles lignes offrent une maturité moyenne de 6 ans et bénéficient de conditions attractives (hausse de la commission de non-utilisation inférieure à 10 bps). Le volume de lignes non tirées reste stable à 1 680,0 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2022, hors Icade Santé.
- Par ailleurs, le produit de cession de la Foncière Santé a d'ores et déjà permis de réduire la dette court terme du Groupe (réduction de l'encours de NEU CP et remboursement de dettes à échéance 2024).

Le Groupe affiche un coût moyen de la dette, au 31 décembre 2023, à 1,56 % pour une durée de vie moyenne de 4,6 ans (vs respectivement 1,25 % et 5,3 ans au 31 décembre 2022), **et un niveau d'ICR très solide à 5,59x** (vs 6,42x au 31 décembre 2022).

Malgré les hausses de taux sur les deux dernières années, **l'augmentation des charges financières est contenue** grâce aux effets de la politique de couverture historique prudente et à

1.3.1. Liquidités

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

Dans un marché très volatil, Icade a continué à profiter de la liquidité court terme apportée par le marché des NEU Commercial Papers. Néanmoins, compte tenu de la hausse très forte des taux courts, le Groupe a réduit de manière proactive son encours de NEU CP, afin d'en limiter l'impact sur ses charges financières. Ainsi, au 31 décembre 2023, l'encours de NEU CP s'élève à 225 millions d'euros (vs 553 millions d'euros au 31 décembre 2022). Sur l'année 2023, le taux moyen de NEU CP s'élève à 3,15 %, pour une maturité moyenne de 3 mois.

la réduction volontariste de l'encours de NEU CP (de 553 M€ au 31 décembre 2022 à 225 M€ au 31 décembre 2023). En outre, la gestion dynamique des placements du Groupe a permis une **augmentation nette des produits financiers**, compensant la hausse des charges financières (encours moyen de c. 0,87 Md€ placé au taux moyen de 3,4 %).

En termes d'exposition au risque de taux, Icade renforce encore sa position de couverture avec l'entrée en vigueur en décembre 2023 de 125 M€ de swaps à départ *forward*, contractés en 2021 à un taux moyen de 0,37 %. **La dette projetée des trois prochaines années est intégralement couverte.**

Enfin, **Icade a poursuivi en 2023 son engagement en matière de finance durable**, en transformant ses lignes, à l'occasion ou non de refinancements, de telle sorte qu'au 31 décembre 2023, **100 % des financements bancaires sont responsables ou verts**. En particulier, les financements d'Icade sont adossés à des objectifs environnementaux, liés (i) à la réduction de l'intensité carbone des métiers du Groupe, conformément à la trajectoire validée par la SBTi¹, et (ii) à ses performances en matière de biodiversité. Ils intègrent un mécanisme de bonus/malus sur la marge en fonction de l'atteinte de ces objectifs, testés annuellement. Dans la continuité de son engagement historique solidaire, Icade s'est engagée avec certains de ses partenaires bancaires à affecter le bonus et le malus de c. 40 % des financements à des associations caritatives.

Au 31 décembre 2023, **65 % des financements du Groupe sont responsables** (fléchés vers des actifs verts ou adossés à des objectifs ESG) vs 44 %² fin 2022.

Standard & Poor's a confirmé en juillet 2023 la notation d'Icade, BBB+ perspective stable. Sur un périmètre recentré autour de la Foncière Tertiaire et de la Promotion, Icade maintient un profil de crédit très solide grâce à une structure de passif renforcée et une liquidité significative.

Au 31 décembre 2023, **Icade dispose d'une position de liquidité totale très robuste, atteignant 3 095,6 millions d'euros pour une dette brute de 5 067,3 millions d'euros** (vs 3 046,5 millions d'euros au 31 décembre 2022 pour une dette brute de 7 960,0 millions d'euros, y compris la Foncière Santé).

- La liquidité du Groupe se trouve d'une part améliorée par **la hausse de la position de trésorerie** post réalisation de la première étape de la cession de la Foncière Santé : 1 415,6 millions d'euros de trésorerie excédentaire vs 966,5 millions d'euros au 31 décembre 2022.
- Le Groupe dispose d'autre part d'un **volume de lignes de crédit non utilisées** (hors disponibilités de tirage des opérations de promotion) **de 1 680,0 millions d'euros, dont 755,0 millions ont été refinancées au deuxième semestre 2023**. Le volume de lignes non tirées est stable par rapport au 31 décembre 2022, hors Icade Santé. Tout au long de l'année 2023, Icade n'a pas eu recours à ces lignes et a conservé la totalité de son encours de lignes de crédit totalement disponible.

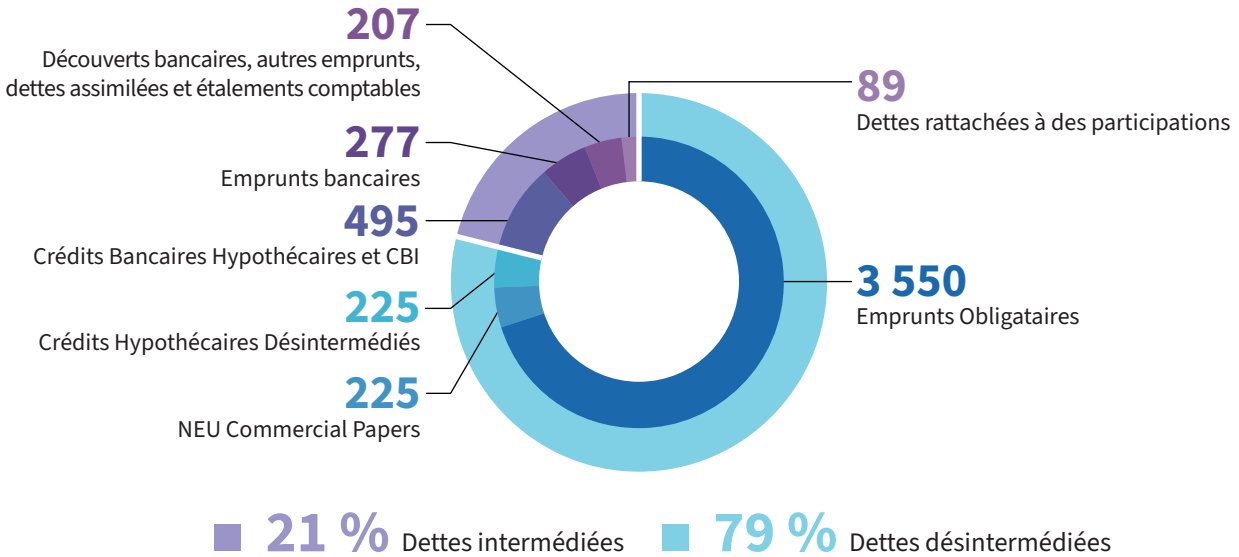
¹ Science Based Target Initiative.

² Chiffre retraité sur la base de la méthodologie de calcul du KPI « financements durables » détaillée en page 168 du protocole de reporting RSE, excluant les éléments découverts, ICNE et dettes rattachées aux participations du calcul, qui n'ont pas vocation à entrer dans cette catégorie.

1.3.2. Structure de l'endettement au 31 décembre 2023

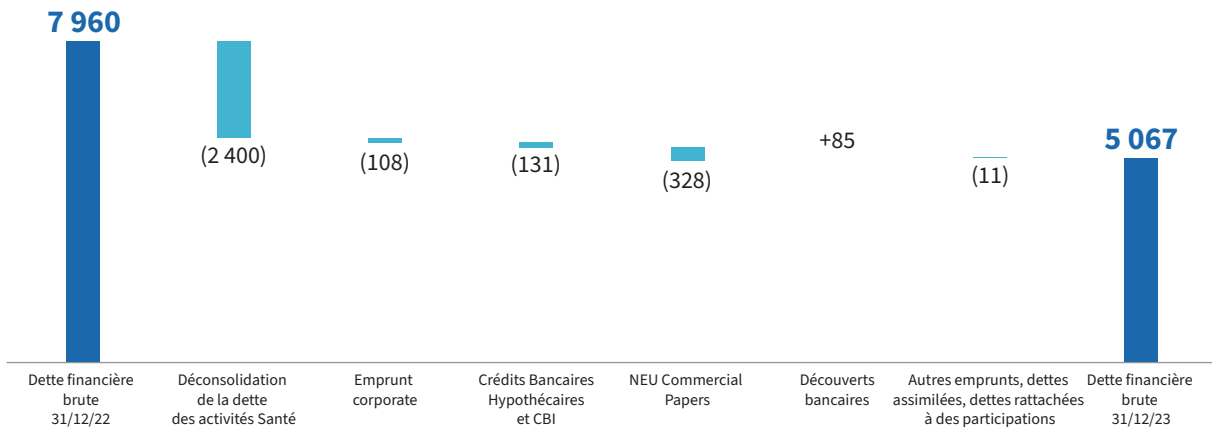
1.3.2.1. DETTE PAR NATURE

La dette financière brute de 5 067,3 millions d'euros est constituée au 31 décembre 2023 de :



2

Avec 79 % de dettes désintermédiées et 21 % de dettes bancaires au 31 décembre 2023, Icade bénéficie d'une structure de passif équilibrée et diversifiée, permettant d'optimiser et de sécuriser les sources de financement du Groupe.



Au 31 décembre 2023, la dette brute s'élève à 5 067,3 millions d'euros (vs 7 960,0 millions d'euros au 31 décembre 2022). Elle résulte notamment :

- de la déconsolidation de la dette d'Icade Santé post cession (diminution de la dette totale de 2 399,6³ millions d'euros) ;
- de la réduction de l'encours de NEU CP (diminution de 328 millions d'euros) ; et
- du remboursement anticipé de lignes de crédit (notamment 100,0 millions d'euros de crédit bancaire à échéance 2024 et 67,8 millions d'euros de prêt hypothécaire sur la SAS Tour EQHO à échéance 2026).

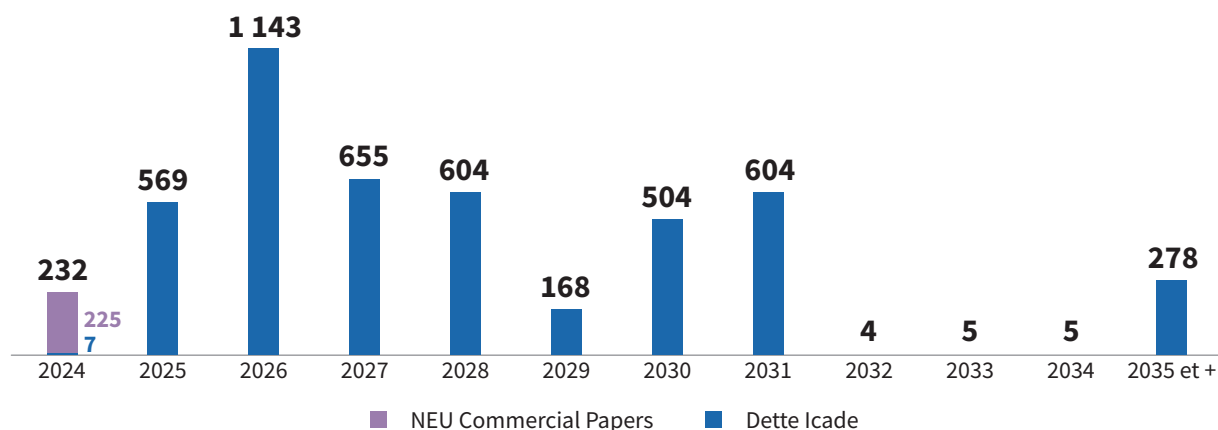
3 Déconsolidation de la dette des activités de Santé après remboursement du cash-pool.

1.3.2.2. DETTE PAR MATURITÉ

L'échéancier de l'endettement tiré d'Icade au 31 décembre 2023, hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires, est représenté ci-dessous :

ÉCHÉANCIER DE LA DETTE TIRÉE

(31 décembre 2023, en millions d'euros)

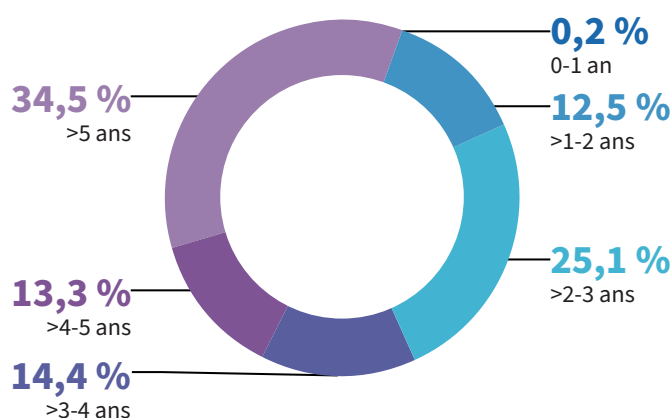


2

Le Groupe n'a plus d'échéance de dette en 2024 (hors NEU CP). La prochaine principale tomée de dette est une obligation de 500,0 millions d'euros, à échéance novembre 2025.

RÉPARTITION DE LA DETTE PAR ÉCHÉANCE

(31 décembre 2023, en millions d'euros)



La durée de vie moyenne de la dette au 31 décembre 2023, hors dettes rattachées à des participations, découverts bancaires et NEU CP, s'établit à 4,6 ans contre 5,3 ans au 31 décembre 2022.

1.3.2.3. COÛT MOYEN DE LA DETTE TIRÉE

Grâce à une politique de couverture robuste et à une réduction de l'encours de NEU CP, **l'impact de la hausse des taux sur le coût moyen de la dette du Groupe est limité. Le coût moyen de la dette s'élève en 2023 à 1,81 % avant couverture et 1,56 % après couverture**, contre respectivement 1,21 % et 1,25 % sur l'exercice 2022.

1.3.2.4. GESTION DE L'EXPOSITION AU RISQUE DE TAUX

Icade affiche toujours une exposition limitée au risque de taux et profite de la politique de couverture prudente mise en œuvre depuis plusieurs années.

- En 2023, Icade a complété sa stratégie de couverture court terme, via la mise en place de 90,0 millions d'euros

de couvertures optionnelles des financements du pôle Promotion.

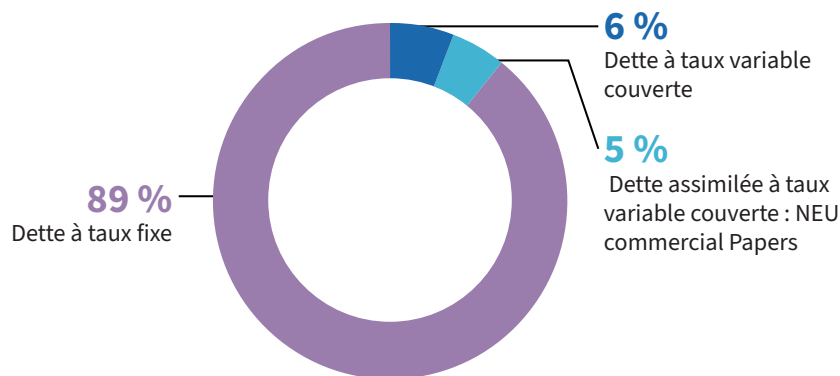
- Par ailleurs, aux bornes du Groupe, l'entrée en force, le 29 décembre 2023, de 125,0 millions d'euros de swaps forward, conclus en 2021 à un taux moyen de 0,37 %, participera à la maîtrise du coût moyen de la dette au cours des prochains mois.

La dette à taux variable représente 11 % de la dette totale au 31 décembre 2023 (hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires). Elle est intégralement couverte par des instruments dérivés vanilles (swaps, options).

Au 31 décembre 2023, la dette projetée des trois prochaines années est intégralement couverte contre une remontée des taux d'intérêt.

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

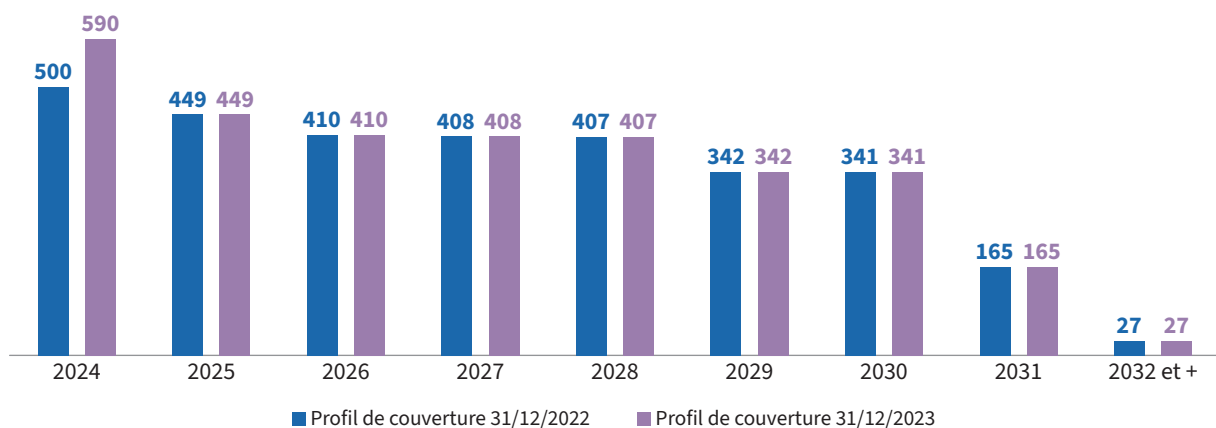
(31 décembre 2023 en millions d'euros)



ENCOURS DES COUVERTURES

(31 décembre 2023, en millions d'euros)

L'encours résiduel des instruments de couverture de taux à chaque fin de période est présenté ci-dessous :



La durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 4,4 ans et celle des couvertures associées à 5,5 ans.

1.3.3. Notation financière Icade

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

À la suite de sa revue annuelle, Standard & Poor's a confirmé en juillet 2023 la notation à long terme d'Icade à BBB+ avec une perspective stable, ainsi que sa notation à court terme A2. Sur un périmètre recentré autour de la Foncière Tertiaire et de la Promotion, Icade maintient un profil de crédit très solide grâce à une structure de passif renforcée et une liquidité significative.

1.3.4. Engagement en faveur des produits de financement durables

ICADE, UN ACTEUR ENGAGÉ EN MATIÈRE DE PROMOTION DE PRODUITS DE FINANCEMENT DURABLES

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

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

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

Icade dispose d'un **cadre de finance verte ou Green Financing Framework**, aligné sur les meilleures pratiques, qui embarque 1,7 milliard d'euros d'obligations vertes.

Sur le marché bancaire, Icade a signé des lignes de financement durables depuis 2020. Depuis 2022, Icade a accéléré sur ce volet en travaillant à l'intégration systématique d'objectifs ESG, dans 100 % des nouvelles documentations bancaires. En particulier, les financements d'Icade sont adossés à des objectifs environnementaux, liés à la réduction de l'intensité carbone des métiers du Groupe, conformément à la trajectoire validée par la SBTi⁴, et à ses performances en matière de biodiversité, et prévoient un mécanisme de bonus/malus sur la marge en fonction de l'atteinte de ces objectifs, testé annuellement.

En 2023, Icade a finalisé la transformation, à l'occasion ou non de refinancement, de **100 % de ses financements bancaires en financements responsables** (adossés à des objectifs ou affectés à des immeubles et/ou dépenses d'investissement éligibles). **La part des financements durables du Groupe s'établit à 65 %**, en augmentation sensible par rapport au 31 décembre 2022 (43 %).

À noter que le Groupe s'efforce également d'introduire, avec certains de ses partenaires bancaires, **une composante solidaire dans ses financements** via le reversement à des associations caritatives des bonus et des malus appliqués sur les marges : au 31 décembre 2023, c. 40 % des financements durables *corporate* du Groupe, prévoient un tel mécanisme.

DES ACTIFS ET DES PROJETS RIGOREUSEMENT SÉLECTIONNÉS

En novembre 2021, à l'occasion du nouveau Green Financing Framework, visant à actualiser la documentation initiale élaborée en 2017, Icade a rehaussé les niveaux d'ambition des critères d'admissibilité des immeubles et/ou dépenses d'investissement éligibles financés par ces instruments de dette verte et les a enrichis des critères définis dans le cadre de la Taxonomie de l'UE, tels que connus à la date de publication.

Dès lors, les fonds issus des financements verts d'Icade permettent de financer ou refinancer des immeubles et/ou dépenses d'investissement éligibles du pôle Foncière Tertiaire sélectionnés selon des critères exigeants, sur tout le cycle de vie du bâtiment :

- Les immeubles éligibles doivent notamment respecter une certification au minimum HQE « Excellent » et/ou BREEAM « Excellent » et/ou LEED « Platinum » et/ou une consommation énergétique au moins 10 % en deçà des seuils réglementaires (réglementation NZEB⁵) et/ou une baisse de -30 % de l'empreinte carbone, après rénovation ;
- Les dépenses d'investissement éligibles visent une amélioration de l'efficacité énergétique, une augmentation des capacités en énergie renouvelable ou le développement de la mobilité durable.

Ce framework a été revu par l'agence de notation extra-financière Sustainalytics, qui a confirmé son alignement aux Green Bond Principles (publiés par l'International Capital Market Association) et aux Green Loan Principles (publiés par la Loan Market Association).

Le reporting Green Financing au 31 décembre 2022 des instruments de dette verte, a été publié le 28 juin 2023. Répondant aux meilleurs standards du marché, il présente l'allocation des instruments de financements verts au titre de l'année écoulée :

Au 31 décembre 2022, le groupe Icade présentait un encours total de financements verts équivalent à 1,75 milliard d'euros, composé de trois émissions obligataires vertes totalisant 1,7 milliard d'euros et d'un crédit à terme « vert » d'un montant de 50 millions d'euros. Ces sommes financent un portefeuille identifié de près de 3,2 milliards d'euros d'immeubles éligibles en exploitation et en développement, laissant de la marge de manœuvre pour des financements futurs.

4 Science Based Target Initiative.

5 Nearly zero Energy Building.

L'ensemble de la documentation relative à ces supports de financement durable est disponible sur le site internet d'Icade : [Financement de marché long-terme | Icade](#).

UN PILOTAGE TRANSVERSE ET DES ENGAGEMENTS DE REPORTING

Le Comité Green rassemble plusieurs membres du comité exécutif dont le Directeur financier du Groupe et les responsables métiers, mais aussi des représentants des directions concernées (finances et relations investisseurs, RSE, Foncière Tertiaire, portfolio management, investissements et juridique). Ils se réunissent annuellement pour sélectionner les immeubles et/ou des dépenses d'investissement éligibles financés par les obligations et crédits à terme verts.

Le cabinet PricewaterhouseCoopers, en tant que commissaire aux comptes, atteste les informations relatives à l'allocation des fonds levés dans le cadre des Green Bonds et des crédits à terme verts, à l'aide de reportings dédiés. Ces documents détaillent les bénéfices environnementaux des immeubles et/ou dépenses d'investissement éligibles financés, mesurés par des indicateurs de résultat et d'impact ainsi qu'un guide méthodologique de calcul des émissions évitées.

Les principaux résultats décrits dans le reporting Green Financing, publié en juin 2023, sont les suivants :

- Au 31 décembre 2022, le portefeuille d'émissions vertes (1,75 milliard d'euros) est intégralement alloué ;
- Près de 3,2 milliards d'euros d'immeubles et/ou de dépenses d'investissement éligibles sont identifiés ;
- Les émissions de CO₂ évitées par les dépenses d'investissement et/ou immeubles éligibles financés en 2022 s'élèvent à 3 072 tonnes de CO₂éq.

1.3.5. Structure financière

1.3.5.1. RATIOS DE STRUCTURE FINANCIÈRE

LTV (Loan-To-Value)

Le ratio de LTV se définit comme le rapport entre les dettes financières nettes du Groupe consolidées et le patrimoine immobilier réévalué droits inclus, auquel s'ajoute (i) les titres des entités mises en équivalence réévalués droits inclus, (ii) les valeurs des sociétés de promotion, et (iii) les actifs financiers en juste valeur par résultat (à 100 %).

Il s'élève à 33,5 % au 31 décembre 2023, en nette amélioration par rapport au 31 décembre 2022 (39,3 %), à la suite de la cession de la Foncière Santé.

Sur la base d'un patrimoine réévalué hors droits, le ratio de LTV ressort à 35,1 % au 31 décembre 2023 (vs 41,5 % au 31 décembre 2022). Ce ratio, utilisé pour les besoins de la documentation bancaire, demeure très largement en deçà du seuil de covenant fixé à 60 %.

ICR (Interest Coverage Ratio)

Le ratio ICR se définit comme le rapport entre (i) l'excédent brut opérationnel, majoré de la quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence et (ii) le coût de l'endettement financier net. Il **s'élève à 5,59x sur l'exercice 2023 en diminution sur un an (6,42x en 2022)**, compte tenu de la déconsolidation de la Foncière Santé qui avait un impact relatif sur ce ratio.

Dettes nettes / EBITDA

Le ratio Dette nette / EBITDA est suivi de manière étroite, bien qu'il ne fasse pas l'objet d'un covenant dans les documentations bancaires. Il s'établit à 7,0x au 31 décembre 2023, en baisse par rapport à fin 2022 (10,1x).

	31/12/2023	31/12/2022
Ratio de dette financière nette/patrimoine réévalué HD (LTV)	35,1 %	41,5 %
Ratio Dette Nette/EBITDA	7,0x	10,1x
Ratio de couverture des intérêts par l'excédent brut opérationnel majoré de la part dans le résultat des sociétés mises en équivalence (ICR)	5,59x	6,42x

1.3.6. Tableau de synthèse de suivi des covenants

	Covenants	31/12/2023
LTV bancaire	Maximum < 60 %	35,1 %
ICR bancaire	Minimum > 2	5,59x
Contrôle CDC	Minimum 34 %	39,2 %
Valeur du patrimoine Foncier ^(a)	Minimum > 5 Md€	6,8 Md€
Suretés sur actifs	Maximum < 25 % du patrimoine foncier	8,4 %

(a) À noter que la valeur minimale du patrimoine a été abaissée à 5 milliards d'euros dans l'ensemble des documentations bancaires à la suite de la cession de la Foncière Santé.

Les ratios de covenants sont respectés au 31 décembre 2023 et présentent une marge très confortable par rapport à leur limite.

1.4. Événements postérieurs à la clôture

Néant.

1.5. Perspectives

Guidance 2024 :

Dans un nouvel environnement de taux, le marché immobilier opère une profonde mutation. En conséquence, la valeur des actifs a subi en 2023 une forte correction, dans la continuité de l'ajustement initié au 2^e semestre 2022.

Néanmoins, l'activité locative de la Foncière Tertiaire reste très solide, ce qui atteste de la qualité du patrimoine. L'activité de Promotion affiche un net ralentissement, malgré une hausse généralisée des ventes en bloc, ce qui impose de retrouver de nouveaux équilibres financiers dans ses futures opérations.

Dans un contexte encore incertain, Icade anticipe un Cash-flow net courant de ses Activités stratégiques entre 2,75 € et 2,90 € par action en 2024.

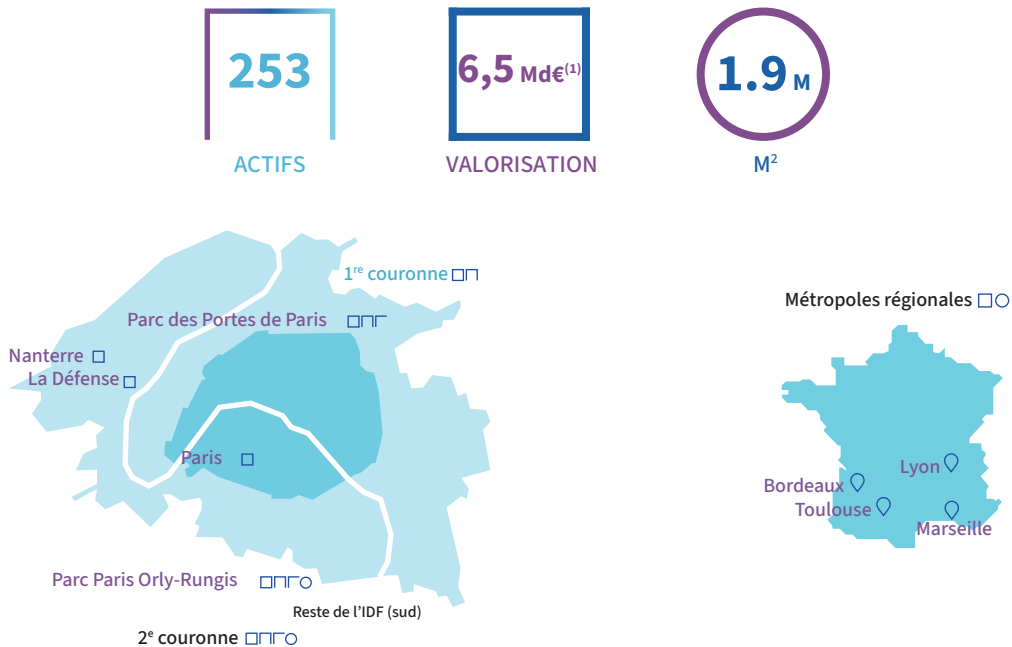
En complément, la détention résiduelle de titres non consolidés dans les activités de Santé devrait, sur la base de la participation actuelle, générer un Cash-flow net courant complémentaire de c. 0,8 € par action⁶.

⁶ Au titre des dividendes et des produits financiers perçus.

2. Métier Foncière Tertiaire

Au 31 décembre 2023

Un patrimoine diversifié d'actifs situés sur des marchés de premier plan



2



BUREAU,
Porte de Paris Business Park



TV STUDIO,
Porte de Paris Business Park



DATA CENTER,
Porte de Paris Business Park



BUREAU
Lyon, Rhône



BUREAU,
Paris



BUREAU,
Paris Orly-Rungis Business Park



LOCAUX D'ACTIVITÉ & ÉCOLE
Paris Orly-Rungis Business Park



BUREAU
Marseille, Bouches-du-Rhône



BUREAU,
Nanterre



BUREAU,
La Défense

Répartition typologique	31/12/2023 ⁽¹⁾	
	Valorisation	% patrimoine total
□ Bureaux	5,4 Md€	82 %
□ Locaux d'activité	0,7 Md€	11 %
○ Autres	0,3 Md€	5 %
┌ Réserves foncières	0,1 Md€	2 %

En raison des arrondis, le total peut différer de la somme des éléments qui le composent.

1 Au 31 décembre 2023, en PdG.

2.1. Contexte de marché et patrimoine au 31 décembre 2023

2.1.1. Contexte de marché

Marché locatif des bureaux en Île-de-France

(Source : ImmoStat/JLL)

Avec 1,9 million de m² placés en 2023, le marché locatif francilien termine l'année sur une note positive, conforme à la nouvelle tendance d'un marché des utilisateurs désormais compris entre 1,9 et 2 millions de m². Dans une conjoncture économique peu porteuse et après le lent démarrage du 1^{er} trimestre (445 000 m²), le rythme s'est affermi jusqu'au 4^e trimestre (525 000 m²). Les entreprises ont continué de mener à bien leurs projets immobiliers en 2023, avec des dynamiques contrastées selon les secteurs d'activité. L'industrie, l'automobile, la banque-assurance ont été les principaux animateurs du marché tandis que la distribution, la logistique/transport et le secteur public/parapublic sont restés plus en retrait.

La demande placée de plus de 5 000 m² a corrigé à la fois en termes de volume (623 000 m² ; -28 % sur un an) que de nombre de signatures (56 contre 64 en 2022). **Ces grandes transactions se sont concentrées aux deux tiers en périphérie (37 signatures).** La généralisation du flex-office, la stabilisation des rythmes de télétravail et le contexte économique sans allant ont contribué à reporter ou redimensionner à la baisse les besoins en m² tout en allongeant les délais de prises de décisions.

Les segments inférieurs à 5 000 m² ont mieux résisté (-11 % sur un an et -6 % comparé à la moyenne 10 ans). Les entreprises ciblant des bureaux de taille intermédiaire (1 000 - 5 000 m²) ont été -en général- un peu moins sensibles au retournement économique et leurs prises de décisions plus courtes.

L'ensemble des grands marchés a corrigé d'une année sur l'autre, dans des proportions allant de -8 % dans le Croissant Ouest à -39 % en 1^{re} Couronne.

L'année 2023 a confirmé plusieurs tendances montantes à l'issue de la crise sanitaire. Les entreprises ont fait évoluer leur stratégie immobilière en ciblant des géographies plus centrales, des bureaux plus qualitatifs, plus compacts et performants énergétiquement. Plus de 80 % de la demande placée de plus de 5 000 m² a concerné des bureaux neufs et restructurés entre 2020 et 2023, contre 70 % entre 2015 et 2019. Depuis 2 ans, leurs choix d'implantations se sont en grande majorité effectués à proximité de leurs secteurs géographiques d'appartenance afin de conjuguer gains de centralité (rapprochement des transports en commun), montée en qualité des surfaces et économies de coûts.

L'offre immédiate totalise 4,8 millions de m² au 4^e trimestre 2023, un volume en hausse de 10 % en un an dont l'accroissement est majoritairement porté par de grandes livraisons d'immeubles vacants en 1^{re} Couronne. Dans ces conditions le taux de vacance atteint 8,5 % en Île-de-France. Un peu moins d'1,2 million de m² de bureaux sont en chantier fin 2023, disponibles et livrables à l'horizon 2025. Dans un contexte d'absorption nette négative en Île-de-France, la pré-commercialisation en tout ou partie des opérations s'impose désormais comme la norme pour sécuriser les mises en chantier.

L'évolution des valeurs locatives traduit une polarisation des marchés franciliens. Les loyers faciaux des bureaux de 1^{re} main progressent dans le QCA (+4,5 % en un an) et dans la Boucle Sud (+6 %). A contrario, les valeurs de 2^{de} main corrigent dans plusieurs secteurs à vacance élevée comme La Défense (-7 %), Péri-Défense (-2 %) et la 1^{re} Couronne Nord (-2 %). Les mesures d'accompagnement restent importantes, positionnées en moyenne à 25 % en Île-de-France fin 2023, avec des écarts marqués allant de 15 % pour Paris Centre Ouest à 36 % à La Défense.

La segmentation du marché des bureaux se renforce au bénéfice d'actifs prime localisés près des grands hubs de transport, dotés des derniers standards en matière de consommations énergétiques et conformes aux politiques RSE des entreprises. Le marché locatif en Île-de-France devrait poursuivre en 2024 sur un rythme de l'ordre de 1,9 à 2 millions de m², dans un contexte de croissance faible, de repli de l'inflation et de meilleure visibilité sur les taux de financement. Les grandes entreprises, animées par des priorités multiples (attraction et rétention des salariés, RSE, recherche d'économies) disposent aujourd'hui sur certains secteurs d'un large choix d'immeubles de dernière génération performants pour des loyers attractifs.

Marché locatif des bureaux en régions

(Source : BNP Paribas Real Estate)

L'activité locative des 7 principales métropoles régionales (Lyon, Lille, Aix-Marseille, Bordeaux, Toulouse, Nantes et Montpellier) ralentit sur les neuf premiers mois de 2023, avec plus de 800 000 m² placés, soit une baisse de -15 %, similaire à celle constatée en Île-de-France. Dans un contexte économique incertain, les entreprises reportent leurs prises de décisions immobilières, ou se montrent plus sélectives dans leurs consommations de m², aboutissant à un marché tertiaire dans l'ensemble moins dynamique qu'en 2022.

Les grandes transactions affichent ainsi une baisse significative avec 135 000 m² placés (-48 %). Le contrecoup était attendu, après une année 2022 où les acquisitions en comptes propres de cités administratives par l'État avaient dynamisé le marché. En 2023, un nombre limité de groupes à fortes implantations régionales a ainsi concentré l'essentiel des grandes transactions, comme RTE (11 700 m² à Lille), EDF (5 700 m² à Nantes), la SNCF (8 100 m² à Lille et 10 200 m² à Toulouse), ou Airbus (11 300 m² à Toulouse).

Le marché se recentre donc sur les transactions <5000 m² qui, avec 330 000 m² placés en neuf mois poursuivent leur croissance (+30 %). Une tendance d'autant plus forte que le segment des petites transactions est également en baisse de -21 %, traduisant les difficultés économiques croissantes des TPE/PME (inflation, coût de l'énergie, remboursement des PGE...).

Sur 2023, l'effet de rattrapage post-crise sanitaire s'est estompé dans la plupart des métropoles. À l'exception de Lyon, toutes les métropoles régionales affichent désormais un niveau de demande placée similaire à leur moyenne décennale sur neuf mois. La fin de cet effet de rattrapage aboutit logiquement à un contrecoup sur 2023.

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

(source : BNP Paribas Real Estate)

Avec 14,3 milliards d'euros engagés en 2023, le volume d'investissement en immobilier d'entreprise s'est vu divisé de moitié par rapport à 2022 (29,4 Mds€) pour retomber à son plus bas niveau depuis 2009-2010. La décélération du marché de l'investissement est plurifactorielle. Après 10 hausses successives des taux d'intérêt directeurs des banques centrales en 18 mois (+450 pts), la remontée des taux souverains et le renchérissement des financements, la prime de risque immobilière doit se reconstituer face à la concurrence de produits financiers (obligataires notamment). La convergence sur les prix entre vendeurs et acquéreurs a considérablement ralenti le marché en 2023. Les conseils estiment le volume d'actifs retirés du marché entre 10 et 15 milliards d'euros, une situation qui a concerné toutes les typologies immobilières (bureaux, commerces, logistique & activité, alternatif).

La demande placée fléchit ainsi par rapport à 2022 (9 mois) dans 5 des 7 métropoles régionales avec -27 % à Lyon (167 000 m² sur 9 mois), -33 % à Lille (151 000 m²), -21 % à Aix/Marseille (90 000 m²), -18 % à Nantes (89 000 m²) et -13 % à Montpellier (78 000 m²). Pour Bordeaux (127 000 m² ; +15 %), une grande prise à bail de la CPAM a soutenu le marché, tandis que Toulouse (120 000 m² ; +36 %) a bénéficié du fort redémarrage du secteur aéronautique.

En revanche, l'offre à un an reste maîtrisée avec 1,78 million de m² disponibles au T3 2023 (+8 % sur un an), dont une part stable de surfaces neuves (autour des 35 %). Le volume de livraison à venir devrait exercer un impact mesuré avec 239 000 m² attendus sur 2024 et 144 000 m² sur 2025.

Dès lors, la vacance reste contenue dans les métropoles régionales avec un minimum de 2,8 % observé à Nantes et un maximum de 5,7 % à Lyon. Dans ce contexte, les loyers prime des bureaux neufs se maintiennent à des niveaux élevés dans toutes les métropoles, preuve de marchés équilibrés, dotés d'une offre en phase avec la demande.

Côté investissement, les régions n'échappent pas au contexte de remontée des taux et à la reconstitution de la prime de risque immobilière. Avec 1,7 Md€ acquis en bureaux sur l'ensemble de 2023 (BNP Paribas Real Estate), les volumes baissent ainsi de -54 % en un an, soit un recul similaire à celui observé pour l'Île-de-France. Les taux de rendement remontent également avec un taux prime lyonnais positionné à 5,50 %, contre 3,7 % il y a un an.

Dans cet environnement contraint et volatil, la capacité des investisseurs à traiter des volumes importants a fortement diminué, avec 24 transactions de plus de 100 millions d'euros en 2023, contre 70 en 2022. Les investisseurs se sont concentrés sur des acquisitions comprises entre 20 et 100 millions d'euros, à l'origine de 45 % des volumes investis (35 % en 2022). Sur ces créneaux, ils ont ciblé des actifs core dotés de fondamentaux locatifs solides (occupation et revenus pérennisés) ou *value-add* bénéficiant d'un potentiel de croissance des revenus (réversion, repositionnement), dans leur usage actuel ou transformés.

Le bureau est resté la classe d'actif privilégiée des investisseurs (44 %) avec près de 6,5 Mds€ engagés à l'échelle nationale et des évolutions analogues entre l'Île-de-France (4,7 Mds€ ; -57 % sur un an) et les régions (1,7 Md€ ; -54 %). Paris a concentré la plus grande partie des volumes bureaux investis en Île-de-France (2,6 Mds€), suivi du **Croissant Ouest** (1,1 Md€). L'aversion au risque et l'illiquidité des grands volumes se sont en revanche nettement matérialisées à **La Défense** (15 m€) et en **1^{re} Couronne** (300 m€). En **régions**, **Lyon** a concentré un peu plus de 20 % des engagements (380 m€ après 1,1 Md€ en 2022). À l'exception de **Bordeaux**, les volumes des autres métropoles ont fortement corrigé, restant compris entre 100 et 200 m€ chacune.

Le changement brutal de régime des taux longs a déséquilibré l'allocation d'actifs de nombre d'investisseurs institutionnels, les contraignant à modifier leurs stratégies d'acquisitions et d'arbitrages afin de rééquilibrer leur exposition immobilière. Les investisseurs *leveragés* ont adopté des positions attentistes, une minorité d'institutionnels disposant d'*equity* (assureurs/mutualistes) sont demeurés actifs, mais très sélectifs.

Marché locatif des locaux d'activité en Île-de-France

(source : JLL/ImmoStat)

Dans une conjoncture peu porteuse, le marché des locaux d'activité a totalisé 1,15 million de m² placés en 2023. La baisse, de 20 % sur un an, doit être considérée à l'aune du caractère exceptionnel de l'année 2022 (1,4 million de m²). **D'un point de vue de long terme, ce volume reste 15 % supérieur à sa moyenne 10 ans** (990 000 m²). Si l'ensemble des segments de surfaces a été affecté par un contexte économique moins propice aux investissements dans l'outil immobilier (baisses de -15 % à -28 % en un an), les gabarits de taille réduite et intermédiaire (moins de 4 000 m²) sont restés très au-delà de leur moyenne de long terme (+25 %).

Les locaux d'activité bénéficient de plusieurs tendances porteuses. Du côté de la demande, cette typologie immobilière adaptée à des usages multiples s'adresse à une large gamme d'entreprises (PME, PMI, ETI, grands groupes) souhaitant disposer de bâtiments bien localisés et répondant à des cahiers des charges à la fois exigeants et flexibles. Dans le même temps, l'offre immédiate a graduellement diminué depuis plusieurs années pour s'établir à 1,2 million de m² au 3^e trimestre 2023 (contre 1,9 million de m² fin 2016).

2.1.2. Position concurrentielle Foncière Tertiaire

Acteur de référence dans le secteur des bureaux, Icade est l'un des rares groupes en France à se présenter comme un opérateur intégré, associant le métier de foncière et de promoteur. Fortement implanté en Île-de-France, le Groupe dispose d'une capacité très significative de développement endogène à travers des réserves foncières essentiellement situées sur les parcs d'affaires des Portes de Paris au nord et de Rungis au sud de Paris. Ces parcs situés au cœur du Grand Paris proposent une offre différenciante de services immobiliers en adéquation avec l'évolution des modes de travail. Icade tire également parti d'une forte implantation des équipes de promotion sur l'ensemble du territoire pour diversifier sa présence en ciblant

Les fonds d'investissement (31 %) sont restés les principaux animateurs du marché, aux côtés des SCPI (23 %) malgré le ralentissement de leur collecte, suivis des foncières non cotées. Face au retrait des acquéreurs étrangers, le poids des acteurs domestiques s'est renforcé en 2023 (80 % en 2023 après 70 % en 2022 et 60 % en 2021).

Dans ce contexte de reconfiguration du marché, les décompressions de taux se sont échelonnées de 140 et 190 points de base entre le T4 2022 et le T4 2023, concernant toutes les typologies immobilières et géographies. **La recherche d'actifs sécurisés dont les sources de création de valeur sont lisibles et la diversification (géographique, sectorielle) sont désormais les marqueurs structurants des thèses d'investissement. Des conditions macro-financières plus lisibles se sont faites jour fin 2023, qui devraient favoriser progressivement une meilleure entente entre vendeurs et acheteurs.** La décongestion du marché en 2024 dépendra principalement d'une redescente de l'inflation et des taux directeurs, mais aussi de la bonne gestion des maturités de financement de l'immobilier d'entreprise avec les banques.

Au cours des dernières années, la production nouvelle est venue proposer davantage de bâtiments neufs pour répondre au niveau d'absorption positif dans le parc existant, souvent au prix d'un éloignement des sites existants. En témoigne la part croissante du neuf dans la demande placée, passée de 10 % en moyenne de 2012 à 2016 à près de 20 % depuis 5 ans, une proportion qui peut atteindre jusqu'à 50 % dans les parcs d'activité. **Face à une offre existante en raréfaction et parfois obsolète, mais une demande soutenue pour des bâtiments bien desservis, fonctionnels et en ligne avec des impératifs RSE grandissants, les locaux d'activité situés autour de l'A86 se placent au cœur de la demande des utilisateurs.**

La croissance depuis 2016 des loyers faciaux des locaux d'activité et la stabilité des mesures d'accompagnement témoignent de la vitalité de cette typologie immobilière, qui bénéficie pleinement aux parcs d'affaires d'Icade de Rungis, des Portes de Paris et du Mauvin.

les principales villes françaises avec des opérations emblématiques comme Next à Lyon ou Grand Central et M Factory à Marseille. En France, les principales sociétés immobilières cotées concurrentes sur le segment des bureaux sont Gecina, Covivio, Altarea Cogedim et la Société Foncière Lyonnaise tandis qu'Unibail-Rodamco-Westfield et Klépierre détiennent un patrimoine principalement de commerces. À fin 2023, Icade représentait avec 2,7 milliards d'euros la cinquième capitalisation boursière parmi ces sociétés. En taille de portefeuille, Icade est la cinquième foncière cotée française et la quatrième dédiée aux bureaux.

2.2. Patrimoine au 31 décembre 2023

Le patrimoine du pôle Foncière Tertiaire d'Icade est valorisé, en part du Groupe, à 6 469 millions d'euros au 31 décembre 2023.

À compter de juin 2023, Icade a introduit la notion d'une segmentation basée sur l'usage des actifs. En conséquence, les actifs composant les Parcs d'affaires (Portes de Paris, Rungis, Le Mauvin) sont, dans les pages suivantes, segmentés selon leur usage propre.

Ainsi, le portefeuille est présenté selon quatre grandes typologies : les bureaux, les locaux d'activité, les terrains et les autres actifs.

Les actifs de bureaux sont valorisés 5 341 millions d'euros (82,6 % du total) à fin d'année 2023 (5 697 millions d'euros à 100 %). Ils regroupent des bureaux *Well-positioned* (4 592 millions d'euros – ou 4 926 millions d'euros à 100 %, soit 71 % du total et 86 % des bureaux) et des bureaux *To be repositioned* (750 millions d'euros – ou 772 millions d'euros à 100 %, soit 12 % du total et 14 % des bureaux).

Les bureaux *Well-positioned* sont des actifs pour lesquels Icade porte une conviction de long terme quant à leur usage tertiaire. Ils offrent une bonne accessibilité et leurs caractéristiques leur permettent de répondre aux nouvelles attentes des utilisateurs.

Les actifs de bureaux *To be repositioned* sont des actifs dont l'avenir bureau est remis en cause à moyen terme, notamment du fait de leur localisation, et pour lesquels un

changement d'usage doit être envisagé. Ces actifs sont valorisés à hauteur de 750 millions d'euros (soit 12 % du total de la Foncière et 14 % des bureaux) et sont principalement localisés en première et deuxième couronne de Paris.

Le segment Activité, valorisé 703 millions d'euros (10,9 % de du total), est composé de locaux d'activité, de studios TV et Photos, de datacenters, d'activité de commerces de gros (BtoB) et d'entrepôts. Ils sont situés en première couronne (471 millions d'euros) à proximité immédiate de Paris (Aubervilliers et Saint Denis) et en deuxième couronne (232 millions d'euros) aux abords de l'aéroport d'Orly et du Marché d'Intérêt National de Rungis.

Le segment Autres actifs de la Foncière Tertiaire, d'une valeur de 306 millions d'euros, regroupe principalement des hôtels loués au groupe B&B et des actifs de commerces. Enfin, 119 millions d'euros de réserves foncières, localisées en première et deuxième couronne, complètent le patrimoine.

L'approche du regroupement par parcs d'affaires est toutefois conservée en parallèle (sous l'intitulé « information sectorielle Parcs d'affaires », complétée par « information sectorielle Bureaux ») et rappelée pour certains indicateurs, de manière à les indiquer pour ces quartiers de ville mixte proposant une unité foncière et architecturale.

À 100 %, la valeur du portefeuille de la Foncière Tertiaire s'élève à 6 847 millions d'euros.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE PAR TYPE D'ACTIF

En valeur (en part du Groupe) (en millions d'euros)	Bureaux <i>Well-positioned</i>	Bureaux <i>To be repositioned</i>	Sous Total Bureaux	Activité	Terrains	Autres actifs	TOTAL	%
Île-de-France	4 063	742	4 806	703	119	190	5 818	89,9 %
% en valeur	88,5 %	99,0 %	90,0 %	100,0 %	100,0 %	62,2 %	89,9 %	
dont Paris	1 131		1 131			41	1 172	18,1 %
dont La Défense / Péri-Défense	1 693	101	1 794				1 794	27,7 %
dont Croissant Ouest	265		265				265	4,1 %
dont Première Couronne	614	369	982	471	93	45	1 592	24,6 %
dont Deuxième Couronne	361	273	634	232	26	104	995	15,4 %
Province	528	7	536			116	651	10,1 %
% en valeur	11,5 %	1,0 %	10,0 %	0,0 %	0,0 %	37,8 %	10,1 %	
TOTAL GÉNÉRAL	4 592	750	5 341	703	119	306	6 469	
% du patrimoine en valeur	71,0 %	11,6 %	82,6 %	10,9 %	1,8 %	4,7 %	100,0 %	100 %

DESCRIPTION DU PATRIMOINE

Les tableaux ci-dessous montrent, sur le périmètre des bureaux et des locaux d'activité, l'évolution des surfaces locatives entre le 31 décembre 2022 et le 31 décembre 2023. Les surfaces locatives correspondent aux lots des actifs louables (hors parkings). Elles sont exprimées à 100 %.

Bureaux

	31/12/2022	Mouvements 2023			31/12/2023
	Surfaces locatives (en m ²)	Acquisitions/ livraisons d'actifs (en m ²)	Cessions d'actifs (en m ²)	Développements / restructurations (en m ²)	Surfaces locatives (en m ²)
Données à 100 %					
Île-de-France	1 060 419	29 079	-	(26 921)	1 062 577
%	87,2 %	82,7 %	0,0 %	99,3 %	87,4 %
dont Paris	120 784	5 420	-	(2 275)	123 929
dont La Défense / Péri-Défense	368 231	-	-	150	368 381
dont Croissant Ouest	24 182	-	-	-	24 182
dont Première Couronne	278 479	18 414	-	(484)	296 410
dont Deuxième Couronne	268 742	5 245	-	(24 312)	249 675
Province	156 209	6 069	(8 228)	(194)	153 856
%	12,8 %	17,3 %	100,0 %	0,7 %	12,6 %
TOTAL BUREAUX	1 216 628	35 149	(8 228)	(27 115)	1 216 433

Dont Bureaux *Well-positioned*

ICADE a réalisé l'acquisition du Ponant B (5 420 m²) situé à Paris 15^e, ce qui permet d'achever le remembrement de la pleine propriété de l'ensemble Ponant II de 33 000 m².

Par ailleurs, l'évolution du patrimoine sur la période a été marquée par l'entrée de locataires suite à l'achèvement de travaux sur l'immeuble Perth situé à Rungis (5 254 m²), la livraison de l'immeuble MFactory (6 069 m²) situé à Marseille, et la cession de l'immeuble Eko Active (8 228 m²) situé également à Marseille.

La surface locative totale des bureaux *Well-positioned* atteint 926 559 m² au 31 décembre 2023.

Dont Bureaux *To be repositioned*

L'évolution notable enregistrée sur ce segment concerne la livraison en totalité de l'immeuble JUMP (18 414 m²) situé sur les portes de Paris, et la neutralisation des surfaces de l'immeuble Arcade (23 936 m²) situé au Plessis-Robinson dans le cadre d'un futur développement.

La surface locative totale des bureaux *To be repositioned* s'élève à 289 875 m² au 31 décembre 2023.

Activité

La surface locative totale des locaux d'activité représente 343 860 m² au 31 décembre 2023.

	31/12/2022	Mouvements 2023			31/12/2023
	Surfaces locatives (en m ²)	Acquisitions/ livraisons d'actifs (en m ²)	Cessions d'actifs (en m ²)	Développements/ restructurations (en m ²)	Surfaces locatives (en m ²)
Données à 100 %					
Île-de-France	348 131	-	-	(4 271)	343 860
% en valeur	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	100,0 %
dont Première Couronne	199 120	-	-	(2 018)	197 101
dont Deuxième Couronne	149 011	-	-	(2 252)	146 759
TOTAL ACTIVITÉ	348 131	-	-	(4 271)	343 860

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

Valeur du patrimoine hors droits en part du Groupe - en 2023	31/12/2023 (en M€)	31/12/2022* (en M€)	Variation (en M€)	Variation (en %)	Variation périmètre Constant ^(a) (en M€)	Variation périmètre Constant ^(a) (en %)	Prix ^(b) (en €/m ²)	Taux de rendement net droits inclus ^(c) (en %)	Taux de vacance EPRA ^(d) (en %)
FONCIÈRE TERTIAIRE									
Bureaux Well-positioned									
Paris	1 131,2	1 215,8	(84,6)	(7,0 %)	(143,1)	(11,8 %)	6 527	5,7 %	6,0 %
La Défense/Nanterre Préfecture ^(e)	1 692,8	2 072,7	(379,8)	(18,3 %)	(409,1)	(19,7 %)	4 930	6,8 %	9,3 %
Autre croissant Ouest	264,7	294,1	(29,4)	(10,0 %)	(36,8)	(12,5 %)	10 947	5,1 %	1,6 %
Première Couronne	613,7	758,6	(144,8)	(19,1 %)	(152,4)	(20,1 %)	2 069	7,7 %	13,4 %
Deuxième Couronne	361,0	380,0	(19,0)	(5,0 %)	(41,5)	(10,9 %)	1 260	7,9 %	13,7 %
TOTAL IDF	4 063,5	4 721,1	(657,6)	(13,9 %)	(782,9)	(16,6 %)	3 472	6,7 %	9,6 %
Province	528,4	708,9	(180,5)	(25,5 %)	(117,0)	(18,8 %)	3 369	6,5 %	4,3 %
TOTAL Bureaux Well positioned	4 591,9	5 430,0	(838,1)	(15,4 %)	(900,0)	(16,8 %)	4 702	6,7 %	9,0 %
TOTAL Bureaux To be repositioned	749,5	1 066,0	(316,5)	(29,7 %)	(351,4)	(33,0 %)	2 276	10,9 %	34,2 %
TOTAL BUREAUX	5 341,4	6 496,0	(1 154,6)	(17,8 %)	(1 251,4)	(19,5 %)	4 061	7,3 %	13,8 %
LOCAUX D'ACTIVITÉ									
Première Couronne	471,4	480,6	(9,1)	(1,9 %)	(22,9)	(4,8 %)	2 110	8,0 %	3,3 %
Deuxième couronne	231,7	224,2	+7,6	+3,4 %	+1,1	+0,5 %	1 496	7,7 %	14,6 %
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITE	703,2	704,7	(1,6)	(0,2 %)	(21,8)	(3,1 %)	1 851	7,9 %	7,7 %
TOTAL TERRAIN	118,6	164,9	(46,3)	(28,1 %)	(24,6)	(14,9 %)	-	-	-
TOTAL AUTRES ^(f)	306,2	360,7	(54,5)	(15,1 %)	(29,8)	(9,4 %)	1 780	9,0 %	12,8 %
TOTAL ACTIFS FONCIERE TERTIAIRE	6 469,4	7 726,3	(1 257,0)	(16,3 %)	(1 327,6)	(17,5 %)	3 411	7,5 %	12,9 %
dont actifs en exploitation	5 813,4	6 954,5	(1 141,2)	(16,4 %)	(1 204,4)	(17,5 %)	3 411	7,5 %	12,9 %
dont actifs hors exploitation	656,0	771,8	(115,8)	(15,0 %)	(123,1)	(16,8 %)	-	-	-

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

(d) Calculé sur la base de la valeur locative estimée des locaux vacants en exploitation divisée par la valeur locative globale.

(e) Intègre également un actif situé en Péri-Défense.

(f) Principalement hôtels, commerces et logements.

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

Données en part du Groupe (en M€)	JV 31/12/2022	JV 31/12/2022 des actifs cédés ^(a)	Investissements et autres ^(b)	Var. à périmètre constant	Var. à périmètre constant (%)	JV 31/12/2023
Bureaux <i>Well-positioned</i>	5 430,0	(84,9)	146,8	(900,0)	(16,8 %)	4 591,9
Bureaux <i>To be repositioned</i>	1 066,0	-	34,9	(351,4)	(33,0 %)	749,5
SOUS-TOTAL BUREAUX	6 496,0	(84,9)	181,7	(1 251,4)	(19,5 %)	5 341,4
Activité	704,7	-	20,2	(21,8)	(3,1 %)	703,2
Terrains	164,9	-	(21,7)	(24,6)	(14,9 %)	118,6
Autres ^(c)	360,7	(42,2)	17,5	(29,8)	(9,4 %)	306,2
TOTAL	7 726,3	(127,1)	197,7	(1 327,6)	(17,5 %)	6 469,4
dont information sectorielle Bureaux	5 641,2	(84,9)	116,4	(1 079,6)	(19,4 %)	4 593,1
dont information sectorielle Parcs d'affaires	1 802,9	-	78,8	(236,8)	(13,1 %)	1 644,8

(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 2023 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, des actifs de commerces et des logements.

La valeur globale du portefeuille de la Foncière Tertiaire en part du Groupe s'établit à 6 469,4 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2023 contre 7 726,3 millions d'euros à fin 2022, soit une valeur de patrimoine en baisse de 1 257,0 millions d'euros (-16,3 %). Au-delà des impacts marché, détaillés ci-dessous, les cessions d'actifs intervenues en 2023, dont la valeur à fin 2022 s'élevait à 127,1 millions d'euros en part du Groupe, impactent l'évolution de la valorisation du patrimoine.

À périmètre constant, la variation de la valeur des actifs de la Foncière Tertiaire est de -1 327,6 millions d'euros soit -17,5 % sur 12 mois, reflet d'une remontée forte et rapide des taux de rendement immobiliers. Les évolutions par catégories d'actifs sont détaillées ci-dessous.

À 100 %, la valeur du portefeuille de la Foncière Tertiaire s'élève à 6 846,9 millions d'euros contre 8 201,0 millions d'euros au 31 décembre 2022.

BUREAUX

Au 31 décembre 2023, le portefeuille bureaux est valorisé à 5 341,4 millions d'euros contre 6 496,0 millions d'euros à fin 2022, en baisse de -1 154,6 millions d'euros (dont -84,9 millions d'euros de valeurs 2022 des actifs cédés en 2023).

Pour l'ensemble des bureaux, les experts immobiliers ont dégradé les taux de rendement et d'actualisation retenus, le taux de rendement net DI des bureaux a ainsi été rehaussé de 160 points de base en un an pour atteindre 7,3 %. Cette remontée de taux, entamée dès le premier semestre, s'est amplifiée dans la seconde moitié de l'année 2023.

Ainsi, à périmètre constant, les bureaux *Well-positioned* voient leur valeur baisser de -16,8 % (-900,0 millions d'euros), la grande majorité de cette baisse étant liée à la conjoncture de marché.

Les bureaux *To be repositioned* ont, quant à eux, vu leur valeur se contracter de 33,0 % à périmètre constant sur un an (soit -351,4 millions d'euros). Les évolutions du marché de l'investissement ont, pour ce segment d'actif, été amplifiées par des baisses de loyer de marché consécutives à une augmentation de l'offre disponible sur les territoires concernés.

À 100 %, la valeur du portefeuille bureaux s'établit à 5 697,4 millions d'euros contre 6 949,1 millions d'euros au 31 décembre 2022.

ACTIVITÉ

Au 31 décembre 2023, la valeur des locaux d'activité s'établit à 703,2 millions d'euros contre 704,7 millions d'euros douze mois plus tôt, soit une baisse de -1,6 million d'euros (-0,2 %). À périmètre constant, la variation de valeur des locaux d'activité est de -21,8 millions d'euros sur l'année, soit -3,1 %.

Si cette catégorie d'actifs est aussi impactée par la remontée des taux de marché, l'impact est moindre et atténué par les bonnes performances locatives de ces immeubles. En effet, la demande exprimée est forte pour les locaux d'activité aux abords de Paris, se traduisant par une hausse de valeur locative de marché de l'ordre de +5,5 % sur un an. Cette hausse est particulièrement marquée à Rungis, à hauteur de +13,4 %.

TERRAINS ET AUTRES ACTIFS DE LA FONCIÈRE TERTIAIRE

Au 31 décembre 2023, la valeur du segment autres actifs de la Foncière Tertiaire s'élève à 306,2 millions d'euros (325,7 millions d'euros à 100 %) contre 360,7 millions d'euros à fin 2022 (380,9 millions d'euros à 100 %), soit une diminution, à périmètre constant, de -29,8 millions d'euros (-9,4 %).

Les terrains détenus par Icade en première et deuxième couronnes de Paris sont valorisés à hauteur de 118,6 millions d'euros contre 164,9 millions d'euros à fin 2022, soit une baisse de -24,6 millions d'euros à périmètre constant (-14,9 %).

2.4. Investissements

Au 31 décembre 2023, les investissements à 100 % s'élevaient à **259,1 millions d'euros**, contre **324,1⁷** millions d'euros en 2022, représentant une diminution de -65,0 millions d'euros.

La part la plus significative des investissements a été consacrée aux opérations de développements pour 125,1 millions d'euros dont :

- Edenn (Nanterre Préfecture) pour 23,6 millions d'euros (livraison prévue au T4 2025, loué à 58 %) ;
- Next (Lyon) pour 22,9 millions d'euros (livraison prévue au T3 2024, loué à 100 %) ;
- Jump (parc des Portes de Paris) pour un montant de 20,1 millions d'euros (livré au T4 2023, loué à 19 %) ;
- Village des Athlètes (Saint-Ouen) pour 18,8 millions d'euros (bureaux) (livraison prévue au T1 2026) ;

- Grand Central et MFactory situés à Marseille pour respectivement 15,0 millions d'euros et 9,7 millions d'euros, (livrés au T4 2023, loués à 100 %) ;
- Demande de remboursement des taxes d'urbanismes et des frais de participation ZAC, suite à l'abandon des projets B2 et B32 sur les portes de Paris pour -22,1 millions d'euros.

Le solde des investissements est relatif à l'acquisition en juillet 2023 du solde de l'immeuble Ponant B à Paris 15^e (5 400 m²) pour 48,7 millions d'euros, et aux Capex d'exploitation pour 85,3 millions d'euros, affectés notamment aux travaux de rénovation ou d'optimisation de performance énergétique pour 17,7 millions d'euros.

En part du Groupe, le montant **des investissements 2023** représente 235,5 millions d'euros.

(en millions d'euros)	31/12/2023		31/12/2022		Var.	
	100 %	Part du Groupe	100 %	Part du Groupe	100 %	Part du Groupe
Acquisitions	48,7	48,7	68,7	68,7	(20,0)	(20,0)
Développements	125,1	103,9	165,1	149,7	(40,0)	(45,8)
<i>Dont frais financiers capitalisés</i>	5,4	3,8	1,2	1,1	4,3	2,7
Capex d'exploitation	85,3	82,9	90,3	88,1	(5,0)	(5,2)
<i>Dont Sans création de surfaces</i>	53,8	51,4	86,0	83,8	(32,1)	(32,4)
<i>Dont Avantages commerciaux</i>	31,5	31,4	4,4	4,3	27,1	27,1
TOTAL CAPEX	259,1	235,5	324,1	306,5	(65,0)	(71,0)
<i>Dont Bureaux</i>	170,6	146,9	204,4	228,3	(33,8)	(81,4)
<i>Dont Parcs d'affaires</i>	83,5	83,5	81,6	71,1	1,9	12,3

(en millions d'euros, 100 %)	Acquisitions	Développements	Capex d'exploitation	Total 2023	Total 2022
Bureaux <i>Well-positioned</i>	48,7	92,5	55,1	196,3	222,7
Bureaux <i>To be repositioned</i>	-	39,8	3,7	43,5	61,4
Sous total Bureaux	48,7	132,3	58,9	239,8	284,1
Activités	-	9,7	11,5	21,2	15,5
Terrains	-	-22,0	0,0	-22,0	1,0
Autres ⁽¹⁾	-	5,2	15,0	20,2	23,5
Total Investissements Foncière Tertiaire	48,7	125,1	85,3	259,1	324,1
<i>dont information sectorielle Bureaux</i>	48,7	79,8	42,1	170,6	204,4
<i>dont information sectorielle Parcs d'affaires</i>	-	45,3	38,2	83,5	81,6

(1) Inclut principalement des hôtels et des actifs de commerces.

⁷ 355 M€ en intégrant le rachat de la quote-part dans Orianz pour 31 M€.

Projets de développement

Icade adapte son pipeline de développement afin de disposer de projets en phase avec les exigences du marché. Aussi, au 31 décembre 2023, le pipeline de développement représente 1,16 milliard d'euros sur plus de 128 000 m², dont 907,2 millions d'euros déjà lancés (92 071 m²) et 247,4 millions d'euros (36 737 m²) de pipeline complémentaire.

Le taux de pré-commercialisation des projets lancés ressort à 39 % dont quatre projets représentant 36 758 m² sont commercialisés à 100 %.

Le rendement (yield on cost) attendu des opérations lancées ressort à 5,0 %.

Nom du Projet ^(a)	Territoire	Nature des travaux	Typologie	Date de Livraison prévue	Surface à 100 %	Loyers attendus (M€)	Yield On Cost ^(b)	Investissement	Reste à	Pré-
								Total en M€ ^(c)	réaliser en M€ > 2023	commercialisation
COLOGNE	RUNGIS	Restructuration	Bureau	T2 2024	2 927			11	3	100 %
NEXT	LYON QCA	Restructuration	Bureau	T3 2024	15 763			97	18	100 %
DATA CENTER	PORTES DE PARIS	Construction	Data Center	T3 2025	7 490			36	32	100 %
EDENN	NANTERRE	Construction	Bureau	T4 2025	30 587			254	144	58 %
HELSINKI	RUNGIS	Restructuration	Parcs D'Affaires	T4 2025	10 578			45	41	100 %
VILLAGE DES ATHLÈTES	SAINT OUVEN	Construction	Bureau / Activité	T1 2026	12 404			61	9	0 %
29-33 CHAMPS ÉLYSÉES	PARIS QCA	Restructuration	Mixte (bureau / commerce)	T3 2027	12 322			404	88	0 %
TOTAL PIPELINE LANCE					92 071	45	5,0 %	907	334	39 %
TOTAL PIPELINE COMPLÉMENTAIRE					36 737	16	6,3 %	247	162	-
TOTAL PIPELINE					128 808	61	5,3 %	1 155	496	-

Notes : données à 100 % et en part du Groupe.

(a) Pipeline Lancé : correspond aux opérations dont les travaux sont en cours, pour lesquelles un bail a été signé ou ayant un permis de construire obtenu et pour lesquelles les conditions financières sont satisfaisantes.

Pipeline complémentaire : opérations avec un permis de construire obtenu et qui peuvent requérir une pré-commercialisation ou une optimisation avant leur lancement.

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

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

2.5. Arbitrages

Les cessions réalisées par la Foncière Tertiaire au cours de l'exercice s'élevaient à 146,2 millions d'euros, avec notamment la cession de l'immeuble Grand Central (8 500 m²) situé à Marseille (Bouches-du-Rhône) pour 53,0 millions d'euros à un investisseur de premier rang, et la cession à Notapierre de l'immeuble EkoActive (8 230 m²) également situé à Marseille (Bouches-du-Rhône) pour 48,8 millions d'euros.

Les cessions ont été conclues sur la base d'un taux moyen de 4,2 %, à un prix en ligne avec les valeurs d'expertise au 31 décembre 2022 et significativement supérieur à celles du 31 décembre 2021. Ces deux opérations, acquises en VEFA en blanc en 2017 et 2021 pour un total de 60,8 millions d'euros, témoignent de la capacité d'Icade à sourcer et générer de la valeur sur des opérations *value-added*, y compris en région.

Par ailleurs, conformément à la promesse signée le 12 mai 2022, Icade a finalisé la cession de son portefeuille de logements diffus en copropriété au groupe RLF pour 42,5 millions d'euros. Cette cession s'inscrit dans une démarche de rationalisation d'actifs considérés comme non stratégiques.

À noter, qu'à date, la promesse de cession de l'actif de Bordeaux n'est pas réitérée.

2.6. Résultat net récurrent (RNR) de la Foncière Tertiaire au 31 décembre 2023

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022	Variation	Variation (%)
Éléments récurrents :				
REVENUS LOCATIFS	363,9	364,0	(0,0)	(0,0 %)
LOYERS NETS	332,0	342,4	(10,4)	(3,0 %)
TAUX DE MARGE (LOYERS NETS/REVENUS LOCATIFS)	91,2 %	94,1 %	-2,9 pb	
Coûts de fonctionnement nets	(48,9)	(54,8)	5,9	
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL RÉCURRENT	283,0	287,6	(4,5)	(1,6 %)
Amortissements des biens d'exploitation	(14,7)	(12,7)	(2,0)	
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	1,8	2,0	(0,2)	
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL RÉCURRENT	270,1	276,9	(6,8)	(2,4 %)
Coût de l'endettement net	(40,5)	(64,1)	23,6	
Autres produits et charges financiers	(6,8)	(7,5)	0,6	
RÉSULTAT FINANCIER RÉCURRENT	(47,3)	(71,5)	24,2	33,9 %
Charge d'impôt	(0,0)	(1,5)	1,5	
RÉSULTAT NET RÉCURRENT - PART DU GROUPE	213,9	195,5	18,4	9,4 %
Éléments récurrents non courants ^(a)	15,0	13,0	2,0	
CASH-FLOW NET COURANT - PART DU GROUPE	228,8	208,5	20,4	9,8 %
Éléments non récurrents et non courants ^(b)	(1 381,1)	(428,4)	(952,7)	
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE IFRS	(1 152,3)	(219,9)	(932,4)	

(a) Les « Éléments récurrents non courants » correspondent à l'amortissement des biens d'exploitation.

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

Le résultat net part du Groupe de la Foncière Tertiaire est négatif à -1 152,3 millions d'euros au 31 décembre 2023, en diminution de -932,4 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2022 (-219,9 millions d'euros).

Le cash-flow net courant de la Foncière Tertiaire s'élève à 228,8 millions d'euros, en hausse de 20,4 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2022 (208,5 millions d'euros) et correspond au résultat net récurrent part du Groupe retraité des éléments non récurrents de 15,0 millions d'euros (amortissements sur les actifs d'exploitation).

Le résultat net récurrent part du Groupe ressort à 213,9 millions d'euros, en hausse de 18,4 M€ soit +9,4 % par rapport au 31 décembre 2022.

Il intègre notamment :

- Les loyers nets pour un montant de 332 millions d'euros en diminution de -10,4 millions d'euros (détail ci-dessous au § 2.7) ;
- Les coûts de fonctionnement nets du pôle Foncière Tertiaire atteignent -48,9 millions d'euros, en diminution de -5,9 millions d'euros dans le cadre d'une gestion très rigoureuse de ses dépenses courantes ;
- Le coût de l'endettement net s'élève à -40,5 millions d'euros au 31 décembre 2023 contre -64,1 millions d'euros au 31 décembre 2022 soit une amélioration de 23,6 millions d'euros, (+36,8 %) et s'explique notamment par les produits de placements de trésorerie constatés sur l'exercice 2023 qui atteignent 27,4 millions d'euros contre 2,1 millions d'euros pour l'exercice 2022.

2.7. Évolution des loyers de la Foncière Tertiaire au 31 décembre 2023

(en millions d'euros, 100 %)	31/12/2022	Acquisitions d'actifs	Cessions d'actifs	Livraisons/Dév./ Restructurations	Activité locative et indexation	Indemnités	31/12/2023	Variation totale (%)	Variation à périmètre constant (%)
Bureaux Well-Positioned	239,2	5,2	(10,5)	(0,1)	5,6	(1,7)	237,6	(0,6 %)	2,5 %
Bureaux To be repositioned	61,7	-	-	0,7	(1,3)	(0,2)	60,8	(1,4 %)	(2,1 %)
SOUS-TOTAL BUREAUX	300,8	5,2	(10,5)	0,7	4,2	(2,0)	298,4	(0,8 %)	1,5 %
Activité	44,4	-	-	-	2,9	(0,3)	47,0	5,9 %	6,6 %
Autres	20,9	-	(1,3)	0,6	0,4	0,0	20,6	(1,1 %)	2,1 %
Intra-groupe métiers Foncière	(2,1)	-	-	-	(0,0)	-	(2,1)	2,0 %	
REVENUS LOCATIFS	364,0	5,2	(11,8)	1,3	7,5	(2,2)	363,9	0,0 %	2,2 %
dont information sectorielle Bureaux	251,2	5,2	(10,5)	0,6	4,4	(2,1)	248,7	(1,0 %)	1,9 %
dont information sectorielle Parcs d'affaires	95,8	-	-	0,7	2,7	0,2	99,5	3,8 %	2,9 %

Les **revenus locatifs** de la Foncière Tertiaire s'établissent au 31 décembre 2023 à 363,9 millions d'euros, stables par rapport à la même période de l'année précédente (364,0 millions d'euros).

À **périmètre courant**, les gains de loyers issus des acquisitions (+5,2 millions d'euros), des livraisons (+1,3 million d'euros), et de l'activité locative (+7,5 millions d'euros), sont compensés par les pertes de loyers liées aux cessions (-11,8 millions d'euros), et par la baisse des indemnités pour résiliation anticipée (-2,2 millions d'euros).

L'évolution des loyers à **périmètre constant** s'élève à +2,2 %, dont +1,5 % enregistrés sur les bureaux (+2,5 % sur les bureaux *Well-positioned* et -2,1 % sur les bureaux *To be repositioned*) et +6,6 % sur les locaux d'activités.

La croissance des revenus intervient dans un contexte de hausse des principaux indices (ILAT et ICC), qui a permis une forte indexation des loyers au cours de l'année de +4,7 %, constituant un soutien solide aux revenus de l'activité, dans un marché locatif qui demeure difficile et caractérisé par des durées de commercialisation beaucoup plus longues.

Évolution des revenus locatifs de la Foncière Tertiaire par répartition géographique

(en millions d'euros, à 100 %)	31/12/2022	31/12/2023	Périmètre courant		Périmètre constant	
			en valeur	en %	en valeur	en %
Paris	45,7	45,0	(0,7)	(1,5 %)	4,7	12,0 %
La Défense/Péri Défense	91,0	93,6	2,5	2,8 %	3,5	4,1 %
Autre Croissant Ouest	9,1	11,8	2,7	29,6 %	2,7	29,6 %
Première Couronne	41,8	36,5	(5,3)	(12,6 %)	(6,1)	(14,6 %)
Deuxième Couronne	21,6	20,4	(1,2)	(5,5 %)	(0,6)	(2,8 %)
Province	29,9	30,2	0,4	1,2 %	1,3	4,7 %
Bureaux Well-positioned	239,2	237,6	(1,6)	(0,6 %)	5,6	2,5 %
Bureaux To be repositioned	61,7	60,8	(0,8)	(1,4 %)	(1,3)	(2,1 %)
SOUS-TOTAL BUREAUX	300,8	298,4	(2,4)	(0,8 %)	4,3	1,5 %
Première Couronne	31,5	33,9	2,4	7,7 %	2,4	7,8 %
Deuxième Couronne	12,9	13,1	0,2	1,5 %	0,4	3,6 %
SOUS-TOTAL ACTIVITÉ	44,4	47,0	2,6	5,9 %	2,9	6,6 %
SOUS-TOTAL AUTRES	20,9	20,6	(0,2)	(1,1 %)	0,4	2,1 %
Intra-groupe Foncière Tertiaire	(2,1)	(2,1)	0,0	2,0 %	0,0	2,1 %
REVENUS LOCATIFS FONCIÈRE TERTIAIRE	364,0	363,9	0,0	0,0 %	7,5	2,2 %
dont information sectorielle Bureaux	251,2	248,7	(2,5)	(1,0 %)	4,4	1,9 %
dont information sectorielle Parcs d'affaires	95,8	99,5	3,6	3,8 %	2,7	2,9 %

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

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

Loyers Nets en millions d'euros et taux de marge

(en millions d'euros et à 100 %)	31/12/2023		31/12/2022	
	Loyers nets	Marge	Loyers nets	Marge
Bureaux Well-positioned	213,8	90,0 %	221,4	92,6 %
Bureaux To be repositioned	51,0	83,8 %	53,8	87,2 %
SOUS-TOTAL BUREAUX	264,8	88,7 %	275,2	91,5 %
Activité	40,1	85,4 %	42,1	95,0 %
Terrains	(0,0)	n/a	0,0	n/a
Autres	19,8	96,2 %	18,0	86,1 %
Intra-groupe Foncière Tertiaire	7,2	n/a	7,1	n/a
LOYER NET FONCIÈRE TERTIAIRE	332,0	91,2 %	342,4	94,1 %
dont information sectorielle Bureaux	225,5	90,7 %	233,5	93,0 %
dont information sectorielle Parcs d'affaires	83,1	83,6 %	84,9	88,6 %

Les **loyers nets** du pôle Foncière Tertiaire s'établissent pour l'année 2023 à 332,0 millions d'euros, en diminution de -10,4 millions d'euros par rapport à 2022 (-3,0 %) sous l'effet de la hausse des dotations pour risques clients (-6,3 M€), et des taxes foncières et bureaux (-2,4 millions d'euros sur l'activité récurrente).

Le taux de marge est en diminution de -2,9 points pour s'établir à 91,2 % (vs. 94,1 % en 2022) et enregistre une baisse de -5,0 points sur les parcs d'affaires et de -2,3 points sur les bureaux.

Enfin, le taux de recouvrement des loyers à fin 2023 atteint 97 %, contre 99 % à fin 2022.

2

2.8. Activité locative du pôle Foncière Tertiaire

Classes d'actif Données à 100 %	Mouvements 2023				Nouvelles signatures				31/12/2023	
	Surfaces louées	Entrées locatives	Sorties locatives	Ajustement surfaces ^(a)	Surfaces louées	Effet 2023	Effet postérieur 2023	Total nouvelles signatures	Renouvelements	Total signatures et renouvellements
	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)
Bureaux Well-positioned	783 180	49 967	(36 180)	4 093	801 059	33 916	20 770	54 686	69 676	124 362
Bureaux To be repositioned	214 868	4 445	(25 282)	(0)	194 032	3 948	1 930	5 878	32 020	37 898
Total Bureaux	998 048	54 412	(61 461)	4 093	995 091	37 864	22 700	60 564	101 696	162 260
Activité	311 624	10 229	(9 901)	(1 088)	310 862	2 617	8 381	10 998	40 428	51 426
Autres	144 228	10 319	(8 645)	45	145 947	10 499	-	10 499	282	10 781
PÉRIMÈTRE CONSTANT (A)	1 453 899	74 959	(80 007)	3 049	1 451 900	50 979	31 081	82 061	142 406	224 467
Bureaux Well-positioned	12 686	16 340	(2 683)	(0)	26 342	941	6 728	7 669	-	7 669
Bureaux To be repositioned	24 672	3 634	(24 312)	367	4 362	-	10 760	10 760	-	10 760
Total Bureaux	37 358	19 974	(26 996)	367	30 704	941	17 488	18 429	-	18 429
Activité	9 252	-	(282)	(0)	8 970	-	-	-	-	-
Autres	-	4 878	-	-	4 878	-	-	-	-	-
ACQUISITIONS / LIVRAISONS / RESTRUCTURATIONS (B)	46 610	24 852	(27 278)	367	44 552	941	17 488	18 429	-	18 429
SOUS TOTAL (A+B)	1 500 510	99 811	(107 285)	3 416	1 496 453	51 920	48 570	100 490	142 406	242 896
Bureaux Well-positioned	7 845	383	(8 228)	-	-	-	-	-	-	-
Bureaux To be repositioned	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Bureaux	7 845	383	(8 228)	-	-	-	-	-	-	-
Activité	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	1 076	-	(1 076)	-	-	-	-	-	-	-
CESSIONS (C)	8 921	383	(9 304)	-	-	-	-	-	-	-
FONCIÈRE TERTIAIRE (A)+(B)+(C)	1 509 431	100 194	(116 589)	3 416	1 496 453	51 920	48 570	100 490	142 406	242 896

(a) Évolution des surfaces suite nouveau relevé géomètre, changement d'usage (commun / privatif), etc.

Au cours de l'année 2023, la Foncière Tertiaire a **signé ou renouvelé 242 896 m²** (130 baux) représentant 63,2 millions d'euros de loyers faciaux annualisés sur une durée ferme moyenne de 5,6 années. Ces transactions se composent :

- **De nouvelles signatures pour 100 490 m²** (89 baux), et 28,8 millions d'euros de loyers faciaux annualisés, pour une durée ferme moyenne de 6,4 années ;
- **De renouvellements de baux pour 142 406 m²** (41 baux), et 34,4 millions d'euros de loyers faciaux annualisés, pour une durée ferme moyenne de 4,9 années, réalisés en ligne avec les valeurs locatives de marché.

Les nouvelles signatures et renouvellements sur les **bureaux** représentent **180 690 m²** et 52,1 millions d'euros de loyers faciaux annualisés, dont **73 %** concernent des actifs **Well-positioned**, avec notamment :

- La signature d'un bail avec EDF Renouvelables sur l'immeuble Origine, aux terrasses de Nanterre, pour 14 208 m² et une durée ferme de 9 ans, correspondant au solde des surfaces à louer et portant ainsi la commercialisation de l'immeuble à 100 % ;
- La signature du bail avec l'Inserm sur l'immeuble Fresk, à Paris 15^e, pour 1 681 m² et une durée ferme de 6 ans permettant de finaliser la commercialisation de l'actif ;
- Des signatures et renouvellements sur le Parc de Paris-Orly Rungis pour 48 617 m² dont l'actif Cologne (2 927 m²) en cours de rénovation et l'actif Montréal, renouvelé avec Système U sur près de 21 000 m² à 9 ans dont 6 ans fermes ;
- Sur le parc des Portes de Paris pour 11 758 m² ;
- En province des signatures et renouvellements pour 16 052 m² avec le renouvellement de Adecco dans l'immeuble New Way à Lyon, pour 13 275 m², à 9 ans dont 6 ans fermes.

Les commercialisations (signatures et renouvellements) sur **locaux d'activité** représentent **51 426 m²** et 9,4 millions d'euros de loyers faciaux annualisés, avec notamment le renouvellement du locataire AMP Visual TV, au sein du parc des Portes de Paris, pour 27 476 m² et une durée ferme de 7 ans et la signature du BEFA Equinix (Data center) au sein du Parc des Portes de Paris pour 7 500 m² et une durée ferme de 9 ans.

Les libérations de surfaces, hors immeubles cédés, se sont élevées à 107 285 m² (123 baux) pour 29,7 millions de loyers faciaux annualisés.

Près de la moitié, de ces libérations, ont été réalisées sur les bureaux *To be repositioned* avec 49 594 m², dont 23 936 m² sur l'immeuble Arcade situé au Plessis-Robinson dans le cadre d'un futur développement.

Les libérations de surfaces sur les bureaux *Well-positioned* représentent 38 863 m², avec 11 463 m² relatifs à la sortie de Groupama campus sur l'immeuble Défense 456, mais dont une grande partie des surfaces ont déjà été recommercialisées.

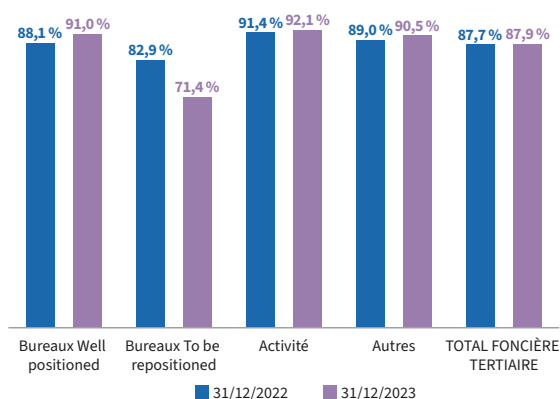
Compte tenu de l'ensemble de ces mouvements, il en résulte une **durée moyenne ferme des baux** de **3,6** années au 31 décembre 2023, contre 3,8 années au 31 décembre 2022.

Au 31 décembre 2023, les dix locataires les plus importants représentent un total de loyers annualisés de 126,6 millions d'euros assorti d'une durée moyenne ferme des baux de 3,7 années (environ 34 % des loyers annualisés du patrimoine de la Foncière Tertiaire).

2

Taux d'occupation financier

Taux d'occupation financier en (%)^(a)

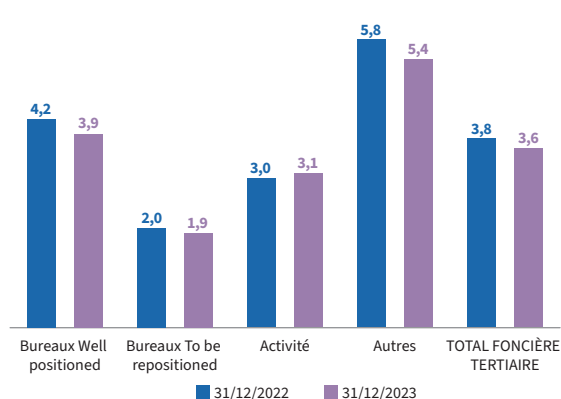


Variation à périmètre constant^(a)



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

Durée moyenne des baux (en années)^(a)



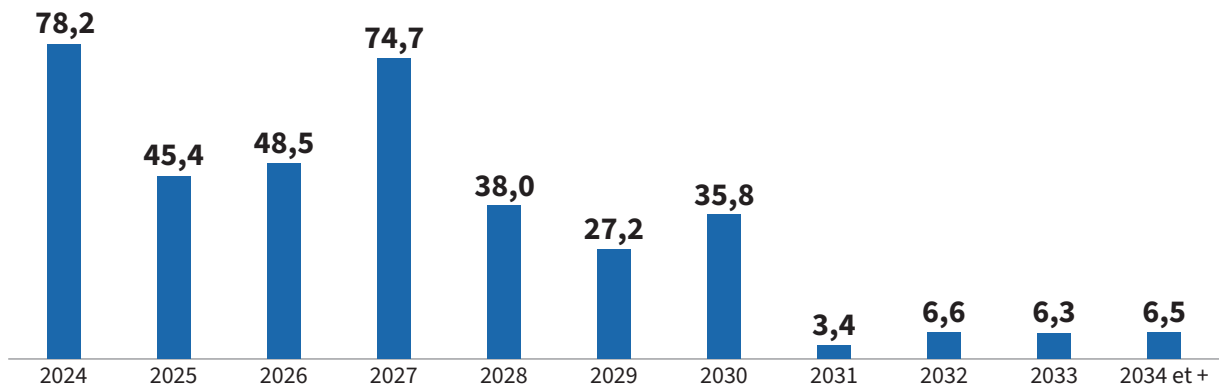
Au 31 décembre 2023, le **Taux d'Occupation Financier (TOF)** s'établit à 87,9 % en légère augmentation de +0,2 point à périmètre courant et +1,1 point à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2022 dont :

- 91,0 % pour les bureaux *Well-positioned*, soit une hausse de +2,9 points à périmètre constant suite à la mise à disposition des surfaces d'EDF Renouvelables sur l'immeuble Origine, de l'entrée de l'Inserm sur Fresk et des relocations nettes positives sur la Tour EQHO ;
- 71,4 % pour les bureaux *To be repositioned*, soit une baisse de -6,0 points à périmètre constant, sous l'effet principalement des libérations de surfaces sur l'immeuble Sisley situé à Saint Denis (16 605 m²) ;

- 92,1 % pour locaux d'activités, en légère hausse par rapport au 31 décembre 2022 (+0,2 point à périmètre constant).
- 90,5 % pour les autres actifs (+1,5 point à périmètre constant).

La durée moyenne d'engagement ferme est de 3,6 années (3,8 années en 2022).

Échéancier des baux de la Foncière Tertiaire en loyers IFRS annualisés (en millions d'euros et détention à 100 %)



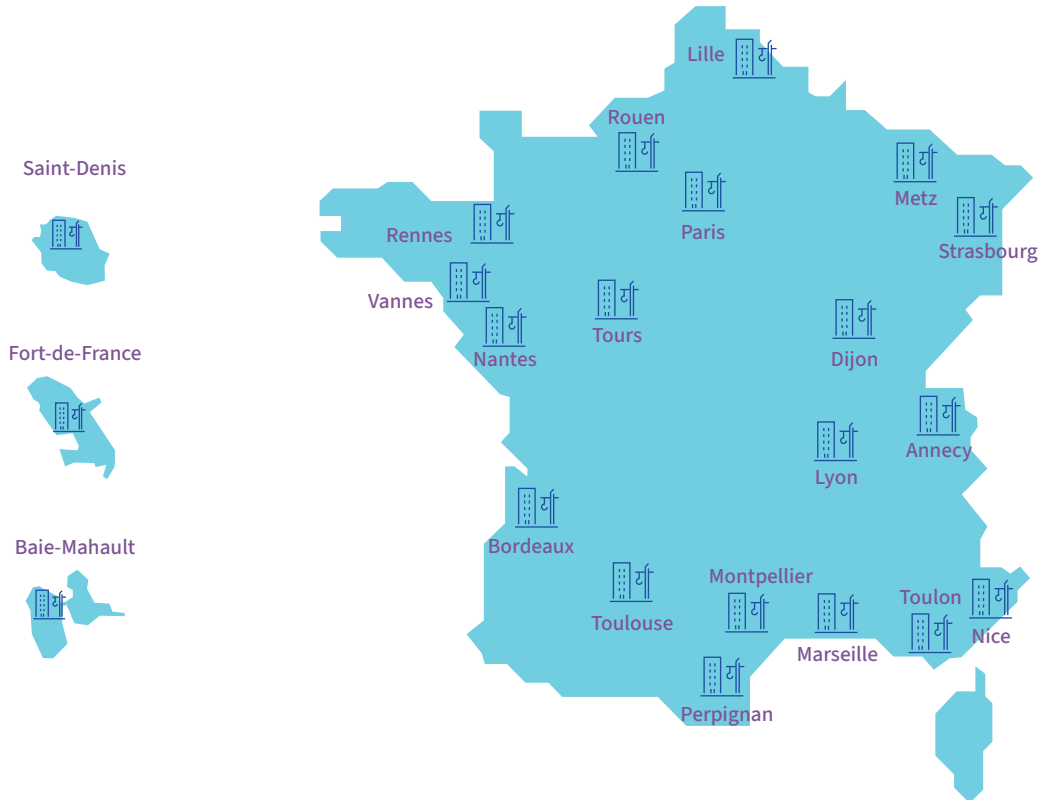
À noter qu'en 2023, sur un volume de 67,2 millions d'euros de loyers concernés par une option de sortie, 72 % des locataires n'ont pas exercé leur option de sortie (hors cessions/restructurations et transferts). Cette proportion est stable par rapport à 2022.

En 2024, les loyers concernés par une possibilité de sortie (option ou fin de bail) représentent 78,2 millions d'euros soit 21,1 % des loyers IFRS du portefeuille. Au 31 décembre 2023, les locataires ayant donné congé de leurs baux, à échéance 2024, représentent un volume de loyers total d'environ 40,0 millions d'euros.

3. Métier Promotion

Acteur de référence en France, le Pôle Promotion présente une activité résidentielle (78 % de son chiffre d'affaires) et une activité tertiaire (22 % de son chiffre d'affaires). Ses activités se développent à la fois en France métropolitaine et dans les DOM-TOM.

CARTE DES IMPLANTATIONS DE LA PROMOTION



3.1. Contexte de marché et position concurrentielle

Sources : INSEE, SDES, FPI, OBSERVATOIRE CRÉDIT LOGEMENT, CGEDD, IMMOSTAT)

Les secteurs de la promotion immobilière, de la construction et du bâtiment font face depuis 18 mois à des contraintes multiples dont la combinaison et l'intensité sont inédites. Au troisième trimestre 2023, les réservations de logements neufs étaient en baisse de -20,9 % sur 12 mois glissants. Sur l'année 2023, la baisse est de -35 % pour les réservations à l'unité. Parallèlement, malgré une baisse des mises en vente de -22,6 % sur 12 mois glissants, le délai d'écoulement des programmes a plus que doublé, et l'encours à la vente augmente de +9,0 %.

La hausse rapide des taux d'intérêt entre le deuxième semestre 2022 et le premier semestre 2023 a conduit à une désolvabilisation d'une partie des acquéreurs particuliers et a limité les capacités d'investissement des investisseurs institutionnels. Avec la hausse des taux d'intérêt, la production de crédit immobilier s'est effondrée de 42 % en glissement annuel sur 12 mois à fin novembre 2023. Le taux d'intérêt moyen pratiqué par les banques était de 4,22 % à fin novembre 2023 contre 2,35 % à fin décembre 2022. Toutefois, l'absence de nouvelles hausses des taux directeurs de la Banque centrale européenne depuis le quatrième trimestre 2023, combinée à l'assouplissement des contraintes bancaires telles que la hausse du taux d'usure et l'allongement de la durée des prêts, laisse entrevoir une stabilisation du marché des prêts bancaires. Le nombre de prêts bancaires accordés se stabilise ainsi au dernier trimestre 2023. L'évolution des conditions d'octroi du Prêt à Taux Zéro (PTZ) annoncée fin 2023 est également de nature à soutenir les acquéreurs primo-accédants.

Le renforcement de la présence des acquéreurs institutionnels sur le marché a par ailleurs contribué à soutenir la demande de logements. L'exercice 2023 a été marqué par la fin des mesures fiscales incitatives à destination des particuliers, notamment l'arrêt progressif du dispositif Pinel. Plusieurs acteurs institutionnels ont alors mis en place des dispositifs de soutien à la filière. La Caisse des Dépôts a annoncé l'acquisition auprès des promoteurs de 17 000 logements neufs et Action Logement

30 000 logements. Les promoteurs ont également réorienté leur offre en direction des acquéreurs institutionnels. La part des ventes en bloc passe ainsi de 23 % des réservations totales de logements neufs sur l'année 2022 à 35 % du total des réservations à la fin du 1^{er} semestre 2023.

L'ajustement progressif des prix et de l'offre par les acteurs du marché permet au secteur de s'adapter à des situations réglementaires et inflationnistes contraignantes. L'année 2023 est marquée par une stabilisation des prix de l'immobilier neuf. Après une hausse limitée, mais constante jusqu'en juin 2023, les prix ont commencé à se contracter à partir du troisième trimestre 2023, enregistrant une baisse de -1,2 % entre le deuxième et le troisième trimestre 2023. Des disparités régionales sont constatées avec une diminution des prix plus prononcée en Île-de-France qu'en région.

En 2023, les prix de la construction se sont stabilisés. Cependant, les nouvelles réglementations thermiques (RE2020) limitent l'ajustement des prix de l'immobilier neuf. À cela s'ajoute l'impact de la loi ZAN, qui accentue la rareté du foncier, freinant l'ajustement nécessaire du prix des terrains. Face à ces contraintes, les acteurs du marché adaptent leur offre afin de répondre aux nouvelles exigences.

En dépit du contexte, le secteur de la promotion immobilière continue de bénéficier de fondamentaux solides. La demande de logements en France demeure soutenue par des tendances démographiques structurelles fortes, telles que le solde naturel et la décohabitation, sources d'une tension locative croissante. De plus, les impératifs de sobriété foncière et de décarbonation entraînent de nombreuses opportunités à travers d'importants chantiers de réhabilitation et des changements d'usage d'actifs obsolètes. La sortie des logements classés en DPE F et G du parc locatif accentue cette tendance.

Ainsi, les actifs résidentiels demeurent ancrés sur des fondamentaux solides, attirant une large gamme d'investisseurs en quête de diversification, qu'il s'agisse du résidentiel classique ou géré.

POSITION CONCURRENTIELLE ACTIVITÉ PROMOTION

Le Pôle Promotion est un promoteur généraliste qui intervient sur tout le territoire français de métropole et d'outre-mer grâce à un maillage opérationnel de 22 implantations locales. Le Pôle Promotion contribue activement à l'aménagement et au développement du tissu résidentiel, tertiaire et public des villes et des régions.

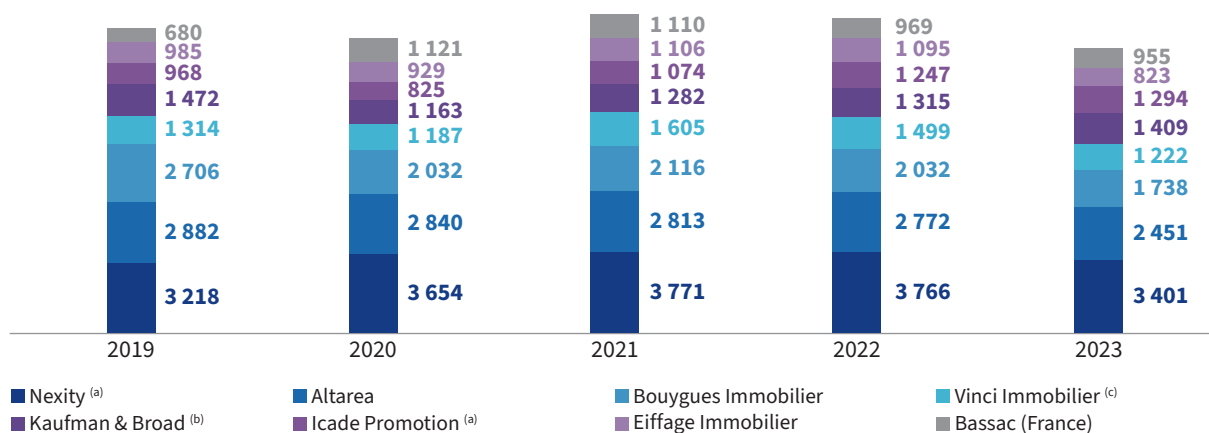
Sur le segment Résidentiel, le Pôle Promotion est présent via une distribution commerciale auprès d'institutionnels (ESH, SCPI, OPCI et FLI), d'accédants ou d'investisseurs particuliers. Positionné en entrée et milieu de gamme, le Pôle Promotion développe également des résidences gérées pour les étudiants ou les seniors.

Sur le segment Tertiaire, le Pôle Promotion développe les synergies avec le pôle Foncière Tertiaire, tout en continuant de développer des opérations immobilières pour compte de tiers en bureaux et hôtels.

Le Pôle Promotion est un des leaders dans le domaine de la santé (hôpitaux, cliniques privées, Ehpad, maisons médicales). Cette activité s'exerce soit dans le cadre de contrats de VEFA ou de CPI.

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

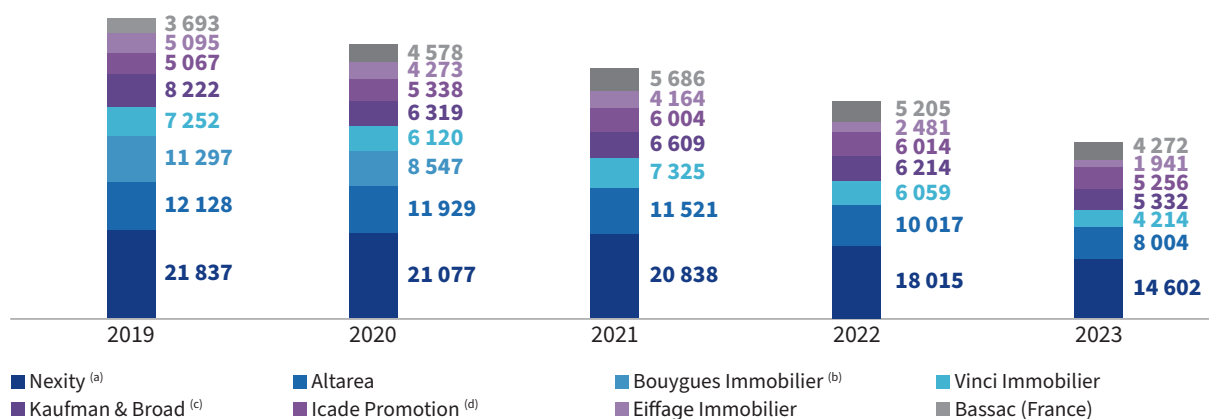
En 2023, le Pôle Promotion devient le cinquième promoteur en chiffre d'affaires réalisé en France.



(a) Chiffre d'affaires incluant les entités mises en équivalence.
(b) Chiffre d'affaires du 1^{er} décembre N-1 au 30 novembre N.
(c) Chiffre d'affaires promotion réalisé en France.

PROMOTION LOGEMENT

Sur ce marché de nombreux acteurs interviennent au niveau national et régional. Icade Promotion se situe à la cinquième place des réservations de logements à fin 2023.



(a) Nombre de réservations de logements et de lotissements en France.
(b) Nombre de réservations de logements en France. Données non publiées en 2021, 2022, 2023.
(c) Résultats du 1^{er} décembre N-1 au 30 novembre N.
(d) Nombre de réservations de logements et de lots de terrains à bâtir.

PROMOTION TERTIAIRE

Icade Promotion peut être en concurrence avec des opérateurs immobiliers tels que Bouygues Immobilier, Kaufman & Broad, Nexity, BNP Paribas Real Estate, Altarea Cogedim, GA, ainsi que des filiales des majors du BTP telles Linkcity (Bouygues Construction) ou ADIM (Vinci).

Cette activité est réalisée via deux formes contractuelles : la VEFA et les contrats de promotion immobilière (CPI : le client est propriétaire du foncier et fait réaliser au promoteur un immeuble sur ce dernier).

3.2. Compte de résultat et indicateurs de performance

ACTIVITÉ DU PÔLE PROMOTION

Après une forte dynamique commerciale en 2022 et un niveau de réservations record pour le pôle Promotion, l'année 2023 est marquée par un ralentissement net de l'ensemble du marché de la promotion. **À fin décembre 2023, le niveau de réservations sur le marché est en retrait d'environ -26 %⁸**, en raison notamment de la hausse continue des taux d'intérêt depuis plus de 24 mois, qui impacte la capacité d'emprunt des ménages et favorise une approche plus sélective des projets d'investissement de la part des investisseurs institutionnels.

S'appuyant sur son agilité d'exécution et sa capacité d'adaptation, le pôle Promotion a ajusté ses paramètres économiques aux nouvelles conditions de marché avec la mise en place des mesures suivantes :

- Priorité aux ventes en bloc dans le résidentiel ;
- Sélectivité des lancements de travaux avec un renforcement des exigences en matière de taux de pré-commercialisation afin de maîtriser l'évolution du BFR : niveau moyen de pré-commercialisation sur les programmes lancés depuis le 1^{er} janvier supérieur à 75 %⁹;
- Maîtrise des stocks mis à l'offre et du stock achevé livré ;
- Renégociation du prix des fonciers des opérations à venir.

Résidentiel

Sur l'activité résidentielle, le pôle Promotion affiche une baisse contenue des réservations de -7 % en valeur par rapport au 31 décembre 2022, avec 5 256 lots pour 1 345 millions d'euros, grâce à une croissance de +18 % des réservations en blocs. Les réservations réalisées avec les investisseurs institutionnels représentent 67 % du volume total des réservations au 31 décembre 2023, contre 53 % à fin décembre 2022. Le pôle Promotion a participé au plan de soutien lancé par CDC Habitat, et a répondu à l'Appel à Manifestation d'Intérêt pour le rachat de projets organisé par Action Logement et s'est rapproché d'investisseurs opérant dans les résidences gérées.

Le niveau élevé de réservations ainsi réalisées permet d'afficher un backlog Résidentiel en hausse de 5 % pour atteindre 1 573 millions d'euros à fin 2023, avec plus de 50 % sécurisé par des ventes actées.

L'adaptation au contexte de marché et la sélectivité des opérations a engendré une baisse des lancements de travaux de -12 % en valeur et un ralentissement du développement avec une baisse du portefeuille foncier en quote-part de -13 % en valeur.

Tertiaire

Si **l'activité tertiaire** est en net repli sur l'année 2023 (207 millions d'euros de ventes signées en 2023 vs 413 millions d'euros de ventes en 2022), **le pôle Promotion a néanmoins signé avec succès de belles opérations :**

- Cession opportuniste d'un immeuble de 3 100 m² situé au 43-45, rue Taitbout à Paris (75009) et signature d'un Contrat de Promotion Immobilière (CPI) ;
- Signature, en co-promotion avec Cogedim, d'une VEFA (5 000 m²) et d'un BEFA (1 800 m²) avec Naval Group pour la réalisation d'un ensemble immobilier de bureaux de 6 800 m² ;
- Signature, d'une promesse de VEFA avec le Crédit Mutuel pour la réalisation de bureaux d'une surface de près de 20 000 m² au sein du quartier d'affaires Archipel Wacken à Strasbourg (représentant un chiffre d'affaires de plus de 90 millions d'euros).

Cession de l'activité AMO et Expertise Santé

Le 30 juin 2023, le pôle Promotion a cédé son activité AMO et Expertise Santé à OTEIS. La cession de cette activité d'ingénierie s'inscrit dans un recentrage stratégique sur l'activité de promotion, tout en permettant à une équipe d'experts reconnue de rejoindre une entreprise ancrée dans son secteur.

Éléments financiers

Le **chiffre d'affaires économique** s'élève à 1 294 millions d'euros au 31 décembre 2023, en **hausse de +3 %** par rapport au 31 décembre 2022. Il résulte d'une augmentation de la contribution de l'activité tertiaire et d'une baisse maîtrisée sur l'activité résidentielle.

Le chiffre d'affaires du Résidentiel est en baisse de -4,0 % par rapport au 31 décembre 2022 (999 millions d'euros vs 1 040 millions d'euros au 31 décembre 2022) expliquée par le ralentissement du marché depuis le début de l'année 2023.

Le chiffre d'affaires Tertiaire est en forte hausse avec +39 % (286,8 millions d'euros à fin 2023 contre 206,3 millions d'euros à fin 2022). Cette variation provient principalement du chiffre d'affaires généré par l'avancée des travaux de l'ensemble immobilier Envergyre situé à Romainville (93) et de la revente de l'immeuble Afterwork situé rue Taitbout à Paris.

Le taux de marge économique courant (ROEC) à fin 2023 ressort à **3,8 % (vs 6,2 % au 31 décembre 2022, en baisse de -2,4 points)**.

La baisse de la rentabilité du Résidentiel s'explique par une revue à la baisse des grilles de prix sur les opérations en cours pour favoriser leur commercialisation et la transformation d'une partie significative du stock commercial diffus en bloc (avec une marge moindre).

La rentabilité du Tertiaire est en hausse avec un taux de ROEC à 8,7 % (vs 6,2 % au 31 décembre 2022) du fait de l'importance du volume réalisé avec des opérations à marges élevées.

En conséquence, le cash-flow net courant affiche une **baisse pour atteindre 6,2 millions d'euros**, intégrant la hausse du coût de l'endettement dû au ralentissement de l'écoulement commercial et de la hausse des taux d'intérêt.

⁸ Source : FPI, 02/2024.

⁹ En incluant les ventes aux particuliers et aux institutionnels.

Compte de résultat simplifié pôle Promotion en vision économique

Le tableau ci-dessous présente le compte de résultat en vision économique, après prise en compte de la quote-part des coentreprises en contrôle conjoint.

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022	Variation	Variation (%)
Chiffre d'affaires	1 293,9	1 256,7	37,2	3,0 %
Dont Chiffre d'affaires à l'avancement Promotion	1 276,6	1 244,1	32,5	
Coût des ventes et autres charges	(1 108,1)	(1 035,8)	(72,3)	
Marge immobilière Nette Promotion	168,5	208,3	(39,8)	-19,1 %
Taux de marge immobilière (Marge immobilière Nette / CA à l'avancement)	13,2 %	16,7 %	(3,5) pts	
Dont Autres Chiffres d'Affaires	17,3	12,6	4,7	
Coût de fonctionnement et autres coûts	(144,4)	(148,3)	4,0	
Résultats sur cessions	1,9	-	1,9	
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	0,4	0,4	(0,1)	
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL ÉCONOMIQUE COURANT^(a)	49,0	78,3	(29,3)	-37,4 %
Taux de marge économique courant (ROEC/CA)^(a)	3,8 %	6,2 %	(2,4) pts	
Coût de l'endettement net	(20,1)	(9,6)	(10,5)	
Autres produits et charges financiers	(7,2)	(6,4)	(0,8)	
Impôt sur les sociétés	(5,1)	(12,6)	7,5	
CASH FLOW NET COURANT	11,3	44,4	(33,0)	-74,4 %
CASH FLOW NET COURANT - Participations ne donnant pas le contrôle	5,2	7,4	(2,2)	
CASH-FLOW NET COURANT - Part du Groupe	6,2	37,0	(30,8)	-83,3 %
Éléments non courants ^(b)	(88,2)	(10,8)	(77,5)	NA
RÉSULTAT NET - Part du Groupe	(82,0)	26,3	(108,3)	NA

(a) Retraitement de la redevance de marque et des coûts de holding.

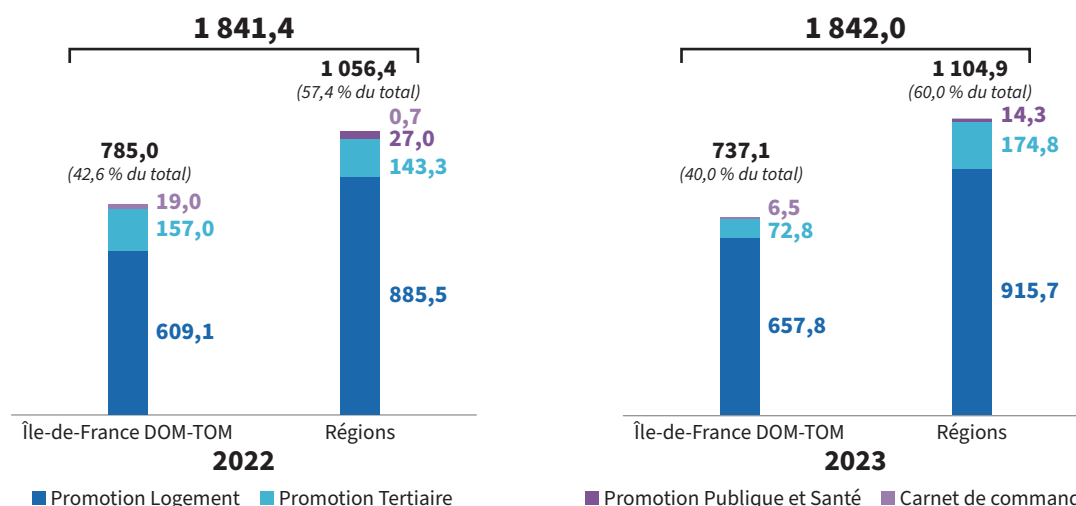
(b) Les « Éléments non courants » regroupent les dotations aux amortissements et d'autres éléments non courants.

3.2.2. Backlog Promotion et Carnet de commandes

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

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

(en millions d'euros)



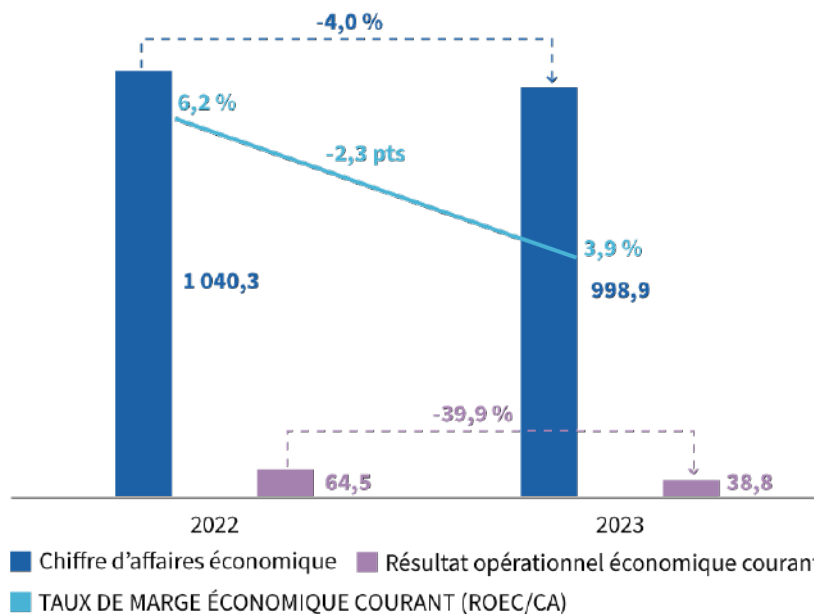
Le backlog total du pôle Promotion est stable à 1 842,0 millions d'euros au 31 décembre 2023 contre 1 841,4 millions d'euros au 31 décembre 2022.

Cette évolution s'analyse comme suit :

- Une augmentation de 5,3 % du backlog Promotion Logement, liée à l'importance des réservations réalisées avec les investisseurs institutionnels sur l'année 2023 ;
- Un repli du backlog Promotion Tertiaire et Promotion Publique et Santé de -20 % conséquence de la reconnaissance d'une partie du chiffre d'affaires de l'ensemble immobilier Envergure à Romainville et de la baisse des signatures réalisées pour cette activité en 2023 ;
- La cession de l'activité AMO et Expertise Santé au 30 juin 2023 entraînant une baisse de 8 millions d'euros de backlog services.

3.3. Promotion Logement

(en millions d'euros)



2

Le chiffre d'affaires au 31 décembre 2023 pour le Résidentiel s'élève à 998,9 millions d'euros, en baisse de -4,0 % par rapport au 31 décembre 2022. Cette évolution s'explique par une diminution des ventes notaires en valeur (1 282 millions d'euros en 2023 vs 1 493 millions d'euros en 2022), soit -14 %, expliquée par le ralentissement du marché depuis le début de l'année 2023. Et également par un moindre volume desancements de travaux en lien avec un niveau de sécurisation de la commercialisation plus élevé (1 492 millions d'euros en 2023 vs 1 704 millions d'euros en 2022), soit -12 %.

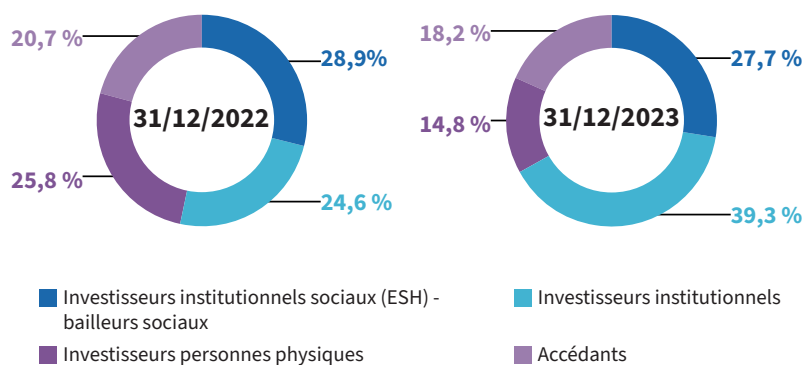
Impacté par la baisse du chiffre d'affaires, l'érosion des marges des opérations impactées par les baisses de prix, les provisions passées sur les frais d'études et les baisses de valeur des terrains acquis pour les opérations avec des difficultés commerciales, le Résultat Opérationnel Économique Courant du Résidentiel ressort à 38,8 millions d'euros à fin 2023, en baisse par rapport à fin 2022 (64,5 millions d'euros).

Principaux indicateurs physiques au 31 décembre 2023

	31/12/2023	31/12/2022	Variation
Mise en commercialisation			
Île-de-France DOM-TOM	1 893	2 278	(16,9 %)
Régions	4 002	4 495	(11,0 %)
TOTAL LOTS (en unités)^(a)	5 895	6 773	(13,0 %)
Île-de-France DOM-TOM	584,1	864,3	(32,4 %)
Régions	1 062,2	1 062,3	(0,0 %)
TOTAL CHIFFRE D’AFFAIRES (potentiel en millions d’euros)	1 646,3	1 926,6	(14,5 %)
Lancement d’opérations			
Île-de-France DOM-TOM	1 854	2 758	(32,8 %)
Régions	3 406	3 522	(3,3 %)
TOTAL LOTS (en unités)	5 260	6 280	(16,2 %)
Île-de-France DOM-TOM	654,2	962,2	(32,0 %)
Régions	837,7	741,6	13,0 %
TOTAL CHIFFRE D’AFFAIRES (potentiel en millions d’euros)	1 491,9	1 703,8	(12,4 %)
Réservations nettes			
Réservations de logements (en unités)	5 256	6 014	(12,6 %)
Réservations de logements (en millions d’euros, TTC)	1 344,6	1 439,3	(6,6 %)
Taux de désistement logements (en %)	22 %	17 %	4,9 pts
Prix moyen de vente et surface moyenne sur la base des réservations			
Prix moyen TTC au m ² habitable (en €/m ²)	5 115	4 439	15,2 %
Budget moyen TTC par logement (en k€)	258,0	240,8	7,1 %
Surface moyenne par logement (en m ²)	50,4	54,3	(7,2 %)

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

Répartition des réservations par typologie de client



Comme attendu, dans un contexte de marché marqué par l'inflation et la hausse des taux d'intérêt, le pôle Promotion enregistre une baisse de ses réservations de -12,6 % en volume et -6,6 % en valeur par rapport à fin 2022. Cette diminution est inférieure à la baisse constatée sur le marché.

Les réservations réalisées auprès des investisseurs Institutionnels sont en progression sur l'année 2023 (67 % à fin 2023 contre 53 % à fin 2022), avec +7 % en volume et +18 % en valeur. La stratégie mise en œuvre par le pôle Promotion consiste à commercialiser une partie significative de son stock commercial auprès des investisseurs Institutionnels afin de maintenir un volume d'activité suffisant et d'accélérer l'écoulement de son stock avant la livraison.

Avec la mise en œuvre de mesures commerciales adaptées au marché, et une sélectivité des opérations mises en commercialisation, le pôle Promotion parvient à maîtriser ses stocks commerciaux. Le stock commercial mis à l'offre baisse de -20 % par rapport à 2022 et le stock des invendus terminés reste maîtrisé à 19 millions d'euros. L'objectif pour le pôle Promotion est d'adapter son offre en tenant compte des capacités financières de ses clients et de l'évolution des usages.

Concernant les réservations réalisées auprès des particuliers, la baisse est de -37 % en volume et -28 % en valeur. Elle est particulièrement significative pour les investisseurs personnes physiques (14,8 % à fin 2023 contre 25,8 % à fin 2022), en raison de la hausse des taux de crédit immobilier et de l'arrêt des mesures de défiscalisation.

Le taux de désistement total augmente pour passer de 17 % en 2022 à 22 % en 2023, expliqué principalement par les difficultés d'obtention des crédits immobiliers (taux de désistement du diffus à 37,4 % à fin 2023 contre 28,5 % à fin 2022).

Le prix moyen TTC au m² habitable augmente de 15,2 % (5 115 €/m² à fin 2023 vs 4 439 €/m² à fin 2022), en raison de la concentration des réservations sur des opérations ayant une forte attractivité (centres-urbains, vues mer, résidences gérées) avec des prix/m² au-dessus de la moyenne nationale.

Les lancements de travaux sont en baisse de -16 % en volume et -12 % en valeur au 31 décembre 2023 par rapport

au 31 décembre 2022. Cette variation s'explique par le ralentissement de l'activité commerciale et par la hausse du taux de pré-commercialisation requis pour le diffus (40 % contre 30 % historiquement), dans l'objectif de sécuriser les opérations lancées.

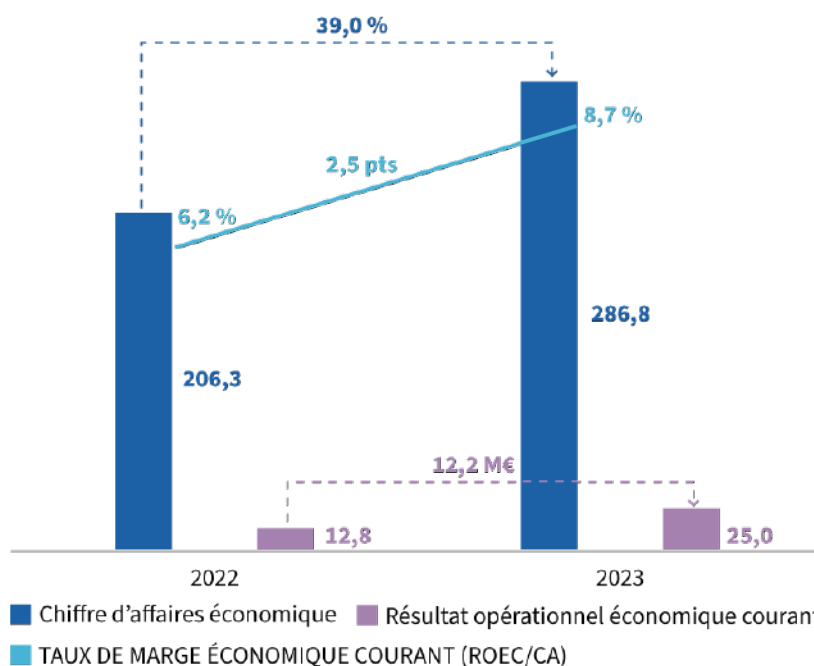
Les ventes notaires sont en diminution de -13 % en volume et -14 % en valeur, du fait de l'accélération des ventes réalisée fin 2022 et du ralentissement du marché constaté depuis le début de l'année 2023.

PORTEFEUILLE FONCIER

Le portefeuille foncier Résidentiel s'élève à 12 980 lots en quote-part pour un chiffre d'affaires potentiel de 2,8 milliards d'euros HT en quote-part, en baisse de 13 % en valeur par rapport au 31 décembre 2022 (14 684 lots pour 3,3 milliards d'euros). Cette baisse s'explique par une adaptation à l'évolution du marché avec une sélectivité renforcée et par l'abandon des opérations qui ne sont plus adaptées au nouveau contexte.

3.4. Promotion Tertiaire

(en millions d'euros)



Le chiffre d'affaires au 31 décembre 2023 pour l'activité de Promotion Tertiaire et Promotion Publique et Santé est en forte hausse de 39 % (286,8 millions d'euros à fin 2023 contre 206,3 millions d'euros à fin 2022). Cette augmentation provient de la reconnaissance du chiffre d'affaires sur l'année 2023, des opérations en Backlog à fin 2022 et notamment de l'ensemble immobilier « Envergure » à Romainville et de l'opération « Audessa » à Lyon, et également de la revente de l'immeuble de bureau situé rue Taitbout à Paris dans le 9^e arrondissement et de la signature en novembre 2023 de la vente de l'immeuble Osmose 2 à Strasbourg.

En lien direct avec la hausse du chiffre d'affaires et la bonne rentabilité des opérations du Tertiaire, le Résultat Opérationnel Économique Courant du Tertiaire et Publique et Santé ressort à 25 millions d'euros au 31 décembre 2023, en amélioration par rapport au 31 décembre 2022 (12,8 millions d'euros).

PROMOTION PUBLIQUE ET SANTÉ

Au 31 décembre 2023, le portefeuille de projets dans le domaine de la Promotion Publique et Santé correspond à 36 018 m² de projets (35 223 m² au 31 décembre 2022), dont 14 944 m² en cours de travaux (9 401 m² au 31 décembre 2022). Le portefeuille de projets pour cette activité est essentiellement situé en régions et dans les DOM-TOM.

PROMOTION BUREAUX, HÔTELS ET COMMERCES

Au 31 décembre 2023, le pôle Promotion dispose d'un portefeuille de projets dans le domaine de la Promotion Bureaux, Hôtels et Commerces d'environ 501 367 m² (contre 478 846 m² au 31 décembre 2022), dont 198 384 m² de projets en cours de réalisation (187 625 m² au 31 décembre 2022). Sur l'année 2023, les livraisons représentent 39 617 m².

3.5. Pipeline et potentiel de croissance

Le chiffre d'affaires potentiel total du pôle Promotion pour les années à venir s'élève à 7,5 milliards d'euros HT en quote-part, en diminution de -13 % par rapport au 31 décembre 2022 (8,7 milliards d'euros). Il représente plus de 21 000 lots pour l'activité Résidentiel et plus de 194 000 m² pour l'activité Tertiaire.

Ce volume intègre notamment le potentiel de revenus provenant des opérations et projets significatifs gagnés en 2022 et en 2023, qui illustrent le savoir-faire des équipes pour les projets mixtes d'envergure, et dans la construction bas-carbone à l'image de :

- La désignation d'Icade et du Groupe Duval en tant que lauréat de la consultation « Ambition Maritime et Littorale » sur le site de Gavy à Saint-Nazaire, afin de réaliser un projet mixte d'envergure sur un terrain de près de 8,1 hectares incluant notamment 340 logements, des espaces de bureaux, un campus sportif, un centre de formation sport/santé, et un complexe hôtelier. Le démarrage des travaux est envisagé courant 2025 ;

- Le gain par le pôle Promotion¹⁰ de l'opération portant sur la réhabilitation de la Tour Guillot-Bourdeix à Lyon qui développera près de 13 500 m² de logements, bureaux, commerces, locaux d'activités dédiés à l'économie sociale et solidaire et services de santé : un projet exemplaire pour une ville décarbonée et inclusive ;
- Dans le cadre du nouveau quartier Confluence à Avignon, un macro-lot, baptisé Inspir'Avignon, a été remporté par le cabinet d'architectes Leclercq et les promoteurs Icade et Primosud. Ce projet représente la construction de 463 logements, 13 000 m² de bureaux et 4 300 m² de commerces dont 1 500 m² de halles gourmandes ;
- Aux portes de Toulouse, à Blagnac, Klépierre et Cardif, ont choisi le Groupement Urbain des Bois, filiale du pôle Promotion et le Groupe CDC Habitat pour développer un nouveau quartier. En synergie avec les activités existantes et avec le centre commercial, sur un site de 3,2 hectares, la ville accueillera des logements, bureaux et commerces de proximité, ainsi que de nombreux espaces verts.

2

3.6. Besoin en fonds de roulement et endettement

(en millions d'euros, en vision économique)	31/12/2023 ^(a)	31/12/2022 ^(a)	Variation
Promotion Logement	(430,7)	(265,5)	(165,2)
Promotion Tertiaire	27,8	27,6	0,3
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT NET - PROMOTION^(b)	(402,9)	(237,9)	(164,9)
ENDETTEMENT NET - PROMOTION^(b)	221,8	78,1	143,7

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

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

Le besoin de fonds de roulement (BFR) du pôle Promotion s'élève à 402,9 millions d'euros au 31 décembre 2023, en augmentation de 164,9 millions d'euros par rapport à fin 2022, impacté par le ralentissement de l'activité commerciale et par le démarrage d'une opération Afterwork significative en Île-de-France.

L'endettement net augmente de 143,7 millions d'euros en lien avec la hausse du BFR.

¹⁰ En co-promotion avec Redman.

4. Cession des activités de Santé

À la suite de la signature d'un protocole avec Primonial REIM et les actionnaires minoritaires d'Icade Santé et de l'OPPCI Icade Healthcare Europe (IHE), **Icade a concrétisé le 5 juillet 2023 la cession de ses activités de Santé en trois étapes.** À compter de cette date, Primonial REIM reprend la gestion des actifs immobiliers détenus par Icade Santé (dénommée désormais Præmia Healthcare) et IHE.

- **L'étape 1**, conclue le 5 juillet 2023, correspond à la cession de 63 % de la participation d'Icade dans Icade Santé à Primonial REIM et à Sogecap. Cette transaction représente un **montant total de 1 450 millions d'euros**, sur la base d'une valorisation en ligne avec l'ANR NTA du 31 décembre 2022, après détachement du dividende 2022 et inclut le remboursement du prêt d'actionnaire d'Icade auprès d'Icade Santé pour 50 millions d'euros.
- **L'étape 2** consiste en la **cession du solde des titres détenus par Icade** dans Præmia Healthcare. Le montant est estimé au 31 décembre 2023 à **c. 800 millions d'euros**. Celle-ci pourrait se faire graduellement via :
 - L'acquisition d'actions complémentaires par Primonial REIM, financée par la collecte du fonds CapSanté ;
 - Et/ou par le rachat par des investisseurs institutionnels tiers des actions résiduelles détenues par Icade.

Primonial REIM s'est engagé à allouer la collecte du fonds CapSanté au rachat de la participation résiduelle d'Icade dans Præmia Healthcare, sur la base du dernier ANR NTA publié, et bénéficie d'incentives au fur et à mesure de la réalisation de la cession. Le Groupe a pour objectif de finaliser l'étape 2 d'ici à 2025.

- **L'étape 3** passe par la **cession du portefeuille international IHE** (Italie, Portugal et Allemagne) qui représente pour Icade un montant de **c. 500 millions d'euros**, au 31 décembre 2023 dont 194 millions d'euros de prêt d'actionnaire entre Icade et IHE. Ce prêt, initialement intégralement porté par Icade à hauteur de 326 millions d'euros, a été refinancé par l'ensemble des associés au prorata de leur détention dans IHE. Ce refinancement a permis à Icade de recevoir 132 millions d'euros, en décembre 2023 (106 millions d'euros) et en janvier 2024 (26 millions d'euros).

Primonial est responsable de la cession des actifs détenus par IHE. Les cessions réalisées seront affectées en priorité au remboursement des prêts d'associés. Le Groupe a pour objectif de finaliser l'étape 3 d'ici à 2026.

Suite à ce désengagement, la Foncière Santé est déconsolidée depuis le 5 juillet 2023.

Dans les états financiers du Groupe au 31 décembre 2023, conformément à la norme IFRS 5, le Groupe a présenté la contribution au résultat net du 1^{er} semestre 2023 et de l'année 2022 de la Foncière Santé sur la ligne « résultat des activités abandonnées ».

Les principaux agrégats du résultat net consolidé de la Foncière Santé sont les suivants :

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Produit des activités opérationnelles	187,3	360,7
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL	178,3	336,2
Variation de juste valeur des immeubles de placement	8,5	120,1
Résultat sur cessions des immeubles de placement	(0,0)	6,0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	186,7	462,3
RÉSULTAT FINANCIER	(22,1)	(33,5)
Charge d'impôt	1,6	(4,3)
Résultat de cession	(127,9)	-
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS ABANDONNÉES	38,4	424,6
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS ABANDONNÉES PART DU GROUPE	(36,7)	232,7

5. Compte de résultat analytique Groupe Icade

Compte de résultat analytique au 31 décembre 2023

(en millions d'euros)	Foncière Tertiaire	Promotion Vision économique*	Inter métiers & Autres	Activités Non Core	Total Groupe ICADE (vision économique)	Retraitement IFRS (Promotion FME)	Total Groupe ICADE
Éléments courants :							
Revenus locatifs Foncière Tertiaire	(b)	363,9			363,9		363,9
Chiffre d'affaires à l'avancement Promotion	(c)		1 276,6		1 276,6	(158,6)	1 118,0
Autres Prestations	(d)	29,4	17,3	(11,2)	12,1	47,6	(1,8)
Charges Locatives non récupérées et autres charges	(e)	(32,0)		-		(32,0)	(32,0)
Loyers nets Foncières	(f)=(b)+(e)	332,0		-	332,0		332,0
<i>Taux de marge Foncières (Loyers Nets / Revenus Locatifs)</i>	<i>(f)/(b)</i>	<i>91,2 %</i>					
Coût des ventes et autres charges	(g)		(1 108,1)	0,1	(1 108,0)	148,7	(959,2)
Marge immobilière Nette Promotion	(h)=(c)+(g)		168,5	0,1	168,6	(9,9)	158,8
<i>Taux de marge immobilière (Marge immobilière Nette / CA à l'avancement)</i>	<i>(h)/(c)</i>		<i>13,2 %</i>				
Coût de fonctionnement et autres coûts	(i)	(78,3)	(144,4)	0,5	0,2	(222,0)	1,2
Autres Produits et Charges Opérationnels	(j)	2,0	2,3			4,3	2,6
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	(m)=(d)+(f) +(h)+(i)+(j)	285,1	43,7	(10,6)	12,3	330,5	(7,9)
Coût de l'endettement net	(n)	(40,5)	(20,1)	(1,0)	6,8	(54,7)	5,0
Autres produits et charges financiers	(o)	(6,8)	(7,2)	(0,3)	13,3	(1,0)	1,5
RÉSULTAT FINANCIER COURANT	(p)=(n)+(o)	(47,3)	(27,2)	(1,3)	20,1	(55,7)	6,5
Charge d'impôt	(q)	-	(5,1)			(5,1)	1,4
Résultat des activités abandonnées	(aba)			9,5	147,0	156,5	
CASH FLOW NET COURANT	(r)=(m)+(p) +(q)+(aba)	237,8	11,3	(2,4)	179,4	426,2	-
CASH FLOW NET COURANT - PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE	(s)	(9,0)	(5,2)		(61,5)	(75,6)	(75,6)
CASH FLOW NET COURANT - PART DU GROUPE	(t)=(r)+(s)	228,8	6,2	(2,4)	118,0	350,6	-
Amortissements et pertes de valeur des biens d'exploitation	(u)	(14,7)					
Amortissement des biens d'exploitation des MEE	(um)	(0,2)					
FONCIÈRES : RÉSULTAT NET RÉCURRENT - PART DU GROUPE	(v)= (t)+(u)+(um)	213,9					
Éléments non courants :							
Variation de juste valeur des IP Charges d'Amort. et pertes de valeurs		(1 484,0)	(62,0)	2,3		(1 543,8)	(1 543,8)
Résultats sur cessions		1,5	(2,3)			(0,8)	-
Résultat financier non courant		(6,0)	(0,3)		(13,9)	(20,2)	(20,2)
Impôts sur les sociétés non courants		(0,1)	13,1			12,9	12,9
Autres Charges non courantes, résultat sur acquisitions, activités abandonnées		(1,4)	(38,0)	(125,4)	9,8	(155,1)	(155,1)
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		(9,6)	-	(0,2)		(9,9)	-
Part non courante des participations ne donnant pas le contrôle		118,6	1,4		(4,1)	115,9	115,9
Total des éléments non courants	(ab)	(1 381,1)	(88,2)	(123,3)	(8,2)	(1 600,9)	(1 600,9)
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE	(ac)=(t)+(ab)	(1 152,3)	(82,0)	(125,7)	109,8	(1 250,3)	-

* Les agrégats du compte de résultat incluent les entités contrôlées et les entités sous contrôle conjoint « coentreprises » en quote-part de détention.

Compte de résultat analytique au 31 décembre 2022

(en millions d'euros)		Foncière Tertiaire	Promotion Vision économique**	Inter métiers & Autres	Activités Non Core*	Total Groupe ICADE (vision économique)	Retraitement IFRS (Promotion FME)	Total Groupe ICADE
Éléments courants :								
Revenus locatifs Foncière Tertiaire	(b)	364,0				364,0		364,0
Chiffre d'affaires à l'avancement Promotion	(c)		1 244,1			1 244,1	(179,5)	1 064,6
Autres Prestations	(d)	16,1	12,6	(17,6)	15,4	26,5	(0,1)	26,4
Charges Locatives non récupérées et autres charges	(e)	(21,6)		(0,1)		(21,6)		(21,6)
Loyers nets Foncières	(f)=(b)+(e)	342,4		(0,1)		342,3		342,3
<i>Taux de marge Foncières (Loyers Nets / Revenus Locatifs)</i>	<i>(f)/(b)</i>	<i>94,1 %</i>						
Coût des ventes et autres charges	(g)		(1 035,8)	1,7		(1 034,2)	155,2	(879,0)
Marge immobilière Nette Promotion	(h)=(c)+(g)		208,3	1,7		210,0	(24,3)	185,6
<i>Taux de marge immobilière (Marge immobilière Nette / CA à l'avancement)</i>	<i>(h)/(c)</i>		<i>16,7 %</i>					
Coût de fonctionnement et autres coûts	(i)	(70,9)	(148,3)	(14,2)	-	(233,4)	1,5	(231,9)
Autres Produits et Charges Opérationnels	(j)	2,3	0,4			2,7	18,9	21,6
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	(m)=(d)+(f) +(h)+(i)+(j)	289,8	73,0	(30,2)	15,4	348,1	(4,0)	344,1
Coût de l'endettement net	(n)	(64,1)	(9,6)	(8,6)	8,6	(73,6)	1,0	(72,7)
Autres produits et charges financiers	(o)	(7,5)	(6,4)	(1,6)	1,7	(13,7)	0,9	(12,8)
RÉSULTAT FINANCIER COURANT	(p)=(n)+(o)	(71,5)	(16,0)	(10,2)	10,2	(87,4)	1,9	(85,5)
Charge d'impôt	(q)	(1,5)	(12,6)			(14,2)	2,1	(12,0)
Résultat des activités abandonnées	(aba)			25,4	274,4	299,8		299,8
CASH FLOW NET COURANT	(r)=(m)+(p) +(q)+(aba)	216,8	44,4	(14,9)	300,0	546,3	-	546,3
CASH FLOW NET COURANT - PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE	(s)	(8,4)	(7,4)		(113,7)	(129,5)		(129,5)
CASH FLOW NET COURANT - PART DU GROUPE	(t)=(r)+(s)	208,5	37,0	(14,9)	186,3	416,8	-	416,8
Amortissements et pertes de valeur des biens d'exploitation	(u)	(12,7)						
Amortissement des biens d'exploitation des MEE	(um)	(0,2)						
FONCIÈRES : RÉSULTAT NET RÉCURRENT - PART DU GROUPE	(v)= (t)+(u)+(um)	195,5						
Éléments non courants :								
Variation de juste valeur des IP Charges d'Amort. et pertes de valeurs		(400,2)	(8,4)	2,4		(406,2)	0,1	(406,1)
Résultats sur cessions		(0,9)	-			(1,0)		(1,0)
Résultat financier non courant		(15,1)	(0,1)	(0,4)	0,4	(15,2)		(15,2)
Impôts sur les sociétés non courants		(13,9)	3,7			(10,2)		(10,2)
Autres Charges non courantes, résultat sur acquisitions, activités abandonnées		(4,1)	(6,7)	2,1	124,4	115,6	0,1	115,7
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		(7,2)	-	(0,2)		(7,5)	(0,2)	(7,7)
Part non courante des participations ne donnant pas le contrôle		13,2	0,8		(52,3)	(38,3)		(38,3)
Total des éléments non courants	(ab)	(428,4)	(10,8)	3,9	72,5	(362,8)		(362,8)
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE	(ac)=(t)+(ab)	(219,9)	26,3	(11,0)	258,8	54,1	-	54,1

* Reclassement de l'activité Santé classée en activité abandonnée conformément à la norme IFRS 5 dans la colonne Activités Non Core.

** Les agrégats du compte de résultat incluent les entités contrôlées et les entités sous contrôle conjoint « coentreprises » en quote-part de détention.

6. Autres informations

6.1. Résultats des cinq derniers exercices

Icade – Nature des indications	2023	2022	2021	2020	2019
1 – Situation financière en fin d'exercice					
A Capital social	116 203 259	116 203 259	116 203 259	113 613 795	113 613 795
B Nombre d'actions émises	76 234 545	76 234 545	76 234 545	74 535 741	74 535 741
C Nombre d'obligations convertibles en actions					
2 – Résultat global des opérations effectives					
A Chiffre d'affaires hors taxes	271 088 487	271 219 069	274 312 561	264 658 245	262 960 284
B Résultat avant impôts, participation, amortissements et provisions	985 746 378	404 818 658	466 171 018	276 894 500	398 506 247
C Impôts sur les bénéfices	1 446 663	(148 646)	(112 946)	0	351 587
D Résultat après impôts, amortissements et provisions	477 925 580	200 870 378	238 996 310	82 806 371	360 193 009
E Montant des bénéfices distribués	368 975 198 ^(a)	328 100 780	317 848 452	296 716 818	296 466 927
3 – Résultat des opérations réduit à une seule action					
A Résultat après impôts et participation, mais avant amortissements et provisions	12,911	5,312	6,116	3,715	5,342
B Résultat après impôts, participation, amortissements et provisions	6,269	2,635	3,135	1,111	4,832
C Dividende versé à chaque action	4,840 (a)	4,330	4,200	4,010	4,010
4 – Personnel					
A Nombre de salariés à la fin de l'exercice	10	10	10	11	10
B Montant de la masse salariale	4 472 277	4 611 134	4 535 523	4 123 165	7 805 820
C Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	1 822 468	2 030 719	1 982 404	1 800 875	2 708 194

(a) Sous réserve de l'approbation par l'AGO annuelle. Ce montant sera ajusté sur le nombre d'actions existantes au jour de l'AGO annuelle.

6.2. Délais de paiement

6.2.1. Dettes fournisseurs

Le détail des délais de paiement des dettes fournisseurs est présenté ci-dessous :

Comptes individuels Icade (en millions d'euros)	Factures reçues non réglées à la date de clôture 2023 dont le terme est échu ^(a)				
	moins de 30 jours	de 30 à 60 jours	60 à 90 jours	plus de 90 jours ^(b)	Total
	2023	2023	2023	2023	2023
Nombre de factures concernées	28	37	28	186	279
Montant total des factures concernées TTC	0,34	0,68	0,41	0,87	2,30
Montant total des factures concernées HT	0,28	0,57	0,34	0,73	1,92
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	0,08 %	0,16 %	0,10 %	0,20 %	0,54 %

(a) Aucune facture litigieuse ou contestée n'est exclue de ce tableau, montants hors factures non parvenues, factures inter compagnies, retenue de garantie et factures non échues.

(b) Le nombre de factures à plus de 90 jours concernent principalement les facturations des concessionnaires d'énergie, d'eau, de téléphonie affectées de chaque immeuble.

Hors factures non parvenues, factures inter compagnies, retenue de garantie et factures non échues.

Les délais de paiement généralement convenus avec les fournisseurs sont pour l'essentiel compris entre 30 et 60 jours. Ils sont dans l'ensemble respectés, en dehors des litiges qui sont traités au cas par cas.

6.2.2. Créances clients

Le détail des délais de paiement des créances clients est présenté ci-dessous :

Comptes individuels Icade <i>(en millions d'euros)</i>	Factures émises non réglées à la date de clôture 2023 dont le terme est échu ^(a)				
	moins de 30 jours	de 30 à 60 jours	60 à 90 jours	plus de 90 jours	Total
Nombre de factures ou avoirs concernés	88	48	63	149	348
Montant total des factures concernées TTC ^(b)	5,12	2,33	4,34	16,55	28,34
Montant total des factures concernées HT	4,26	1,94	3,62	13,79	23,61
Pourcentage du montant total du chiffre d'affaires de l'exercice	1,57 %	0,72 %	1,33 %	5,08 %	8,70 %

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

(b) Information présentée avant prise en compte des positions nettes clients, hors factures à établir et factures inter compagnies.

6.3. Contrats importants

Au cours des deux derniers exercices, aucun contrat important, autres que les contrats conclus dans le cadre normal des activités, n'a été conclu par Icade ou un autre membre du Groupe Icade et aucun contrat n'a été souscrit

par un membre du Groupe Icade contenant des dispositions conférant à un membre du Groupe Icade une obligation ou un droit important pour l'ensemble du Groupe Icade, à l'exception des contrats mentionnés ci-dessous.

2

6.3.1. Contrats importants en matière d'investissements et de cessions

Protocole de cession et d'investissement conclu le 13 juin 2023 (réalisation le 5 juillet 2023)

Dans le prolongement de l'accord d'exclusivité conclu le 13 mars 2023, Icade a conclu le 13 juin 2023 avec Primonial REIM et les actionnaires minoritaires de Praemia Healthcare (anciennement Icade Santé) et de l'OPPCI IHE un protocole de cession et d'investissement portant sur l'organisation de la cession du portefeuille de la Foncière Santé.

Le conseil d'administration d'Icade du 30 avril 2023 a autorisé la signature du protocole de cession et d'investissement, conformément aux dispositions applicables aux conventions

réglementées (se référer au chapitre 5 § 4.3 et § 5 du document d'enregistrement universel).

La première étape de cette cession a eu lieu le 5 juillet 2023 avec la cession par Icade de 63 % de sa participation dans Praemia Healthcare pour un montant total de 1,4 milliard d'euros.

Pour plus de précisions sur cette cession, se reporter au §. 4 « Cession des activités de Santé » du présent chapitre.

Pour les autres acquisitions et cessions significatives réalisées par Icade au cours des deux derniers exercices, se reporter au chapitre 6 § 1. « Comptes consolidés » note 2 « Faits marquants de l'exercice 2023 » et note 3 « Activités Abandonnées » figurant dans le document d'enregistrement universel.

6.3.2. Contrats importants en matière de financement

Icade a poursuivi l'optimisation de ses ressources financières (cf. § 1.3 « Ressources financières » du présent chapitre).

6.3.3. Conventions et engagement réglementés et conventions courantes conclues à des conditions normales

Se reporter au chapitre 5 § 4.3 (« Conventions et engagements réglementés et conventions courantes conclues à des conditions normales ») et § 5 (« Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées ») du document d'enregistrement universel.



3 Responsabilité sociale et environnementale

1. Politique et organisation RSE	122	5. Engagements RSE et progrès réalisés en 2023	160
1.1. Priorisation des enjeux RSE d'Icade	122		
1.2. Gouvernance et management de la RSE et de l'innovation	123	6. Tableaux de synthèse et indicateurs RSE	162
1.3. Une démarche à l'écoute des parties prenantes	125	6.1. Empreinte carbone annuelle d'Icade	162
1.4. Évaluations externes de la performance extra-financière d'Icade	126	6.2. Tableaux des indicateurs de renaturation des parcs d'affaires du pôle Foncière Tertiaire	163
1.5. Reporting Taxonomie européenne et finance durable	127	6.3. Tableaux des indicateurs environnement du pôle Foncière Tertiaire – Format EPRA	168
2. Changement climatique et préservation de l'environnement	128	6.4. Tableaux des indicateurs environnement du périmètre Corporate – Format EPRA	173
2.1. S'engager en faveur de la transition bas carbone	128	6.5. Installations classées pour la protection de l'environnement	174
2.2. Préserver la biodiversité et protéger les sols	134	6.6. Tableau des indicateurs RH	175
2.3. Intégrer les principes de l'économie circulaire dans l'offre	137	7. Risques et opportunités RSE et indicateurs de performance associés	178
2.4. Promouvoir les meilleurs standards de certification et labellisation	140		
2.5. Développer des solutions pour la mobilité durable	142	8. Synthèse de la méthodologie et périmètre de reporting	182
3. Engagement sociétal et relations partenariales	143	9. Note méthodologique du Reporting Taxonomie Européenne	190
3.1. Renforcer l'ancrage local et favoriser l'inclusion	143		
3.2. Améliorer le bien-être, la santé et la sécurité des occupants	145	10. Tables de correspondance déclaration de performance extra-financière, Global Reporting Initiative et EPRA	197
3.3. Accompagner la démarche RSE des clients	148		
3.4. Renforcer la politique d'achats responsables et le dialogue avec les fournisseurs	149	11. Rapport de l'organisme tiers indépendant sur la vérification de la déclaration consolidée de performance extra-financière figurant dans le rapport de gestion	203
3.5. Garantir l'éthique des affaires	151		
4. Développement des compétences, bien-être au travail et diversité	153		
4.1. Développer les compétences des collaborateurs	153		
4.2. Améliorer la qualité de vie et les conditions de travail	156		
4.3. Favoriser la diversité dans toutes ses dimensions	158		

1. Politique et organisation RSE

1.1. Priorisation des enjeux RSE d'Icade

En 2022, Icade a mis à jour son analyse de matérialité pour préparer son plan stratégique sur la période 2024 - 2028 et anticiper l'analyse de double matérialité requise par la directive européenne sur le rapport de durabilité (CSRD), qui sera applicable à partir de l'exercice clos au 31/12/2024.

1.1.1. Méthodologie d'identification et de priorisation des enjeux de durabilité

CONSTRUCTION DE L'UNIVERS DES ENJEUX DE DURABILITÉ D'ICADE

Pour identifier les enjeux de durabilité liés à son activité et à celles des acteurs de sa chaîne de valeur, Icade s'est appuyée sur :

- les travaux réalisés en 2018 lors de la réalisation de sa précédente analyse de matérialité qui intégraient notamment l'analyse de milliers de données issues des publications de ses pairs et de ses parties prenantes, grâce à un logiciel de data analytics ;
- une analyse bibliographique réalisée par des experts indépendants qui se sont appuyés sur des publications externes (nouvelles réglementations, veille média, études académiques, publications des pairs, etc.) et internes (questionnaires des agences de notation extra-financières, études internes, etc.) ;
- la cinquantaine de risques et opportunités RSE issus de la cartographie des risques d'Icade (voir § 7 pour plus de détails) ;
- une mise à jour de l'analyse de la contribution d'Icade aux 17 Objectifs du Développement Durable de l'ONU et les 169 cibles associées (voir le chapitre 1 du document d'enregistrement universel et l'analyse complète sur le site internet d'Icade¹¹).

Une trentaine d'enjeux de durabilité ont ainsi été identifiés et soumis à l'évaluation des parties prenantes internes et externes de l'entreprise.

CONSULTATION DES PARTIES PRENANTES

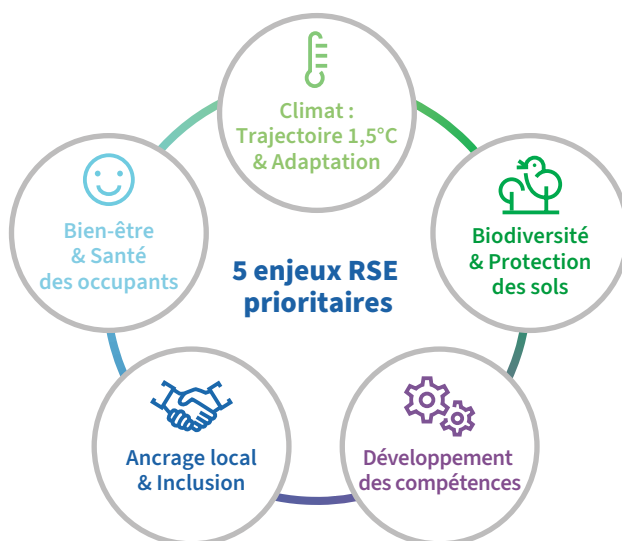
La consultation des parties prenantes sur la priorisation des enjeux de durabilité d'Icade a été réalisée via :

- une vingtaine d'entretiens d'experts représentant les acteurs de la chaîne de valeur d'Icade (clients, élus, partenaires d'affaires, fournisseurs, secteur professionnel, etc.) ;
- une enquête adressée à tous les salariés d'Icade, ayant obtenu un taux de participation de 46 % ;
- des entretiens individuels menés auprès des experts RSE internes, des dix membres du comité exécutif et des trois membres du comité innovation et RSE du conseil d'administration d'Icade, dont deux sont indépendants.

PRIORISATION STRATÉGIQUE DES ENJEUX DE DURABILITÉ

Sur la base de cette double analyse, le comité exécutif d'Icade a collégalement procédé à la priorisation finale des enjeux de durabilité, en cohérence avec la stratégie de l'entreprise et sa Raison d'être. Cette priorisation a été validée par le comité innovation et RSE du Conseil d'Administration d'Icade.

Les 5 enjeux RSE prioritaires ainsi définis ont été déclinés en engagements et en plans d'action intégrés aux feuilles de route métiers par les comités de direction de chaque pôle d'activité (Promotion, Foncière Tertiaire et Ressources Humaines). L'analyse de double matérialité complète sera publiée dans le cadre du premier exercice de reporting CSRD au 31/12/2024.



11 <https://www.icable.fr/rse/documents-rse/contribution-aux-objectifs-du-developpement-durable.pdf>

1.2. Gouvernance et management de la RSE et de l'innovation

1.2.1. Gouvernance de la RSE et de l'innovation

La directrice RSE et innovation, membre du comité exécutif, est en charge de proposer et d'exécuter la stratégie RSE d'Icade. Elle assure également la cohérence entre les objectifs RSE d'Icade et la démarche d'innovation. Elle s'appuie pour cela sur trois instances et une direction dédiée :

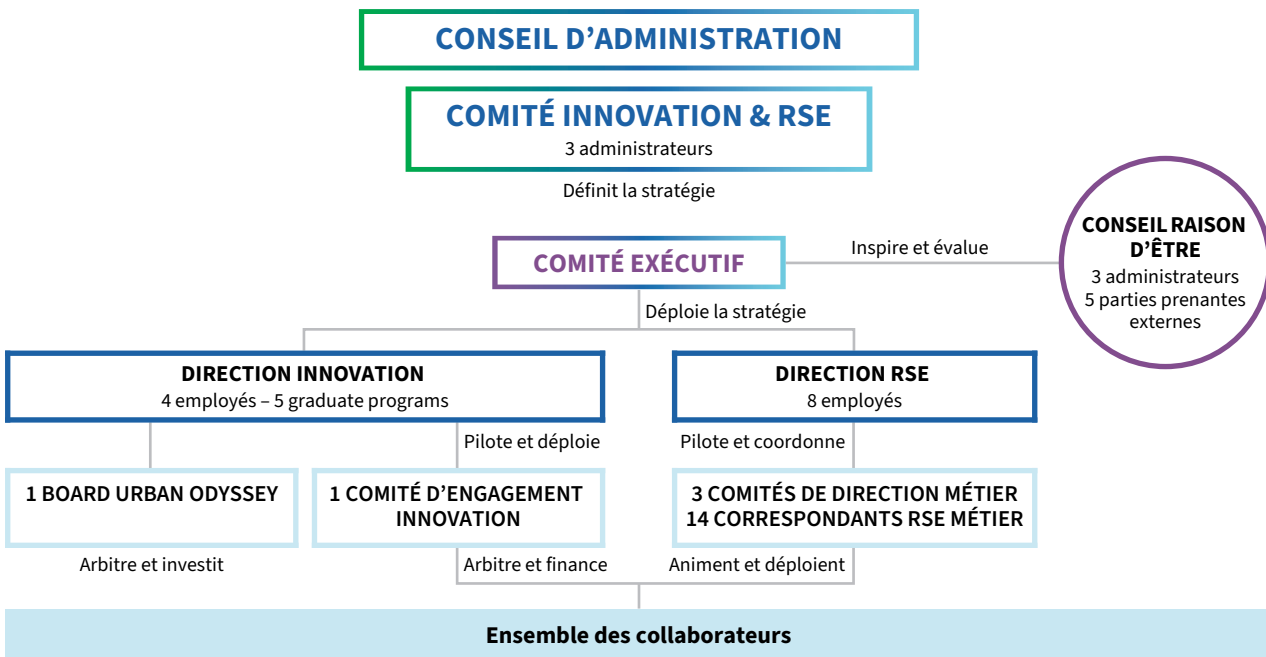
- **le comité innovation et RSE** : composé de trois administrateurs¹² dont deux indépendants, ce comité du conseil d'administration a pour mission de prioriser les domaines d'action en matière d'innovation et de RSE en cohérence avec la stratégie de développement d'Icade. Ce comité s'est réuni trois fois en 2023 sur les sujets de politique et de performance RSE, de normes de reporting de durabilité (CSRD), de valeur verte, de résolutions Say on Climate and Biodiversity et d'actions en matière d'innovation ;
- **le conseil Raison d'être** : créé en 2022, il est composé des membres du comité innovation et RSE et de cinq experts RSE externes : Brice Teinturier, directeur général délégué d'Ipsos et expert en transition sociétale, Gilles Bœuf, biologiste et professeur à Sorbonne Université,

Jean Jouzel, climatologue, Marylène Vicari, fondatrice du Liberté Living-Lab, et Anne Lalou, présidente de l'Innovation Factory directrice de la Web School Factory. Ce conseil a pour mission d'examiner la pertinence des indicateurs de performance et d'évaluer l'efficacité des actions définies dans la feuille de route de la Raison d'être d'Icade. Le cas échéant, il émet des recommandations et propose des axes de progrès. Ce conseil s'est réuni deux fois en 2023 pour une revue des indicateurs de performance de la Raison d'être ;

- **le comité exécutif** : composé de neuf membres¹², dont la directrice RSE et innovation, il met en œuvre la stratégie RSE et innovation et réalise un suivi hebdomadaire des actions menées.

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

ORGANISATION RSE ET INNOVATION D'ICADE



Intégrés à la stratégie globale de l'entreprise, les engagements RSE sont diffusés auprès de l'ensemble de la chaîne managériale et sont assortis d'objectifs chiffrés à échéances précises. En 2023, 67 % des salariés et 83 % des managers avaient des objectifs RSE et innovation dont l'atteinte est évaluée lors des entretiens annuels. De plus, à l'aide des ateliers menés dans le cadre du programme de formation *Icade Climate School* (voir § 4.1 pour plus de détails), des objectifs RSE ont été déclinés spécifiquement pour chaque fonction transverse afin d'accélérer la mise en œuvre de la stratégie RSE.

Concernant les membres du comité exécutif, l'atteinte des engagements RSE d'Icade et en particulier des objectifs bas-carbone et biodiversité, ainsi que la déclinaison de la Raison d'être, comptent pour 15 % de leur rémunération variable.

En 2023, Icade a renforcé l'intégration des enjeux de durabilité dans ses processus d'investissement avec l'incorporation d'indicateurs de performance RSE dans les grilles d'analyse des comités d'engagement du pôle Promotion et dans les audits d'acquisition de la Foncière Tertiaire.

12 à la date du dépôt du présent document d'enregistrement universel.

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

Rattachée à la directrice RSE et innovation, membre du comité exécutif d'Icade, la direction de l'innovation est en charge de structurer la démarche d'innovation d'Icade. Composée de quatre collaborateurs, elle est dotée d'un fonds de 1,6 million d'euros par an et accueille chaque année plusieurs jeunes diplômés au sein de l'*Innovation Graduate Program*. En synergie avec la politique RSE du Groupe, la démarche d'innovation cible trois enjeux prioritaires : la transition bas-carbone, la transition foncière et la transition des usages ; et s'articule autour de deux axes :

- l'« *Innovation Corporate* » pour faciliter l'émergence de pratiques innovantes au sein des équipes d'Icade. Cette démarche est coordonnée par le comité d'engagement innovation qui sélectionne, finance et accompagne les projets d'innovation internes ;
- le « *New Business* », centré sur l'exploration de nouveaux marchés via la création d'entreprises agiles, accompagnées par Urban Odyssey, le start-up studio d'Icade. Cette démarche est pilotée par le *board* Urban Odyssey qui sélectionne et investit dans des projets de start-up de façon minoritaire.

3

Sur l'ensemble des projets accompagnés, 21 d'entre eux ont été déclinés de manière opérationnelle dans les métiers en 2023, ce qui témoigne de leur intérêt et de la crédibilité de ces solutions.

INNOVATION CORPORATE

Pour faire évoluer ses processus et enrichir ses offres, Icade a créé un écosystème composé de collaborateurs d'Icade, de start-up et d'acteurs de la ville. Ce cadre, favorable à l'expression et à l'émergence de nouvelles idées, est organisé en trois axes :

- développer la culture de l'innovation de l'ensemble des collaborateurs : veille, sensibilisation, mise en place d'expérimentations ;
- initier et accompagner l'émergence de projets innovants en associant les collaborateurs et les métiers : en moyenne une dizaine de projets d'innovation internes sont initiés et expérimentés chaque année pour faire progresser les expertises d'Icade et développer de nouvelles offres, en réponse aux enjeux métiers du Groupe et de ses clients. À titre d'exemple, en 2023, plusieurs projets ont été initiés autour de la protection des sols et de la biodiversité, de l'efficacité énergétique du bâtiment ou encore la gestion des déchets de

chantier. En fonction de leur potentiel, ces projets peuvent ensuite être accompagnés au sein du start-up studio Urban Odyssey pour accélérer leur développement (voir § « *New Business* »). C'est le cas de la société Vertuo, éditrice de solutions urbaines de revalorisation des eaux pluviales qui a signé cette année un partenariat avec Icade Promotion portant sur la livraison d'un minimum de 1700 bacs de végétalisation sur des opérations Icade ;

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

« *NEW BUSINESS* » AVEC URBAN ODYSSEY, LE START-UP STUDIO D'ICADE

Créé en 2019 par Icade, le start-up studio Urban Odyssey¹³ est dédié aux enjeux de l'immobilier et de la ville. Il a pour vocation d'initier puis d'industrialiser des offres innovantes en créant des entreprises autonomes, dont Icade est actionnaire. Les projets qui intègrent le start-up studio bénéficient d'un triple appui : un investissement financier, un impact business immédiat grâce à un accès unique aux activités d'Icade ainsi que l'expertise entrepreneuriale (coaching, ressources, partenaires...). À fin 2023, il compte un portefeuille de 16 projets de start-up et *spin-off* qui proposent des solutions aux trois transitions majeures de la ville :

- transition bas-carbone : matériaux bas-carbone, intégration de la construction hors-site dès la conception, efficacité énergétique, contribution aux puits carbone, réemploi ;
- transition foncière : revalorisation des terres de chantiers excavées, solutions basées sur la nature, revalorisation des eaux pluviales ;
- transition des usages : nouveaux espaces de travail, coliving senior ou jeunes actifs.

13 <https://urbanodyssey.com/>

1.3. Une démarche à l'écoute des parties prenantes

Icade entretient un dialogue régulier et constructif avec ses principales parties prenantes. Elle a identifié neuf catégories de parties prenantes clés du fait de leur niveau d'influence et de leur impact sur sa stratégie RSE et son activité. Le tableau ci-dessous résume les principaux modes de dialogue privilégiés avec chacune de ces catégories. Les engagements et mesures pris auprès de ces parties prenantes figurent au § 5 « Engagements RSE et progrès réalisés en 2023 ».

Parties prenantes clés d'Icade	Modes de dialogue
Clients	<ul style="list-style-type: none"> ■ Service clients, enquêtes de satisfaction, comités environnementaux et clubs bail vert... ■ Sites web dédiés : plateforme digitale « <i>Work in Motion</i> » de la Foncière Tertiaire dédiée au bureau de demain workinmotion.fr, site internet du pôle Promotion http://www.icable-immobilier.com/ ■ Réseaux sociaux : LinkedIn, YouTube, X, Instagram, Facebook, TikTok
Salariés et représentants du personnel	<ul style="list-style-type: none"> ■ Dialogue social avec les partenaires sociaux ■ Entretiens annuels ■ Campagnes d'évaluation du bien-être au travail ■ Numéro vert dédié à l'écoute et à l'accompagnement des collaborateurs ■ Événements : semaine du développement durable, présentation des résultats, vœux, séminaires... ■ Communication interne : Intranet, écrans d'informations et <i>newsletters</i> internes ■ Système d'alerte éthique anonyme, accessible à tous les collaborateurs sur une plateforme en ligne
Communauté financière et extra-financière : investisseurs, actionnaires institutionnels et individuels, prêteurs, agences de notation, banques et assurances	<ul style="list-style-type: none"> ■ Signataire du <i>French Green Business Climate Pledge</i>, du <i>Green Bond Pledge</i> et membre fondateur du <i>Corporate Forum on Sustainable Finance</i> ■ Assemblée générale des actionnaires ■ Présentations dédiées aux investisseurs, rapports annuels et semestriels, communiqués de presse ■ Rencontres avec les investisseurs et analystes financiers et ESG et réponses aux questionnaires d'agences de notation extra-financière
Élus, collectivités territoriales et riverains	<ul style="list-style-type: none"> ■ Signature de chartes locales et nationales en faveur de l'environnement : signature de l'initiative « Entreprises engagées pour la Nature – Act4Nature France », Pacte Paris action climat et biodiversité, Pacte bois-biosourcés Île-de-France et Grand Est, adhésion aux dispositifs Ecowatt et Ecogaz en faveur de la sobriété énergétique, signature de la Charte d'engagement pour la sobriété des bâtiments tertiaires privés et de la Charte d'engagements réciproques avec Plaine Commune pour le lissage des heures de pointe sur le territoire des Portes de Paris ■ Participation à plusieurs instances de concertation locales dédiées au développement économique et social des territoires ■ Signatures de trois chartes avec l'établissement public territorial de Plaine Commune : Charte entreprise-territoire, Charte économie circulaire et développement durable et Charte grands projets ■ Signature par Icade Promotion de la Charte pour le développement de l'occupation temporaire à Paris ■ Partenariat avec le Réseau Entreprendre Val-de-Marne ■ Signature de chartes d'emploi local et d'insertion ■ Mise à disposition de numéros verts et de boîtes aux lettres pour les riverains des chantiers
Partenaires d'affaires et fournisseurs : architectes, constructeurs, entreprises de travaux, prestataires intellectuels et de services, groupe Caisse des dépôts, start-up et partenaires industriels	<ul style="list-style-type: none"> ■ Fondateur de la « Bycycle Initiative », membre du « Booster du Réemploi », du « Booster des EnR&R » et de l'initiative 1°Pacte ■ Développement de projets communs avec des start-up, des partenaires industriels et les filiales du Groupe Caisse des dépôts (CDC Habitat, Transdev, Egis, CDC Biodiversité, etc.) ■ Signature de chartes d'achats responsables et de chartes chantier propre, évaluation régulière des fournisseurs et participation à la création d'un guide sur les achats responsables en immobilier
Secteur professionnel : certificateurs et labellisateurs, associations professionnelles et autorités réglementaires	<ul style="list-style-type: none"> ■ Contribution via des groupes de place aux réflexions réglementaires sur la taxonomie européenne, la loi sur l'économie circulaire, le label Bas Carbone, le dispositif éco-énergie tertiaire, la réglementation environnementale 2020 et le cadre commun de référence CAP 2030 ■ Pilotage du nouveau label « Bâtiments connectés et communicants » (cadre de référence HQE) ■ Participation au comité d'application des marques NF Habitat (Cerqual) ■ Membre du TNFD Forum (groupe consultatif de la <i>Taskforce for Nature-related Financial Disclosures</i>), d'OBC (<i>Organisation for Biodiversity Certificates</i>), du Club B4B+ (Club des entreprises et institutions financières pour une biodiversité positive) ■ Membre actif de plusieurs cercles professionnels : EPRA (<i>European Public Real Estate Association</i>), Alliance HQE-GBC, <i>Smart Building Alliance</i>, FPI (Fédération des promoteurs immobiliers), FEI (Fédération des entreprises immobilières), OID (Observatoire de l'immobilier durable), IFPEB – Hub des prescripteurs bas-carbone et Airparif ■ Membre fondateur de BBCA (Bâtiment bas-carbone) et de l'AirLab ■ Signature de la Charte énergétique du « Plan Bâtiment Durable » ■ Partenaire du <i>Bat-Adapt Acceleration Program</i> piloté par l'OID ■ Membre du club Indice de Biodiversité Locale
Associations et ONG	<ul style="list-style-type: none"> ■ Signature de la Charte parité du Cercle des femmes de l'immobilier ■ Partenariats associatifs sur l'insertion impliquant les collaborateurs : Tous en stage, JOBIRL, La Ligue des Jeunes Talents, Rev'Elles ■ Membre fondateur de l'Institut de la Transition Foncière, association regroupant les acteurs de la filière de gestion durable des sols (entreprises, collectivités, associations, établissements de recherche, opérateurs publics) ■ Participation au programme Nature 2050 de restauration de la biodiversité, piloté par CDC Biodiversité en partenariat avec la Fondation Nicolas Hulot, France Nature Environnement, la LPO et le Muséum National d'Histoire Naturelle ■ Démarche de mécénat, soutenant des actions associatives et culturelles locales ■ Fondateur de la fondation Palladio, dédiée à la prise en compte de l'intérêt général dans la construction de la ville de demain ■ Communiqués de presse, dossiers de presse, points presse, articles
Média et événements	<ul style="list-style-type: none"> ■ Événements : premières pierres (opération L'Orée à St Vincent de Tyrosse (40), la résidence West Garden & Le Bosquet de Naruda (44), etc.), intervention à l'événement Big Up, au salon de l'immobilier Bas carbone (SIBCA), etc. ■ Partenariats spécialisés dédiés au recrutement avec l'Essec, l'ESTP et HEC ■ Participation à la recherche sur les toitures végétalisées avec l'Institut d'écologie et des sciences de l'environnement de Paris et CDC Biodiversité
Universités et écoles	<ul style="list-style-type: none"> ■ Accompagnement de projets d'innovation par des écoles (CentraleSupélec, École nationale supérieure d'architecture de Paris-Val de Seine, École nationale supérieure de création industrielle, <i>Web School factory</i> et Liberté Living Lab) ■ Création de la Chaire industrielle ECORCE avec Eiffage, Saint-Gobain et l'École Supérieure du Bois ■ Partenariat avec HEC pour la création de la « <i>Corporate Initiative Icade For Better Urban Living</i> »

1.4. Évaluations externes de la performance extra-financière d'Icade

La performance RSE d'Icade est analysée chaque année par les agences de notation extra-financière à l'aune des meilleures pratiques sectorielles. Ces évaluations lui permettent de suivre et d'améliorer en continu sa politique RSE.

Les notes d'Icade dans les principaux classements extra-financiers sont présentées dans le tableau ci-dessous.



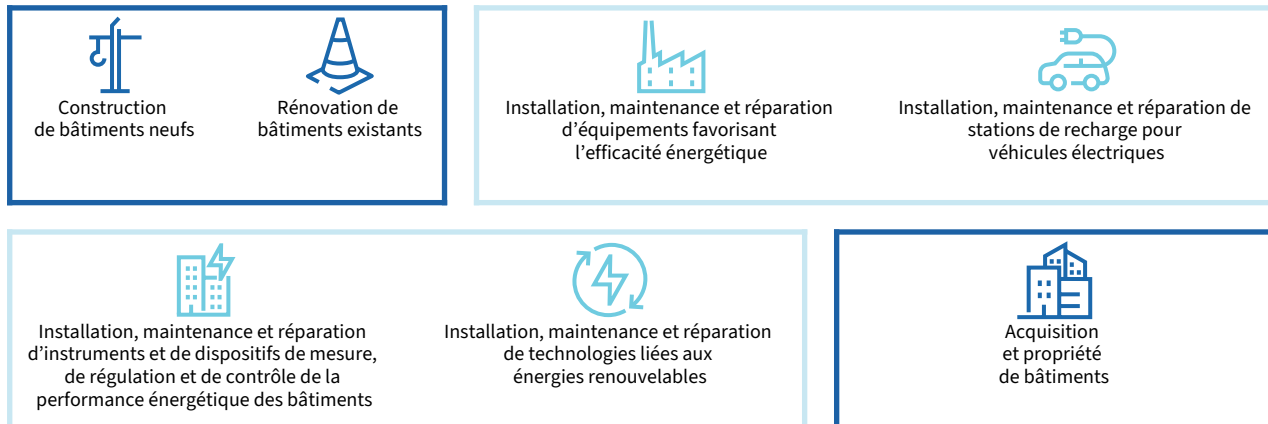
○ 2015 ○ 2021 ○ 2022 ● 2023

1.5. Reporting Taxonomie européenne et finance durable

1.5.1. Reporting Taxonomie européenne

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

Une activité est qualifiée d'éligible à la taxonomie si elle fait partie de la liste d'une centaine d'activités réparties en treize secteurs. Acteur du secteur de l'immobilier en France, le groupe Icade est concerné par sept activités¹⁴ définies par la taxonomie, dont principalement trois (voir ci-dessous) :



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

- les critères de contribution substantielle sur l'un des piliers couverts par les textes publiés. Pour Icade, il s'agit de l'atténuation du changement climatique, l'adaptation au changement climatique et l'économie circulaire ;
- les critères visant à assurer l'absence de préjudice important ;
- les garanties minimales.

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

		Total IFRS au 31/12/2023 (en milliards d'euros)	Activités éligibles (en %) au 31/12/2023	Activités alignées (en %) au 31/12/2023	Activités alignées (en %) au 31/12/2022 Pro forma ^(a)	Activités alignées (en %) au 31/12/2022 Publié
Flux éligibles						
CHIFFRE D'AFFAIRES	Revenus locatifs des immeubles de placement et chiffre d'affaires à l'avancement des opérations réalisées en VEFA ou en CPI	1,5	95 %	36 % ^(b)	39 % ^(c)	39 % ^(c)
DÉPENSES D'INVESTISSEMENT (CAPEX)	Coût d'acquisition des immeubles de placement et des travaux immobilisés sur la période	0,3	91 %	51 % ^(d)	38 % ^(e)	43 % ^(e)
DÉPENSES D'EXPLOITATION (OPEX)	Achats consommés et services extérieurs			Montant d'OPEX éligibles non matériel		

^(a) Données au 31/12/2022 retraitées de la Foncière Santé déconsolidée en 2023 et intégrant la mise à jour de l'outil d'analyse de l'adaptation au risque climatique.

^(b) Inclut les activités CCM7.1 & CE3.1, CCM7.2 & CE3.2 et CCM7.7.

^(c) Inclut les activités CCM7.1, CCM7.2 et CCM7.7.

^(d) Inclut les activités CCM7.3, CCM7.4, CCM7.5, CCM7.6, CCM7.7 et CCA7.7.

^(e) Inclut les activités CCM7.7 et CCA7.7.

La part de chiffre d'affaires alignée est en légère baisse en 2023 en raison d'une augmentation de la part d'activité non éligible (relative à la cession d'un terrain). La part des dépenses d'investissement alignée augmente en raison de la hausse des montants de travaux relatifs à des actifs de la Foncière Tertiaire alignés et à la comptabilisation pour la première fois en 2023 des activités CCM7.3, CCM7.4, CCM7.5 et CCM7.6¹⁵.

1.5.2. Finance durable

Afin de financer son plan d'action et ses investissements environnementaux, Icade utilise des outils de financements durables et innovants (*Green Bonds*, financements bancaires, RCF¹⁶ *Green* et Solidaire), présentés dans le § 1.3.4 du chapitre 2 de son document d'enregistrement universel.

Au 31 décembre 2023, 65 % des financements du Groupe sont durables, en augmentation sensible par rapport au 31 décembre 2022 (44 %). Icade s'est fixé un objectif de 75 % de financements durables à fin 2026.

¹⁴ À ce jour, les activités de property management, d'asset management, d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'ouvrage déléguée ne sont pas visées par la taxonomie.

¹⁵ Pour plus de clarté, les textes réglementaires ont été enrichis d'une nomenclature permettant de retrouver les activités et les piliers sur lesquels elles contribuent. CCM : Climate Change Mitigation ; CCA : Climate Change Adaptation ; CE : Circular Economy. Exemple : lorsque l'activité "Construction de bâtiments neufs" contribue de manière substantielle à l'atténuation du changement climatique et à l'économie circulaire, il convient d'indiquer les codes suivants : CCM7.1 / CE3.1.

¹⁶ RCF : Revolving Credit Facility.

2. Changement climatique et préservation de l'environnement

Le secteur immobilier a des impacts importants sur le changement climatique et l'utilisation des ressources naturelles. Acteur engagé, Icade s'est fixé comme priorités environnementales : la transition bas-carbone et l'adaptation au changement climatique ainsi que la préservation de la biodiversité et la protection des sols.

2.1. S'engager en faveur de la transition bas-carbone

2.1.1. Une trajectoire carbone alignée 1,5°C

Responsable d'environ 25 % des émissions de gaz à effet de serre (GES) en France, le secteur immobilier a un rôle majeur à jouer dans la baisse des émissions de GES et l'adaptation de la ville au changement climatique.

Afin de s'engager de manière transparente en matière d'action climatique, Icade suit les recommandations de la *Task Force on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD). L'évaluation et la gestion efficace des risques et des opportunités liées au climat font partie intégrante du processus global de gestion de ses risques. Plus d'informations sont disponibles au §7 « Risques et opportunités RSE et indicateurs de performance associés », dans le chapitre 4 du document d'enregistrement universel « Facteurs de risques » et dans les réponses d'Icade au questionnaire du CDP¹⁷.

Pionnière en la matière, Icade a pris dès 2010 des engagements publics en faveur de la lutte contre le changement climatique. Après avoir inclus en 2020 au cœur de sa Raison d'être la transition bas-carbone, Icade a renforcé ses objectifs et obtenu en 2022 la validation de sa trajectoire de décarbonation alignée 1,5°C par la *Science Based Targets initiative* (SBTi) selon le standard *Net-Zero*.

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

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

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

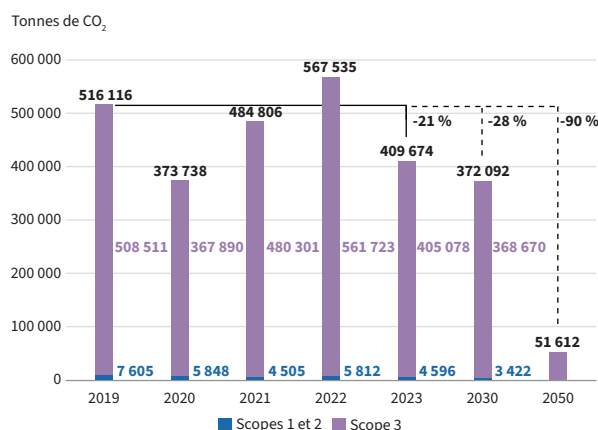
- **Promotion** : réduction de 41 % de l'intensité carbone entre 2019 et 2030 (en kgCO₂eq/m²),
- **Foncière Tertiaire** : réduction de 60 % de l'intensité carbone entre 2019 et 2030 (en kgCO₂eq/m²),
- **Corporate** : réduction de 30 % des émissions de GES entre 2019 et 2030 (en tCO₂eq) ;
- un plan d'investissement 2024-2030 de 145 millions d'euros ;
- une contribution aux puits de carbone depuis 2019 pour le pôle Foncière Tertiaire et depuis 2022 pour le *Corporate*, qui sera progressivement élargie au pôle Promotion. Il est à noter que les émissions relatives aux puits de carbone ne sont pas prises

en compte dans la mesure de l'empreinte carbone et les objectifs de réduction des émissions de GES d'Icade.

Cette stratégie bas-carbone a été approuvée à plus de 98 % lors des résolutions « *Say on Climate & Biodiversity* » présentées aux assemblées générales d'avril 2022 et 2023, et fait l'objet d'un vote annuel des actionnaires.

À la suite de la cession d'Icade Santé en juillet 2023, la trajectoire d'Icade (présentée ci-dessous) a été recalculée pour exclure les activités d'Icade Santé en France. Ces dernières représentaient en moyenne 11 % des émissions de scope 3 d'Icade sur la période 2019-2022. Pour rappel, les activités d'Icade Santé à l'international n'étaient pas prises en compte dans la trajectoire de décarbonation d'Icade validée par la SBTi. Cette exclusion fait baisser le point de départ de la trajectoire d'Icade de 578 734 tCO₂eq émises à 516 116 tCO₂eq en 2019, sans impact sur la tendance de la trajectoire de décarbonation d'Icade telle que soumise à la SBTi, qui reste de -28 % en 2030 et -90 % en 2050.

TRAJECTOIRE DE RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE GES D'ICADE SUR LE PÉRIMÈTRE D'ENGAGEMENT SBTi (EN TCO₂EQ/AN)



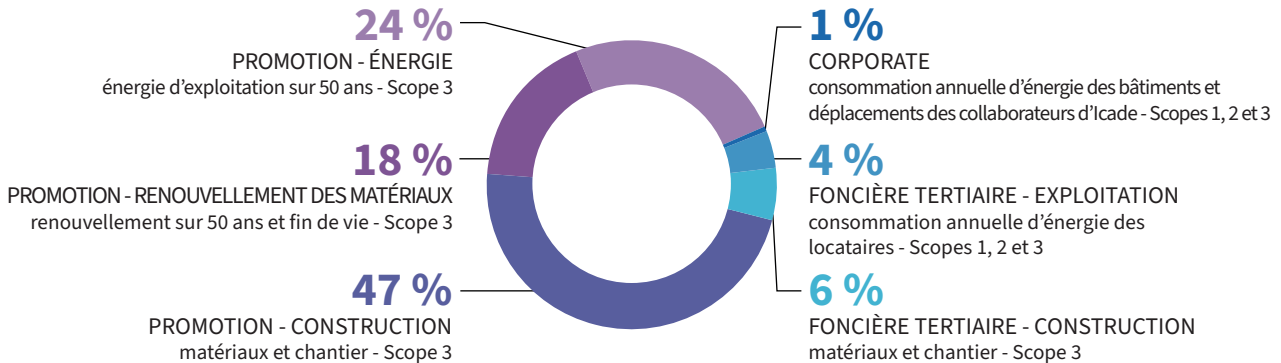
Entre 2019 et 2023, les émissions de GES d'Icade sur les 3 scopes sont en baisse de 21 % (soit une réduction de 40 % sur les scopes 1 et 2 et de 20 % sur le scope 3). Cette baisse est liée à l'amélioration de l'intensité carbone des pôles Promotion et Foncière Tertiaire, ainsi qu'au ralentissement de l'activité d'Icade Promotion.

2.1.1.1. MESURER L'IMPACT CARBONE

La répartition des émissions de GES d'Icade est présentée par pôle dans le graphique ci-dessous.

17 cdp.net

RÉPARTITION PAR PÔLE DES ÉMISSIONS DE GES D'ICADE SUR LE PÉRIMÈTRE D'ENGAGEMENT SBTI EN 2023



2.1.1.2. AGIR SUR LA RÉDUCTION DE L'EMPREINTE CARBONE

Pour atteindre ses objectifs de décarbonation, Icade prévoit un plan d'investissement de 145 millions d'euros entre 2024 et 2030 en faveur de la sobriété énergétique, des énergies renouvelables et de l'accompagnement de ses clients pour ses actifs en exploitation. Elle anticipe de deux ans les seuils de la réglementation environnementale applicable aux constructions neuves.

ENGAGEMENTS	AVANCEMENT	COMMENTAIRES	
 PÔLE PROMOTION Réduire de 41 % l'intensité carbone entre 2019 et 2030 (en kgCO ₂ eq/m ²).		Le pôle Promotion a diminué de 12 % son intensité carbone entre 2019 et 2023.	
 PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE Réduire de 60 % l'intensité carbone entre 2019 et 2030 (en kgCO ₂ eq/m ²).		Le pôle Foncière Tertiaire a réduit de 35 % son intensité carbone entre 2019 et 2023.	
 CORPORATE Réduire de 30 % les émissions de GES entre 2019 et 2030 (en tCO ₂ eq).		Les émissions de GES ont baissé de 8 % entre 2019 et 2023.	
 Objectif atteint	 Objectif partiellement atteint	 Objectif en cours de réalisation	 Objectif non atteint

PÔLE PROMOTION

Icade Promotion est le principal contributeur à l'empreinte carbone d'Icade. Afin de poursuivre la baisse de son intensité carbone, il déploie un plan d'action ambitieux, supervisé par le directeur général adjoint du pôle Promotion, en charge du pilotage des filiales, des directions des partenariats, des achats, technique & RSE et qualité :

- l'anticipation des seuils de la réglementation environnementale RE 2020 : dès 2024, Icade vise d'être conforme au niveau RE 2028 pour un tiers des opérations et au niveau RE 2025 pour les deux tiers restants. Pour les logements, les seuils d'émissions carbone au niveau RE 2025 sont inférieurs d'environ 25 % aux seuils de niveau RE 2020 ;
- le développement des projets de rénovation : Icade Promotion s'est donné pour objectif de réaliser 1/3 de ses opérations en rénovation d'ici à 2030 ;

- le développement des matériaux bas-carbone : Icade Promotion vise 1/3 des opérations en construction bois et biosourcée en 2030 (vs 17 % d'opérations en structure mixte bois-béton lancées en 2023). Icade a recours systématiquement à du bois labellisé FSC® ou PEFC et s'assure d'un suivi de la traçabilité. Urbain des bois a signé en 2022 un partenariat avec l'association « Bois de France » au travers duquel la filiale d'Icade s'engage à réaliser 100 % de ses opérations avec au moins 50 % de bois provenant de forêts françaises et transformé en France ;
- le recours aux énergies renouvelables et à des équipements performants : 79 % des opérations utilisent des énergies bas-carbone¹⁸ en 2023 ;
- le développement de solutions innovantes reproductibles, grâce à l'obtention d'ATEX et aux start-up

18 Panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, réseaux de chaleur, éoliennes, pompes à chaleur, récupération d'énergie fatale, ballons thermodynamiques, etc.

d'Urban Odyssey. Les ATEx financées cette année, en partenariat avec la société STO, ont porté sur des murs et des façades bois autoportantes pouvant être installées jusqu'à 28 mètres de hauteur. Ces façades fabriquées hors-site intègrent un enduit sur isolation extérieure et sont mises en œuvre sans surprime d'assurance. Concernant les start-up du portefeuille Urban Odyssey, les solutions dans lesquelles le Groupe investit portent notamment sur la conception hors-site, la récupération de chaleur fatale, les matériaux biosourcés ou encore la performance énergétique ;

- la structuration de filières d'approvisionnement via la réalisation d'un plan à moyen terme d'achat de matériaux, l'intégration de prescriptions bas-carbone dans les achats de matériaux, d'équipements et la création de partenariats avec ses fournisseurs. En 2023, Icade a par exemple signé deux contrats cadres avec les Groupes Intuis et Atlantic pour généraliser l'installation de pompes à chaleur sur ses projets de logements collectifs ;
- le développement d'outils digitaux de mesure et de pilotage carbone : en collaboration avec les start-up d'Urban Odyssey, le pôle Promotion crée des outils pour estimer l'impact carbone des projets dès la phase de conception. Le BIM, déployé sur les opérations dont Icade assure la maîtrise d'ouvrage, permet de piloter le bilan carbone de chaque opération, de la conception à la livraison, de comparer les performances économiques et carbone des différents modes constructifs et de piloter la trajectoire carbone d'Icade Promotion.

De plus, dans le cadre de l'*Icade Climate School*, des formations bas-carbone ont été dispensées à l'ensemble des équipes d'Icade Promotion, afin de leur permettre de mieux appréhender ces enjeux et de les intégrer dans les programmes immobiliers.

En complément, Icade s'implique au sein de diverses initiatives pour faire progresser le secteur de la construction : elle est l'un des membres fondateurs de BBKA (Association pour le développement du bâtiment bas-carbone), membre du Hub des prescripteurs bas-carbone de IFPEB¹⁹ et a été pilote des labels Bâtiment biosourcé, BBKA et E+C-.

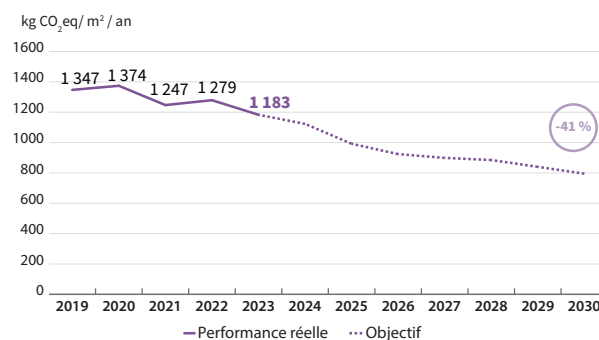
Répondre aux enjeux de la ville par des offres à forte valeur ajoutée

Pour accélérer la décarbonation de son activité et accompagner les collectivités, le pôle Promotion structure des offres qui répondent aux différents enjeux de la ville :

- Ville en Vue et *AfterWork* : ces offres dédiées à la reconstruction de la ville sur la ville permettront à Icade de diminuer son empreinte carbone par un usage optimisé des ressources. En effet, un projet de rénovation permet d'économiser jusqu'à 30 % des émissions carbone par rapport à une construction neuve. Ces offres sont présentées en détail dans les § 2.2 et 2.3 ;
- Urbain des Bois : dédiée à la construction bois et matériaux biosourcés, cette filiale développe une expertise spécifique sur les méthodes de conception en ingénierie concurrente et des partenariats avec les filières de nouveaux matériaux bas-carbone. Elle privilégie les procédés innovants de préfabrication, l'approvisionnement en circuit court, les matériaux biosourcés et limite l'extraction de matières premières et l'imperméabilisation des sols. La filiale porte par exemple un projet de 64 logements à Pontet-Sud (33) construits en bois et terre crue qui intégrera 5 % de matériaux réemployés et dont 60 % des logements seront modulables.

INTENSITÉ CARBONE ET OBJECTIF DU PÔLE PROMOTION

(EN $KGCO_2EQ/M^2/AN$ – en analyse de cycle de vie sur 50 ans)



L'intensité carbone des projets construits par le pôle Promotion est en baisse de 12 % entre 2019 et 2023, grâce à une utilisation accrue des sources d'énergie décarbonées et des matériaux biosourcés.

19 Institut Français pour la Performance du Bâtiment.

PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE

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

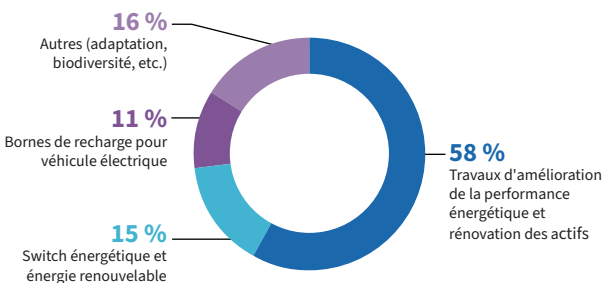
Pour atteindre son objectif de réduction carbone à 2030 et dans le cadre du dispositif éco-énergie tertiaire (DEET)²⁰, le pôle Foncière Tertiaire prévoit un investissement de plus de 145 millions d'euros pour la période 2024-2030 qui fait l'objet de concertation avec les locataires. Entre 2019 et 2023, 66 millions d'euros ont été investis par Icade sur :

- un outil de remontée automatique des données énergétiques déployé sur 68 % du patrimoine et un système de management de l'énergie (SME) ;
- le recours à des sources d'énergie peu carbonées grâce à la poursuite du remplacement des chaudières à gaz par des pompes à chaleur électriques, la connexion aux réseaux de chaleur urbains et la hausse de la part des énergies renouvelables dans le mix énergétique (49 % en 2023²¹) ;
- la rénovation des actifs et l'efficacité énergétique des équipements : rénovations lourdes, travaux d'isolation, remplacement des équipements de chaud et froid ou de traitement d'air par des équipements plus performants, généralisation des LED, financés en partie grâce aux montants issus des certificats d'économies d'énergie ;
- les arbitrages et acquisitions : Icade intègre dans le cadre des décisions d'acquisitions et d'investissement une évaluation de la performance énergie et carbone des actifs comparée notamment à la trajectoire carbone de la Foncière Tertiaire, aux attendus du dispositif éco-énergie tertiaire et de la taxonomie européenne, ainsi qu'un plan de rénovation le cas échéant ;
- le *pipeline* de développement : les nouveaux développements contribueront à la réduction de l'empreinte carbone de la Foncière Tertiaire, ceux-ci pouvant atteindre une intensité carbone jusqu'à 80 % inférieure à la moyenne du parc existant d'Icade.

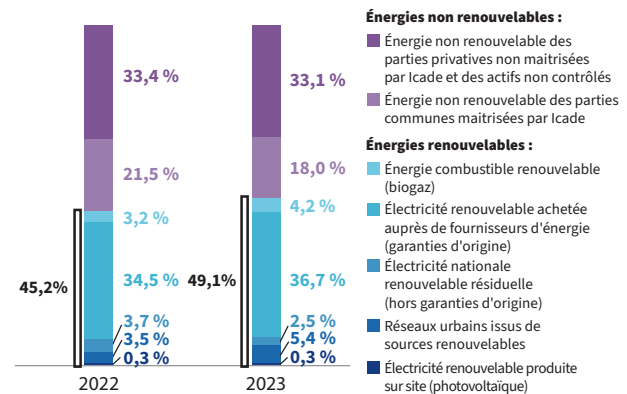
Ces investissements sont associés à des services innovants afin d'accompagner les locataires dans l'optimisation de leur performance environnementale :

- mise en place de comités environnementaux : assortis de plans d'action et d'objectifs, ces comités permettent d'impliquer les locataires dans l'amélioration de la performance environnementale de leur bâtiment par une optimisation de l'usage et de l'exploitation (voir § 3.3 *pour plus de détails*) ;
- création du « bail engagé climat » : élaboré en 2022 par Icade, ce nouveau bail permet de contractualiser des engagements avec les locataires pour améliorer leur performance environnementale (voir § 3.3 *pour plus de détails*) ;
- plan d'action en faveur de la sobriété : en agissant sur les pratiques des gestionnaires (consignes de chauffage, utilisation de l'inertie thermique des bâtiments, etc.) et les usages des clients (adaptation des horaires, nudges, etc.), Icade a observé une économie de consommation d'électricité entre l'hiver 2021-2022 et l'hiver 2022-2023 de près de 20 %. Ces actions, issues du plan Ecowatt de 2022, ont été pérennisées et sont partagées avec les clients et les *facility managers* : pour chaque actif du patrimoine une fiche récapitulative et un plan de communication ont été définis ;
- mutualisation des achats d'énergie et approvisionnement en énergies renouvelables responsables : pour permettre à ses clients de maîtriser leurs coûts et réduire leur empreinte carbone, Icade partage avec eux les bonnes pratiques en termes d'achat d'énergie, en particulier sur la sélection d'offres d'énergies renouvelables responsables, locales et traçables.

RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS ENVIRONNEMENTAUX 2024-2030



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

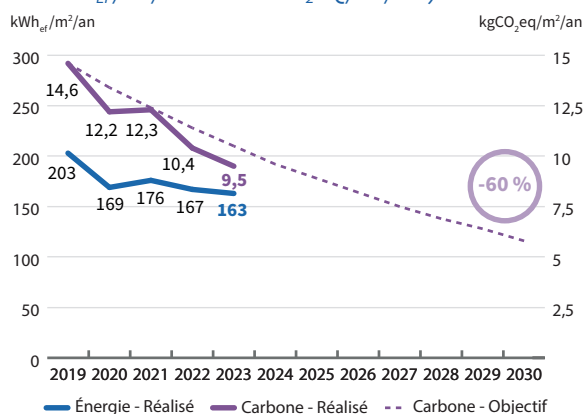


20 Réglementation française, applicable aux bâtiments tertiaires existants de plus de 1 000 m², contraignant bailleurs et preneurs à s'engager conjointement dans une trajectoire de sobriété énergétique avec comme objectif une réduction des consommations d'énergie finale pouvant aller jusqu'à -40 % à 2030, -50 % à 2040 et -60 % à 2050 par rapport à 2010.

21 Cette donnée a été calculée selon une méthodologie dite « *market-based* » en conformité avec le GHG Protocol qui recommande deux types de calcul (*market-based* et *location-based*). Le calcul du mix renouvelable en *location-based* se compose de la part renouvelable des consommations de réseaux urbains auxquels les bâtiments d'Icade sont reliés (15 638 MWh soit 44 % de la consommation d'énergie des réseaux) et de la production d'énergie renouvelable autoconsommée (photovoltaïque) (742 MWh soit moins de 1 % de l'électricité consommée) et de la part d'énergie renouvelable du mix électrique français (59 954 MWh pour Icade). La part d'énergie renouvelable en *location-based* est de 26 % en 2023. La méthode *market-based* prend en compte en plus l'achat des garanties d'origine pour l'électricité (107 115 MWh, soit 45 % de la consommation d'électricité en 2023) et pour le gaz (12 273 MWh, soit 63 % de la consommation de gaz en 2023), et la part du mix résiduel français hors garanties d'origine à la place de l'énergie renouvelable du mix électrique français global utilisée en *location-based* (7 249 MWh pour Icade).

INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE ET CARBONE DU PATRIMOINE TERTIAIRE

(EN $KWh_{EF}/M^2/AN$ ET $KGCO_2EQ/M^2/AN$)



En cohérence avec les pratiques de marché et pour encourager le développement des énergies renouvelables, Icade calcule l'intensité carbone de sa Foncière Tertiaire selon la méthode dite *market-based*. Celle-ci est en baisse de 35 % entre 2019 et 2023, en raison notamment de la baisse de l'intensité énergétique de 20 % observée sur cette période grâce à la mise en place de mesures d'efficacité et de sobriété énergétique. Le recours accru aux contrats d'électricité renouvelable et la baisse du facteur d'émission de l'électricité renouvelable achetée par Icade ont également un effet positif sur l'intensité carbone.

Pour plus de détails sur les indicateurs environnementaux du pôle Foncière Tertiaire, voir § 6.3 « Tableaux des indicateurs environnement du pôle Foncière Tertiaire – format EPRA ».

CORPORATE

Plus de 90 % des émissions de GES des collaborateurs sont liés à leurs déplacements professionnels et domicile-travail, Icade met donc en place des actions en faveur de la mobilité durable. Depuis 2022, le catalogue de la flotte des véhicules de fonction exclut les SUV et les véhicules émettant plus de 130 gCO₂eq/km et inclut des voitures électriques dans chaque gamme. Des solutions pour favoriser la mobilité durable sont également proposées (incitation au train plutôt que l'avion, subvention à l'achat d'un vélo ou d'une trottinette, ateliers de mobilité durable, etc.). Entre 2019 et 2023, les émissions liées aux déplacements des collaborateurs ont diminué de 7 %.

Concernant les bâtiments occupés par les collaborateurs, leurs émissions de GES ont baissé de 10 % entre 2019 et 2023, en raison du recours à des contrats d'énergie renouvelable et du plan de sobriété qui prévoit une optimisation de l'occupation des espaces, des consignes de chauffage et de climatisation.

2.1.1.3. CONTRIBUER AU DÉVELOPPEMENT DE PUIXS DE CARBONE EN FRANCE

Icade considère que la contribution au développement de puits de carbone est le dernier levier à actionner après les efforts de réduction des émissions de GES de ses activités. Les projets de puits de carbone financés par Icade sont adossés au label Bas Carbone français. Les émissions financées ne sont jamais déduites du bilan carbone d'Icade et ne sont pas prises en compte dans l'atteinte de ses objectifs de réduction d'émissions de GES.





Icade a investi à hauteur des émissions de son activité Foncière Tertiaire pour la période 2019-2023, soit 109 000 tCO₂eq. Le pôle Foncière Tertiaire a choisi des projets forestiers et agricoles qui respectent les méthodologies du label Bas Carbone français et qui sont réalisés par trois partenaires : STOCK CO₂, issue du start-up studio Urban Odyssey d'Icade, La Société Forestière, filiale de la Caisse des dépôts et Alliance Forêts Bois, première coopérative forestière de France. Ces projets locaux comportent également des bénéfices sociaux et environnementaux additionnels, en particulier en matière de biodiversité.

Par ailleurs, entre 2022 et 2023, Icade a également contribué pour le périmètre *Corporate* au financement de projets de puits de carbone portés par STOCK CO₂ et La Société Forestière pour un total 4 800 tCO₂eq.

Enfin, Icade expérimente deux nouvelles méthodologies du label bas-carbone. L'une porte sur les bâtiments biosourcés et valorise les émissions de GES stockées dans les matériaux biosourcés utilisés lors de la construction d'un bâtiment et l'autre concerne les villes arborées et valorise les émissions de GES stockées par les espaces verts urbains créés dans le cadre de projets d'aménagement.

2.1.2. Adapter la ville au changement climatique

Icade tient compte des risques physiques du changement climatique – événements extrêmes ou récurrents – pouvant nuire à ses activités et les envisage comme une opportunité de renforcer la résilience et le confort de ses bâtiments. Elle participe à plusieurs initiatives de place, telles que le programme d'accélération de l'outil Bat-ADAPT²² de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID) et AdaptaVille, le répertoire de solutions d'adaptation de l'Agence parisienne du climat.

ENGAGEMENTS	AVANCEMENT	COMMENTAIRES
 <p>Mesurer annuellement la sensibilité du patrimoine au changement climatique.</p>		<p><i>L'analyse de sensibilité aux risques climatiques a été mise à jour pour l'ensemble du patrimoine.</i></p>
 <p>PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE</p> <p>Adapter 100 % des actifs les plus exposés aux risques climatiques d'ici à 2030.</p>		<p><i>Des actions d'adaptation des bâtiments ont été identifiées en 2023 et des investissements planifiés sur les actifs les plus à risque. Les modes de gestion sont également adaptés en conséquence.</i></p>



Objectif atteint



Objectif partiellement atteint



Objectif en cours de réalisation



Objectif non atteint

Conformément aux recommandations de la TCFD²³ et comme attendu dans le cadre de la mise en œuvre du règlement taxonomie européenne, Icade a mis à jour en 2023 son analyse de matérialité des risques physiques pouvant impacter son activité. Les aléas climatiques majeurs identifiés par Icade pour ses activités sont les vagues de chaleur, les sécheresses (dont le risque lié au retrait-gonflement des argiles), les inondations et les submersions marines.

Pour mesurer le niveau d'exposition aux risques climatiques de ses projets et actifs et leur niveau de vulnérabilité, Icade utilise l'outil open-source de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), Bat-ADAPT qui répond aux exigences du règlement taxonomie. Icade utilise pour son analyse le scénario le plus pessimiste du GIEC (RCP 8.5) à horizon 2050. L'amélioration des connaissances scientifiques liées aux risques climatiques (données, modèles, calculs, etc.) implique et impliquera des mises à jour régulières de cet outil. En 2023, les bases de données climatiques ont été mises à jour et de nouveaux indicateurs ont été pris en compte pour affiner l'évaluation des différents aléas (notamment : les îlots de chaleur urbains pour l'aléa vague de chaleur et le taux d'imperméabilisation pour l'aléa inondation), ce qui a eu pour impact d'augmenter les niveaux d'exposition des bâtiments aux aléas.

PÔLE PROMOTION

Attachée à développer de nouveaux actifs résilients, Icade contribue notamment aux réflexions sur le volet résilience des référentiels NF et NF HQE. La quasi-totalité (96 %) de ses opérations de logements sont certifiées NF Habitat ou NF HQE, garantissant l'identification des aléas, la mise à disposition d'un livret d'information aux acquéreurs et la mise en place de procédures pour les risques prioritaires. Icade Promotion a également réalisé une analyse de la vulnérabilité de l'ensemble de ses projets en cours aux aléas climatiques grâce à l'outil Bat-ADAPT (hors DROM-COM).

PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE

Pour son patrimoine en exploitation, le pôle Foncière Tertiaire actualise ses analyses au moins une fois par an. En 2023, les deux principaux aléas identifiés sont les vagues de chaleur et la sécheresse/retrait-gonflement des argiles. Pour adapter son patrimoine, le pôle Foncière Tertiaire a défini un plan d'investissement qui comprend des études approfondies sur site et la mise en œuvre de solutions d'adaptation touchant les toitures (peinture blanche, protection ou panneaux solaires, etc.) et les fenêtres (double vitrage, protections solaires, etc.). Les investissements réalisés en faveur de la sobriété énergétique (menuiseries, isolation) sont réfléchis conjointement aux travaux d'adaptation et auront également un impact positif sur la résilience des actifs. Parmi les projets ambitieux, la réhabilitation de l'immeuble Cologne sur le Parc d'Orly-Rungis devrait faire baisser son risque d'inadaptation à 2050 d'un niveau fort à faible. Pour cela, il est prévu une isolation par l'extérieur avec parement en briques claires, une toiture claire, le changement de toutes les menuiseries, l'installation d'un système de chauffage et de rafraîchissement innovant installé pour la première fois sur un projet de réhabilitation et une végétalisation des abords de l'immeuble.






3

²² Voir communiqué de presse dédié sur le site icade.fr - <https://icade.fr/newsroom/communiques/l-oid-lance-le-programme-de-financement-bat-adapt-acceleration-program-bap-avec-icade-la-caisse-des-depots-la-poste-immobilier-nexity-et-sfl.pdf>

²³ Task Force on Climate-Related Financial Disclosures.

2.2. Préserver la biodiversité et protéger les sols

Actrice du (re)développement urbain, Icade place la préservation de la biodiversité et la protection des sols parmi ses enjeux RSE prioritaires. Les ambitions d'Icade en matière de biodiversité pour la période 2023 - 2030 ont été approuvées à plus de 98 % par l'assemblée générale d'avril 2023 dans le cadre de son « *Say on Climate and Biodiversity* »²⁴. Membre du programme « Entreprises engagées pour la nature – Act4Nature France » et du Forum TNFD²⁵, Icade a bâti son plan d'action autour de quatre axes : mesurer les impacts, les éviter et les réduire, renaturer la ville et contribuer à la restauration des écosystèmes les plus fragiles sur le territoire.

ENGAGEMENTS	AVANCEMENT	COMMENTAIRES
 <p>PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE</p> <p>Renaturer 100 % des parcs d'affaires d'ici à 2026, avec un niveau d'ambition renforcé en 2030.</p>		<p>En 2023, le référentiel de mesure a été amélioré et une première analyse a été réalisée sur les parcs d'affaires pour établir les niveaux d'ambition à 2026 et 2030.</p> <p>2024 sera la première année de mesure complète.</p>
<p>Intégrer des solutions de soutien à la nature sur 90 % des bâtiments hors parcs²⁶ d'ici à 2026.</p>		<p>Un premier diagnostic a été lancé fin 2023 une fois la notion de solution de « soutien à la nature » définie²⁷.</p>
 <p>PÔLE PROMOTION</p> <p>Renaturer 75 % des nouvelles constructions d'ici à 2026 et 100 % d'ici à 2030.</p>		<p>En 2023, 52 % des nouvelles constructions ont amélioré leur impact sur la nature entre l'avant et l'après-projet.</p>



Objectif atteint



Objectif partiellement atteint



Objectif en cours de réalisation



Objectif non atteint

2.2.1. Dépendance d'Icade aux services écosystémiques et impacts sur la biodiversité

3

Pour identifier sa dépendance et ses impacts sur la biodiversité, Icade a fait appel à des experts externes. Ceux-ci ont mené une étude sur l'ensemble de la chaîne de valeur d'Icade, dont les conclusions sont les suivantes :

- les principaux services écosystémiques dont dépend l'activité d'Icade sont la régulation du climat, des risques naturels, de la qualité de l'air extérieur et de l'eau, l'approvisionnement en ressources naturelles (matériaux et eau douce), et les services culturels qui ont un impact sur le bien-être des occupants et donc sur la valeur d'usage des actifs ;
- les principaux impacts de ses activités sur la biodiversité sont la dégradation des habitats naturels via l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols et le changement climatique. Les impacts secondaires potentiels sont la pollution (de l'eau, des sols, lumineuse ou sonore) et la propagation d'espèces invasives. Enfin, les activités d'Icade ont un impact limité sur la surexploitation des espèces.

Pour enrichir et piloter les impacts de ses activités sur les sols et les écosystèmes ainsi que ses contributions positives, Icade s'appuie sur les labels et les outils de mesure existants et contribue à leur évolution. Elle participe par exemple aux travaux pilotés par le CSTB²⁸ pour définir un indicateur de référence permettant d'évaluer l'impact sur la biodiversité des constructions, appelé CBS²⁹. Il se base sur le calcul du coefficient de biotope par surface (CBS), enrichi afin de rendre mieux compte du potentiel de biodiversité et des services écosystémiques des milieux. Depuis 2023, la première version de ce nouvel indicateur est utilisée dans les évaluations d'Icade relatives à l'impact de ses nouvelles constructions sur la biodiversité.

Pour approfondir ses réflexions, Icade a participé en 2023 à la création de l'Institut de la Transition Foncière : une association regroupant des acteurs de la filière de gestion durable des sols. Les missions de cette association sont de soutenir la recherche et l'enseignement, produire et contribuer à l'avènement de standards et intervenir dans le débat public. De plus, Icade s'implique activement dans la réflexion sur les principaux référentiels de place et s'entoure de partenaires experts (voir *Rapport Biodiversité de Mars 2023 pour plus de détails*). Pour enrichir ses réflexions, Icade réalisera en 2024 une mesure de son *Global Biodiversity Score*.

24 <https://www.icable.fr/finance/publications/rapport-biodiversite-mars-2023.pdf> et

<https://www.icable.fr/finance/information-reglementee/compte-rendu-de-l-assemblee-generale-mixte-du-21-avril-2023.pdf>

25 Taskforce on Nature-related Financial Disclosures. Sa mission est de proposer un cadre de reporting et de gestion des risques liés à l'évolution de la nature.

26 Bâtiments contrôlés (dont Icade contrôle totalement ou partiellement l'exploitation) hors parcs d'affaires, soit 37 % du périmètre RSE.

27 Solutions permettant de soutenir le développement de la biodiversité en ville telles que la végétalisation des espaces ou du bâti, la diversification des végétaux, l'aménagement d'habitats ou encore la gestion des éclairages pour la faune nocturne. Le type de solution retenu dépend notamment des possibilités techniques, de l'espace extérieur disponible et des enjeux de biodiversité locaux. La qualité des espaces verts est évaluée au regard de leur intérêt écosystémique (taux de végétalisation en pleine terre, nombre et type d'espèces végétales, nombre de strates végétales, nombre et types d'habitats naturels).

28 Le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment, est une entreprise publique à caractère industriel et commercial qui évalue et certifie les performances des matériaux et modes constructifs innovants.

29 CBS : le coefficient de biotope surfacique harmonisé est un score pondéré entre 0 et 1, qui traduit à la fois la quantité et la qualité des surfaces végétalisées et en eau d'un site. Il vise à devenir l'indicateur de référence sur la biodiversité en France dans le cadre des travaux de CAP 2030, pour les démarches de certification des bâtiments, les futures réglementations environnementales et les documents de planification urbaine.

2.2.2. Protéger les sols et promouvoir la biodiversité en ville

PÔLE PROMOTION

L'impact principal de la promotion immobilière provient de l'artificialisation des sols, cause première de la dégradation de la biodiversité. La stratégie du pôle Promotion est donc fortement liée à la protection des sols. Icade Promotion s'est fixée pour objectif de renaturer 100 % de ses nouvelles constructions d'ici à 2030, afin de contribuer à l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) de la France à 2050³⁰.

Sur l'ensemble de ses projets, le pôle Promotion réalise dès l'identification des terrains à construire des diagnostics de biodiversité pour identifier les espèces locales protégées présentes sur site et prévoir le cas échéant des actions de remédiation. En phase de conception, il a systématiquement recours à des paysagistes pour mesurer l'impact du projet de construction sur la nature au travers de l'évolution du CBSH entre la phase d'avant et d'après projet et identifier les actions à mettre en œuvre. En 2023, 52 % des nouvelles constructions sont renaturées.

Pour atteindre ses objectifs ambitieux de renaturation, le pôle Promotion s'appuie sur des offres spécifiques et des solutions innovantes...

- l'offre Ville en Vue dédiée à la transformation des entrées de ville, qui sont des zones minérales et monofonctionnelles, conçues pour la voiture. La proposition d'Icade est d'en faire des quartiers renaturés, construits avec de fortes ambitions bas-carbone, valorisant les dessertes existantes et incitant à la mobilité douce ;
- l'offre AfterWork dédiée à la restructuration et à la transformation des bureaux permet de contribuer à une densification douce des villes et de limiter l'artificialisation de nouvelles surfaces foncières ;
- les solutions développées par les start-up d'Urban Odyssey permettent également de protéger ou de restaurer les sols. Icade accompagne par exemple la société Terre Utile qui propose de revaloriser les terres de chantier excavées peu polluées en terres végétales, sur site ou à proximité. Cette solution en circuit court est une alternative au décapage des terres agricoles et permet de réduire l'artificialisation des sols.

... et intègre deux engagements associés à la Raison d'être d'Icade, applicables à tous ses projets lancés à partir de 2023 :

- **1 arbre, 1 habitant** : Icade s'engage à planter un arbre³¹ pour chaque habitant sur l'ensemble de ses projets de construction résidentielle. Ces plantations sont réalisées prioritairement *in situ* ;
- **Accès à un espace extérieur** : Icade s'engage à ce que chaque acquéreur résidentiel d'un appartement de type T2³² ou plus ait accès à un espace extérieur individuel³³.

Enfin, pour accompagner les collaborateurs d'Icade Promotion, des modules de sensibilisation sur la biodiversité et la protection des sols et des formations sur les outils et les actions à mettre en œuvre leur ont été proposés dans le cadre de l'Icade Climate School, suivis par 79 % d'entre eux en 2023.

PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE

Pour évaluer la renaturation de ses parcs d'affaires, Icade a signé avec CDC Biodiversité dès 2014 un contrat de performance biodiversité (CPB). Le référentiel d'évaluation utilisé a été revu et amélioré en 2023 pour mieux prendre en compte les fonctions écosystémiques rendues par les actions de renaturation. Il intègre ainsi désormais les enjeux de qualité des sols, de gestion des eaux pluviales et de connexion aux trames écologiques (*pour plus de détail, voir § 6.2*). Une première évaluation a été réalisée en 2023 pour tester les nouveaux indicateurs et valider les choix réalisés. La première évaluation complète sera réalisée en 2024. Les principales actions mises en œuvre dans le cadre du CPB sur la période 2019 - 2023 ont été :

- l'évolution des modes de gestion des espaces verts : zéro utilisation d'intrants chimiques, paillage des sols, suppression des haies monospécifiques, plantation d'espèces indigènes, et abandon des recherches esthétiques ou d'usage au profit d'un développement libre de la végétation ;
- l'installation d'habitats : plantation d'une forêt urbaine de plus de 1,5 hectare sur le parc des Portes de Paris, augmentation de la surface des espaces verts et installation de nouveaux habitats favorables à la faune locale ;
- la mise en place d'une démarche de sciences participatives : depuis 2022 et en collaboration avec le Muséum National d'Histoire Naturelle, Sorbonne Université et CDC Biodiversité, Icade propose des « Pauses Nature³⁴ » aux usagers de ses parcs d'affaires. En réalisant des relevés de faune et de flore à proximité de leur bureau, ils contribuent à la recherche scientifique en faveur de la biodiversité, enrichissent les indicateurs collectés dans le cadre du CPB et profitent de l'observation de la nature qui les entoure.

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

31 Un arbre est un végétal ligneux, rameux et qui, planté en conditions naturelles, peut atteindre a minima 5 mètres de hauteur.

32 Un appartement T2 est un appartement qui contient 2 pièces à vivre, hors pièces d'eau fermées (cuisine, salle de bain, toilettes).

33 Sauf impossibilité avérée de toute nature (contraintes techniques, règles d'urbanisme, etc.).

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

Les pistes d'actions identifiées pour les années à venir sont par exemple : la plantation d'arbres, arbustes et herbacées indigènes, l'installation de nouveaux habitats (gabions, gîtes à chiroptères, etc.) ou de zones humides, la création de zones sanctuarisées, le renforcement des haies mixtes et la végétalisation des actifs.

En plus de ses parcs d'affaires, Icade prévoit également de déployer sur les bâtiments qu'elle contrôle des solutions de soutien à la nature qui se traduiront par l'installation d'équipements (végétalisation, habitats pour la faune, etc.) ou la mise en place de nouveaux modes de gestion (limiter les éclairages nocturnes, éviter les travaux en période de reproduction ou de nidification, etc.). Un diagnostic a été lancé fin 2023 pour faire un état des lieux des solutions déjà présentes et évaluer leur qualité.






Pour aller plus loin, Icade soutient des travaux de recherche et différentes expérimentations. L'étude « Un toit vert et solaire » réalisée entre 2020 et 2023 sur le toit de l'un des bâtiments du Parc d'Orly-Rungis a démontré que l'association de panneaux photovoltaïques à des plantations se révèle bénéfique, notamment sur les enjeux de biodiversité. Après l'installation du premier habitat multi-espèces terrestre imprimé en 3D (le « Landboost ») sur le Parc d'Orly-Rungis, Icade a installé un radeau végétalisé dans la darse du Parc des Portes de Paris. Construit en matériaux recyclés et biosourcés, il permet d'offrir une aire de repos et de nidification pour les oiseaux d'eau et de favoriser la reproduction d'espèces aquatiques.

2.2.3. Contribuer à la restauration des espaces naturels les plus fragiles

Icade contribue de manière volontaire au financement de la restauration, de la conservation ou de l'entretien d'espaces naturels ayant une forte valeur écologique. Dès 2016, elle a mis en place un partenariat avec Nature 2050 qui lui permet de financer, pour chaque mètre carré de foncier aménagé par les constructions du pôle Foncière Tertiaire, la restauration, jusqu'en 2050, d'un mètre carré d'espace naturel en France. Les projets financés portent sur la protection des écosystèmes marins et côtiers, des zones humides, la transition agricole et forestière, la mise en place de continuités écologiques et la promotion de la biodiversité en ville. Depuis 2016, 216 000 m² d'écosystèmes ont ainsi été restaurés grâce à la contribution d'Icade, dont 4 500 m² en 2023.

2.3. Intégrer les principes de l'économie circulaire dans l'offre

En France, le secteur du bâtiment est le premier producteur de déchets, avec 42 millions de tonnes de déchets par an, dont moins de 1 % est réemployé. Le secteur de l'immobilier et des infrastructures est également le plus gros consommateur de matières premières. Pour réduire son impact, Icade agit sur la sobriété matière, la flexibilité des usages et la réversibilité des bâtis. Elle développe aussi des filières d'approvisionnement en matériaux biosourcés ou de réemploi, limite sa production de déchets et réduit ses prélèvements d'eau.

ENGAGEMENTS	AVANCEMENT	COMMENTAIRES
 <p>PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE</p> <p>Valoriser 100 % des déchets de bureaux dont 45 % recyclés en 2026 et 50 % en 2030.</p>		<p><i>La part de déchets valorisés des bureaux est de 95 % en 2023, dont 33 % recyclés.</i></p>
<p>Intégrer une démarche de réemploi sur 100 % des chantiers supérieurs à 1 000 m² d'ici à 2026.</p>		<p><i>83 % des chantiers ont fait l'objet d'un diagnostic ressources et/ou d'une action de réemploi en 2023.</i></p>
 <p>PÔLE PROMOTION</p> <p>Réaliser 1/3 d'opérations de rénovation d'ici à 2030.</p>		<p><i>Le pôle Promotion a créé plusieurs offres de rénovation (Afterwork, Ville en Vue).</i></p>



Objectif atteint



Objectif partiellement atteint



Objectif en cours de réalisation



Objectif non atteint

2.3.1. Préservation des ressources

Pour favoriser l'émergence d'une économie circulaire dans le secteur de l'immobilier, Icade a créé la société Cycle-Up en 2018 avec Egis, plateforme numérique dédiée au réemploi des matériaux du bâtiment et de l'immobilier. Depuis sa création, Cycle-Up a permis d'éviter 5 973 tonnes de déchets (dont 139 tonnes issues de projets menés par Icade) et 9 153 tonnes d'équivalent CO₂ (dont 330 tonnes sur des projets d'Icade).

Depuis 2020, Icade est également membre du « Booster du Réemploi » dont l'objectif est de créer une plateforme de centralisation et de standardisation de l'expression de la demande en matériaux de seconde vie. Icade a engagé neuf projets dans la démarche.

Enfin, Icade a participé en 2023 à la création de l'outil EC2 porté par l'Alliance HQE-GBC, le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB), l'Agence des transitions écologiques (Ademe) et le cabinet d'études Eeva. Celui-ci permet d'évaluer la performance des projets de construction en matière d'économie circulaire en tenant compte de l'entrée et sortie des matériaux tout au long du cycle de vie de l'immeuble.

PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE

Le pôle Foncière Tertiaire encourage l'utilisation du réemploi sur ses chantiers de construction, de rénovation, de démolition et lors des remises en état locatif réalisées pour ou par ses locataires. Pour cela, une *resource manager* a été recrutée et une banque de matériaux privative a été créée. Localisée sur le parc des Portes de Paris, elle permettra de massifier le réemploi sur les chantiers menés par Icade. Elle permettra également à Icade de proposer des équipements et matériaux issus du réemploi à ses locataires pour leurs travaux d'aménagement. En 2023, le pôle Foncière Tertiaire a mis en place des démarches de réemploi pour 83 % des chantiers de plus de 1 000 m².

Pour encourager sa chaîne de valeur à développer cette démarche, la Foncière Tertiaire a en outre organisé en 2023 un Forum du Réemploi avec ses fournisseurs et partenaires.

PÔLE PROMOTION

Pour Icade Promotion, les enjeux majeurs portent sur une utilisation raisonnée des ressources en construction neuve et le développement de projets de rénovation ou de réhabilitation. Pour cela, elle suit plusieurs indicateurs de compacité de ses projets. Ceux-ci permettent de mesurer l'efficacité du projet en termes d'utilisation de matériaux, ce qui aura également des effets positifs sur l'impact carbone et les coûts de construction. Par ailleurs, elle a créé des offres immobilières pour accompagner les territoires dans leur politique de reconstruction de la ville sur la ville :

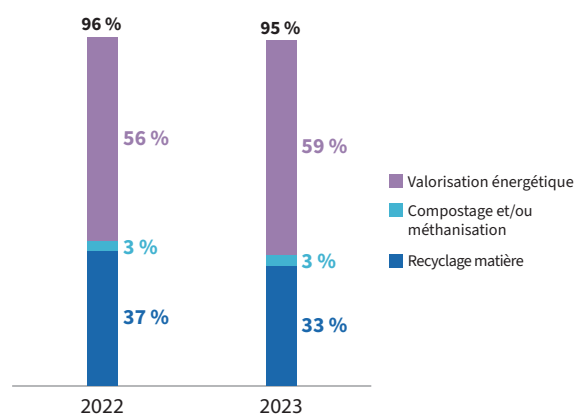
- **Ville en vue** : cette offre dédiée à la reconversion des entrées de ville permet d'optimiser l'usage des ressources en favorisant les rénovations et le réemploi de matériaux *in situ* ;
- **AfterWork** : cette offre dédiée au redéveloppement des actifs tertiaires et notamment à la transformation des bureaux en logements limite l'usage de nouvelles ressources. Le projet « 58 Victor Hugo » à Neuilly-sur-Seine (92) permettra par exemple de transformer un hôtel de plus de 16 000 m² pour 281 chambres en un immeuble résidentiel de 166 logements dont 50 logements sociaux. Ce projet vise un label BBC Effinergie rénovation sur la partie existante.

2.3.2. Réduire, réutiliser, recycler et valoriser les déchets tout au long de la chaîne de valeur

PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE

Pour atteindre ses objectifs de valorisation des déchets issus des bureaux, le pôle Foncière Tertiaire identifie les sources de production de déchets et définit des plans d'action pour réduire les volumes et améliorer la qualité du tri et de la valorisation.

PART DE DÉCHETS DES BUREAUX RECYCLÉS OU VALORISÉS (EN % DES TONNES)



La part de déchets valorisés des bureaux a atteint 95 % en 2023, dont 33 % recyclés. Les 5 % de déchets non valorisés concernent des actifs localisés dans des villes où les capacités de valorisation des usines de traitement des déchets sont insuffisantes ou des actifs monolocataires non contrôlés par Icade.

Pour plus de détails sur la production de déchets, à périmètre courant et à périmètre constant, voir § 6.3 « Tableaux des indicateurs environnement du pôle Foncière Tertiaire – format EPRA ».

Icade travaille en collaboration avec ses prestataires de gestion des déchets et implique ses locataires pour améliorer ces résultats :

- **Mise en place de centres de tri et de collecte au sein des immeubles de bureaux et des parcs d'affaires :** pour favoriser un bon niveau de collecte, de tri et de valorisation, Icade concentre son action sur les cinq flux de déchets principaux (papier/carton, métal, plastique, verre, bois) et a créé des « éco-bases » sur ses Parcs d'Orly-Rungis et des Portes de Paris. Pour aller plus loin, elle diversifie la collecte à d'autres déchets spécifiques (mégots, piles, etc.) ;
- **Accompagnement des locataires :** Icade co-construit avec eux, lors des comités bail vert, des plans d'action portant sur la création de points d'apport volontaire, la réalisation de campagnes de sensibilisation, la mise en place de dispositifs ludiques et des audits « zéro déchet ».

PÔLE PROMOTION

La gestion des déchets de chantier est encadrée chez Icade Promotion par le système de management de la qualité (voir § 2.4 pour plus de détails). Cette démarche couvre en particulier les thématiques de chantiers propres et de maîtrise des risques opérationnels (sites et sols pollués, santé et sécurité, etc.). Le pôle Promotion vise le niveau « Très performant » pour ses nouvelles constructions certifiées HQE sur les cibles « Chantier à faible nuisance » et « Gestion des déchets d'activité ».

En 2022, Icade a développé un outil de dématérialisation des bordereaux de suivi des déchets de chantier. Il permet de suivre précisément la quantité, le type et le mode de traitement des déchets, de réaliser facilement les déclarations réglementaires sur les déchets dangereux et les terres excavées et de répondre aux obligations réglementaires de traçabilité. En 2023, l'outil a été déployé sur 70 chantiers et il sera utilisé à terme sur l'ensemble des opérations d'Icade.

2.3.3. Réduire les prélèvements d'eau

Icade s'attache à mesurer et réduire ses prélèvements d'eau grâce à des actions en faveur d'une meilleure gestion des eaux usées, de la récupération des eaux pluviales et de la réduction des prélèvements d'eau.

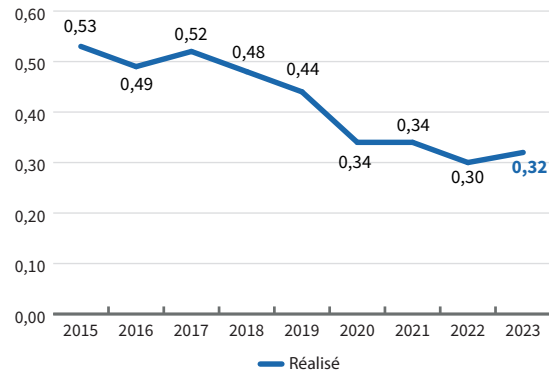
PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE

Différents outils de mesure et de pilotage sont mis en œuvre sur le patrimoine de la Foncière Tertiaire afin de limiter les prélèvements d'eau :

- la cartographie du réseau de distribution associée à des relevés de consommation mensuels permet à Icade d'assurer une surveillance de l'état des équipements des bureaux qui sont remplacés par des équipements hydroéconomiques lors des rénovations. Un outil de suivi en temps réel et d'alerte permet d'identifier les fuites ;
- sur ses parcs d'affaires, Icade met en place des schémas directeurs de gestion des eaux pluviales. Des bassins de rétention ont été creusés pour éviter la saturation des stations d'épuration lors des épisodes de fortes précipitations. Les eaux de pluies sont utilisées pour l'arrosage des espaces verts ce qui, couplé à la plantation d'espèces peu consommatrices d'eau, permet de limiter l'arrosage automatique ;
- les locataires sont incités aux bonnes pratiques : installation d'équipements hydro-économiques, relevés de compteurs, nudges, etc.

Par ailleurs, Icade a investi dans Vertuo, start-up d'Urban Odyssey, qui conçoit des produits permettant de récupérer et revaloriser les eaux de ruissellement pour alimenter des modules végétaux. Ces derniers sont notamment déployés sur les parcs d'affaires d'Icade.

INTENSITÉ EAU DES BUREAUX (EN M³/M²/AN)



En 2023, on observe une baisse des prélèvements d'eau de 40 % par rapport à 2015 (en m³/m²/an), et une légère hausse entre 2022 et 2023, liée à la cession d'actifs moins intensifs en eau que la moyenne des bureaux d'Icade. À périmètre constant, l'intensité baisse de 2 % entre 2022 et 2023.

Pour plus de détails sur les prélèvements d'eau à périmètre courant et à périmètre constant, voir § 6.3 « Tableaux des indicateurs environnement du pôle Foncière Tertiaire – format EPRA ».




PÔLE PROMOTION

La certification NF, généralisée à toutes les nouvelles constructions d'Icade, comporte des exigences élevées en matière de gestion de l'eau, qu'il s'agisse des prélèvements d'eau en phase d'exploitation ou de l'impact des projets en phase chantier. En 2023, près de la moitié des opérations de logements et de bureaux ont mis en place des solutions additionnelles de gestion de l'eau (noues paysagères, stockage...).

2.4. Promouvoir les meilleurs standards de certification et labellisation

Icade fait partie des entreprises pilotes qui testent les nouveaux référentiels de certification et de labellisation. Cela lui permet d'anticiper les réglementations à venir, de répondre aux attentes de ses clients, et de leur garantir un niveau de performance environnementale et sociale élevé.

ENGAGEMENTS	AVANCEMENT	COMMENTAIRES
 <p>Augmenter les surfaces de bureaux certifiés en exploitation de + 5 % par an d'ici à 2026.</p>		<i>Les surfaces de bureaux certifiés en exploitation ont augmenté de 7 % en 2023 vs 2022 à périmètre constant.</i>
 <p>Atteindre 100 % des bureaux de plus de 1 000 m² et 35 % de logements couverts par une certification ou un label environnemental chaque année.</p>		<i>En 2023, 100 % des bureaux de plus de 1000 m² et 42 % des logements sont certifiés.</i>

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

2.4.1. Icade pionnière des nouvelles certifications et labellisations

Icade expérimente en permanence de nouveaux standards, comme en témoignent les projets pilotes menés ces dernières années :

- En matière de certifications et labels environnementaux :
 - 2005 : Icade est le premier acteur privé à obtenir la certification HQE Tertiaire,
 - 2009 : Icade fait partie des premiers acteurs privés à obtenir la certification HQE Tertiaire exploitation,
 - 2015 : Icade fait partie des premiers promoteurs à déployer un système de management responsable certifié NF Habitat HQE au niveau maximal,
 - 2017 : le bâtiment de bureaux Thémis (Paris), figure parmi les premières opérations tertiaires dotées de la certification BBCA (bâtiment bas carbone) et du label d'État E+C- (énergie positive et réduction carbone), au niveau E2C2,
 - 2022 : le Parc des Portes de Paris fait partie des projets pilotes du label BiodiverCity Life,
 - 2023 : Icade est l'un des premiers acteurs à tester le nouveau label BBCA exploitation qui mesure et valorise les bonnes pratiques bas-carbone en matière d'usage d'un bâtiment.

- En matière de certifications et labels sur les sujets de connectivité, de bien-être et de confort :

- 2017 : le bâtiment Sky 56, à Lyon, est labellisé Well. Open, le siège social d'Icade, devient opération pilote du label R2S (Ready to Service) et la tour Hyfive à la Défense obtient l'un des premiers labels WiredScore en France, au niveau gold,
- 2018 : Open, le siège social d'Icade, est le premier bâtiment certifié OsmoZ par Certivéa.

Icade participe également à l'évolution des référentiels de certification, à la création de nouveaux labels et aux concertations concernant les réglementations environnementales. Par exemple, depuis 2023, elle contribue aux réflexions menées avec des acteurs de la place tels que l'alliance HQE-GBC et le CSTB³⁵ sur l'élaboration du cadre commun de référence Cap 2030³⁶. Ce cadre permettra d'élargir les aspects couverts par la réglementation environnementale actuelle (RE 2020) au-delà des sujets énergie et carbone. Il servira à faire évoluer les standards de certification des bâtiments sur différentes thématiques (biodiversité, eau, économie circulaire...) et préparer l'évolution de la réglementation environnementale française post RE 2020.

35 L'Alliance HQE-GBC est une collaboration entre l'association française Haute Qualité Environnementale et le réseau international Green Building Council. Cette alliance vise à créer des standards de certification complets et intégrés pour les projets immobiliers respectueux de l'environnement. Le CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment) est un organisme français spécialisé dans la recherche et l'innovation dans le domaine de la construction et de l'aménagement urbain.

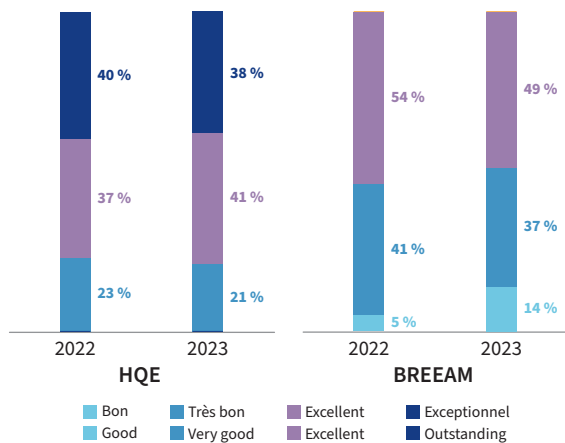
36 <https://www.planbatimentdurable.developpement-durable.gouv.fr/cap-2030-r354.html>

2.4.2. Développement des certifications environnementales du parc existant et des constructions neuves

PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE

Icade s'attache à généraliser les certifications environnementales tant pour les actifs existants que ceux en développement. Les projets d'acquisition et de cession d'actifs sont également évalués en tenant compte de leurs certifications et labels. Les surfaces certifiées en exploitation ont augmenté de 7 % entre 2022 et 2023 (à périmètre constant), dépassant l'objectif de + 5 % par an. En 2023, 847 000 m² soit 72 % des bureaux sont certifiés HQE et/ou BREEAM (construction et/ou exploitation), dont 47 % certifiés construction et 52 % certifiés exploitation. De plus, 100 % des parcs d'affaires d'Icade sont couverts par un système de management environnemental qui s'appuie sur le référentiel de l'ISO 14001. En 2023, 100 % des bureaux neufs livrés par la Foncière Tertiaire avait une certification HQE ou BREEAM avec un niveau « Excellent ».

RÉPARTITION PAR NIVEAU DES CERTIFICATIONS HQE/BREEAM EXPLOITATION DES BUREAUX (EN % DES SURFACES)

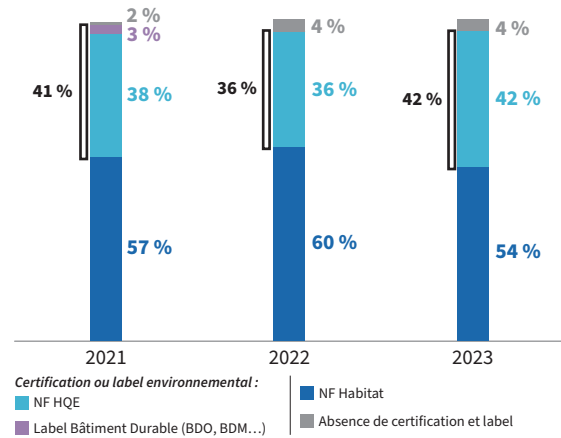


PÔLE PROMOTION

Depuis 2015, Icade Promotion a mis en place un système de management responsable (SMR) certifié par Cerqual Qualitel Certification au plus haut niveau d'exigence des référentiels NF Habitat et NF Habitat HQE. Celui-ci couvre l'ensemble de ses implantations géographiques pour ses projets résidentiels. Cette certification inscrit Icade Promotion dans une démarche d'amélioration continue au service de ses clients grâce à une organisation et un suivi des projets optimisés et un haut niveau de qualité des bâtiments construits.

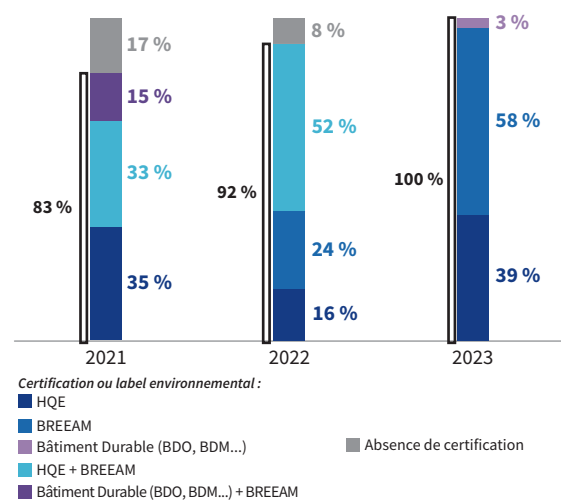
En 2023, 96 % des opérations de logements visent une certification qualité NF et 42 % visent une certification ou un label environnemental (NF HQE et/ou Bâtiment Durable).

PART DES LOGEMENTS CERTIFIÉS (EN % DES SURFACES)



Concernant les opérations de bureaux de plus de 1000 m² mises en chantier en 2023, 100 % visent une certification ou un label environnemental.

PART DES BUREAUX CERTIFIÉS (EN % DES SURFACES)



3

2.5. Développer des solutions pour la mobilité durable

Les transports représentent un quart du bilan carbone moyen des Français, dont les deux tiers sont relatifs à la voiture. Pour répondre aux demandes croissantes de ses clients, Icade s'attache à implanter ses immeubles à proximité des réseaux de transport en commun et à proposer à ses clients des solutions de mobilité durable innovantes.

ENGAGEMENT	AVANCEMENT	COMMENTAIRE	
 PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE Mettre en place un service de mobilité durable renforcé sur au moins 90 % des bureaux et hôtels contrôlés d'ici à 2026.		<i>En 2023, 37 % des actifs concernés bénéficient de l'offre ByCycle by Icade et/ou d'un nombre de places de parking équipées ou pré-équipées de bornes de recharge pour véhicule électrique supérieur au seuil réglementaire.</i>	
 Objectif atteint	 Objectif partiellement atteint	 Objectif en cours de réalisation	 Objectif non atteint

PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE

98 % du patrimoine de la Foncière Tertiaire est situé à moins de 400 mètres des transports en commun (cinq minutes de marche). Icade met également à disposition de ses locataires un large choix de modes de transports alternatifs à la voiture individuelle incluant des navettes électriques privatives terrestres ou fluviales, des vélos partagés, du covoiturage ou des solutions de services partagés de stationnement.

De plus, en réponse à la forte hausse de la demande des locataires de locaux vélos et de bornes de recharge pour véhicule électrique, la Foncière Tertiaire a recentré son plan d'action sur la mise en place de solutions de mobilité durable renforcées qui correspondent :

- à l'équipement ou au pré-équipement de 20 % des places de parking avec des bornes de recharge pour véhicule électrique ou des infrastructures permettant de les accueillir, au-delà du seuil réglementaire de 5 % de places équipées. En 2023, Icade a ainsi dépassé le seuil réglementaire sur 30 % des bureaux et hôtels contrôlés. Icade offre en outre un service complet à ses locataires en partenariat avec un gestionnaire de parc de bornes de recharge qui assure la maintenance et la mise à disposition de services de réservation et de paiement ;
- au déploiement de l'offre « Bycycle ». Créée en 2021, l'offre « Bycycle » favorise le développement de l'usage du vélo pour les déplacements domicile-travail en améliorant l'accessibilité et la qualité des parkings vélos et des services associés. Elle a été déployée sur 22 % des bureaux et hôtels contrôlés en 2023.

Par ailleurs, Icade a entrepris des travaux d'aménagement des pistes cyclables sur ses Parcs d'Affaires et s'est assurée de leur interconnexion avec celles des communes voisines. Au total, plus de 13 kilomètres de pistes ont été construits par Icade.

En 2023, les émissions de GES liées aux transports utilisés par les locataires s'élèvent à 59 497 tonnes de CO₂eq (scope 3).

PÔLE PROMOTION

Le pôle Promotion privilégie les implantations proches des transports en commun. En 2023, 87 % de ses opérations étaient ainsi situées à moins de cinq minutes de marche (400 mètres) des transports en commun. De plus, la majorité des opérations de bureaux et logements ont mis en place au moins une solution de mobilité durable que ce soit au niveau des quartiers (voies douces, parkings partagés, etc.) ou des bâtiments (station de maintenance vélo, etc.). Enfin, l'usage du vélo a été intégré au cahier des charges de la nouvelle offre immobilière résidentielle « Naturellement chez Soi ».

CORPORATE





Entre 2019 et 2023, les émissions liées aux déplacements des collaborateurs ont diminué de 7 %. Pour plus d'information, voir §2.1.

3. Engagement sociétal et relations partenariales

En accord avec sa Raison d'être, Icade construit et gère des lieux où il fait bon vivre, habiter et travailler. Acteur majeur de la ville, Icade joue un rôle clé en matière d'attractivité des territoires, de mixité sociale et d'inclusion. Elle veille également à protéger la santé et s'assurer du bien-être des occupants de ses immeubles.

3.1. Renforcer l'ancrage local et favoriser l'inclusion

Fidèle à son histoire, Icade développe des logements inclusifs et accessibles à tous. Elle participe également de manière active à des initiatives de coopération en faveur de l'emploi et de l'économie sociale et solidaire au sein des territoires et soutient des actions philanthropiques locales.

ENGAGEMENTS	AVANCEMENT	COMMENTAIRES
 <p>PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE</p> <p>Augmenter le nombre d'actions à impact social au bénéfice des clients et des territoires d'implantation entre 2022 et 2026.</p>		<p>38 actions à impact social ont été menées en 2023 (vs 32 en 2022).</p>
 <p>PÔLE PROMOTION</p> <p>Construire au moins 30 % de logements abordables et inclusifs chaque année à partir de 2023.</p>		<p>En 2023, 50 % des logements réservés sont abordables et inclusifs.</p>

3

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

3.1.1. Engagement en faveur du logement abordable et inclusif

PÔLE PROMOTION

Pour rendre les villes plus inclusives, Icade Promotion développe des projets multi-usages qui favorisent la mixité sociale au sein des quartiers. Synergies Urbaines, l'équipe d'aménagement urbain d'Icade Promotion, s'emploie à repenser l'usage de la ville pour permettre l'émergence de valeur sociale, écologique et économique. Par exemple, Icade Promotion a lancé en 2023 le chantier de la résidence de Laloubère (65). Ce projet de 84 appartements mixtes inclut des logements adaptés aux seniors, aux personnes handicapées vieillissantes, aux travailleurs handicapés psychiques et aux personnes en situation de handicap moteur.

Pour favoriser l'accès à des logements abordables, inclusifs et de qualité, Icade Promotion propose plusieurs dispositifs :

- le bail réel solidaire³⁷ (BRS) : afin de faciliter l'accès à la propriété des ménages à faibles revenus, Icade Promotion a créé la fondation d'entreprise « Icade Pierre Pour Tous », intégrant son propre organisme foncier solidaire (OFS³⁸), une première pour un promoteur en France. Elle ambitionne de commercialiser 10 % de sa production de logements neufs en bail réel solidaire d'ici à 2026, soit 600 à 700 logements par an. Icade a lancé en

2023 sa deuxième opération en BRS sur la commune de Cognin (73). Sur cette opération de 140 logements, 28 seront proposés à un prix de vente environ 35 % en dessous du prix du marché ;

- l'habitat partagé et inclusif : Icade Promotion propose une offre d'habitats inclusifs dédiée aux personnes en situation de handicap et aux seniors qui leur permet de choisir leur lieu de vie selon leurs besoins et leurs envies dans un environnement adapté et sécurisé, au sein d'un établissement spécialisé, d'une colocation ou d'un logement plus autonome. En 2022, Icade a complété son offre en investissant à travers sa filiale Urban Odyssey dans Domani, un acteur pionnier de l'habitat partagé pour personnes âgées en perte d'autonomie. Ces habitats favorisent le lien social au sein d'un espace de vie à taille humaine, mutualisent l'aide à domicile et atteignent un reste à charge environ 20 % inférieur à celui des Ehpad. Une seconde résidence a ouvert à Mimizan (40) en 2023, avec un objectif d'ouvrir plus d'une cinquantaine de résidences d'ici à 2025.

En 2023, les logements abordables et inclusifs³⁹ ont représenté 50 % des réservations d'Icade Promotion.

37 Le bail réel solidaire (BRS) est un contrat qui unit un OFS (organisme de foncier solidaire) et un preneur. L'OFS conserve la propriété du foncier, tandis que le preneur détient la propriété du bien immobilier. Ce système permet de proposer des logements à des prix d'acquisition de 25 à 40 % moins élevés en moyenne par rapport au prix du marché. Ces logements ne peuvent être vendus qu'à des acquéreurs ayant des revenus inférieurs à certains plafonds.

38 Les OFS sont des organismes à but non lucratif, agréés par le préfet de région, ayant pour objet de détenir la propriété de terrains sur lesquels des logements sont bâtis, afin que ces derniers restent perpétuellement abordables et nettement inférieurs au prix du marché. Les propriétaires de ces logements ne détiennent que des murs. Ils sont locataires du terrain et bénéficient du droit d'usage par le biais d'un bail emphytéotique rechargeable.

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

3.1.2. Développement économique des territoires

Icade participe au développement économique et social des territoires sur lesquels elle est implantée. Le Groupe concentre son action sur deux grands axes :

- le soutien à l'emploi en concertation avec les acteurs locaux ;
- l'inclusion d'acteurs de l'économie sociale et solidaire (ESS) locaux au sein de ses projets.

CONCERTATION AVEC LES ACTEURS LOCAUX ET SOUTIEN À L'EMPLOI

Au cœur des territoires, Icade dialogue avec les collectivités et s'implique auprès de diverses instances locales dédiées au développement économique et social telles que l'Association pour le développement économique du pôle Orly-Rungis, l'Association des utilisateurs de La Défense ou encore l'établissement public territorial de Plaine Commune. Ce dernier regroupe neuf communes accueillant près de la moitié des surfaces des parcs d'affaires d'Icade, au nord de Paris. Plusieurs chartes ont été signées avec cette communauté d'agglomération, portant sur l'emploi local, le renforcement des solidarités, la création de liens écoles-entreprises, la contribution aux dynamiques économiques locales, l'ouverture sur le territoire et les actions en faveur de l'environnement.

3

Pour soutenir l'emploi et la création de PME et d'ETI, Icade s'engage par exemple auprès :

- d'entreprises locales : dans le cadre de son partenariat avec « La Miel », Icade permet par exemple à une start-up du territoire de Plaine Commune de tester une solution innovante de pompe à chaleur sur l'un de ses actifs ;
- de chercheurs d'emploi : Imagin'Office, la filiale de coworking d'Icade, met à disposition de Solid'Office⁴⁰ six postes de travail à un tarif préférentiel depuis 2021. Plusieurs promotions de chercheurs d'emploi ont profité d'ateliers de coaching et d'activités organisées par l'association Cojob dont l'objectif est de dynamiser cette recherche en rompant l'isolement ;
- de jeunes du territoire : signataire du « Pacte avec les quartiers pour toutes les entreprises » (Paqte) - dispositif gouvernemental initié en 2018 et visant l'intégration de jeunes issus des quartiers prioritaires de la ville⁴¹ par la

sensibilisation, la formation et le recrutement (voir § 4.3.4 pour plus de détails) - Icade intervient dans plusieurs programmes concrets. En particulier, « La Ligue des Jeunes Talents » et « Mon Alternance Sur Mesure » pour lequel les équipes ont créé le « Club Cook'I » avec l'association JobIRL. L'objectif de ce club est d'accompagner la montée en compétence et l'employabilité des jeunes du territoire de Plaine Commune : 3 sessions ont été organisées en 2023 avec une vingtaine de bénévoles accompagnant une quarantaine de jeunes.

INCLUSION D'ACTEURS DE L'ÉCONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE LOCAUX AU SEIN DE SES PROJETS

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

- accompagner les collaborateurs : depuis 2022, une formation est proposée à l'ensemble des salariés pour leur présenter les acteurs de ce secteur, leurs enjeux et comment les intégrer dans les programmes immobiliers, en construction ou en exploitation. De plus, Icade a créé un annuaire proposant à l'échelle locale des prestataires issus de l'ESS sélectionnés en fonction des besoins métiers ;
- impliquer les fournisseurs : depuis 2023, la Foncière Tertiaire intègre progressivement des clauses ESS dans les consultations de prestations de services et de travaux pilotées par la direction achats. Lors de la sélection des prestataires, un bonus est accordé aux candidats qui s'engagent à faire appel à des structures d'insertion, du secteur protégé et adapté ou des entreprises solidaires d'utilité sociale (ESUS). Cet engagement est ensuite intégré au contrat de prestation ;
- engager les clients : 38 actions à impact social ont été organisées pour les locataires, dont notamment des tournois sportifs en faveur de la lutte contre le cancer, des marchés éthiques et responsables, des visites de découverte avec les écoles locales, etc.

3.1.3. Soutien aux actions philanthropiques

En 2023, Icade a soutenu différentes organisations via des actions de mécénat et sponsoring, autour du sport, de la culture et de la solidarité, à hauteur de 1,6 million d'euros. Ainsi, Icade a notamment :

- mis à disposition un espace de près de 500 m², pour l'implantation d'une Digitale Académie à Aubervilliers. Ce lieu permettra aux jeunes en décrochage scolaire de s'inscrire dans le cursus de leur choix et de bénéficier de tutorat ;

- accueilli des familles en difficulté, dans le cadre d'un partenariat avec la Fondation Abbé Pierre, en leur permettant d'occuper des bâtiments temporairement vides.







40 Créée en novembre 2015, Solid'Office est une association qui propose des espaces de coworking à moindre coût à des demandeurs d'emploi.

41 Les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont des zones socialement défavorisées. Il s'agit des territoires d'intervention du ministère de la Ville, définis par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, identifiés selon le critère du revenu par habitant.

3.2. Améliorer le bien-être, la santé et la sécurité des occupants

Icade place le bien-être et la santé des occupants des lieux qu'elle gère et construit au cœur de sa Raison d'être et de ses priorités RSE. Elle porte également une grande attention à leur sécurité et à la qualité de la relation client. Les réponses apportées à ces enjeux concourent à la satisfaction client, régulièrement mesurée par Icade, dans une optique d'amélioration continue.

3.2.1. Contribuer au bien-être des occupants

ENGAGEMENTS	AVANCEMENT	COMMENTAIRES
 <p>PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE</p> <p>Mesurer la qualité de l'air intérieur sur 100 % des bureaux dont Icade contrôle l'exploitation à partir de 2025.</p>		<p>66 % des bureaux dont Icade contrôle l'exploitation ont bénéficié d'une campagne d'analyse de la qualité de l'air en 2023.</p>
 <p>PÔLE PROMOTION</p> <p>Mettre en œuvre des mesures d'amélioration de la qualité de l'air intérieur sur au moins 75 % des opérations de logement chaque année à partir de 2023.</p>		<p>La certification NF Habitat a permis de garantir la mise en œuvre des mesures d'amélioration de la qualité de l'air intérieur sur 96 % des opérations de logement d'Icade Promotion en 2023.</p>
 <p>PÔLE PROMOTION</p> <p>Mettre en place un label bien-être sur 100 % des opérations de bureaux de plus de 10 000 m² à partir de 2023.</p>		<p>60 % des opérations concernées sont labellisées Osmoz en 2023.</p>



Objectif atteint



Objectif partiellement atteint



Objectif en cours de réalisation



Objectif non atteint

PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE

Pour favoriser le bien-être des occupants sur ses parcs d'affaires, Icade propose de nombreuses prestations de services : espaces extérieurs de qualité, activités sportives et orientées bien-être, offres de restauration variées, jardins partagés, etc. Celles-ci sont animées par un réseau de *Happiness Managers*.

Afin d'accompagner la transformation des usages des bureaux (nomadisme, service, confort, digitalisation, ...) et des modes de travail, Icade fait également évoluer ses offres immobilières. *Imagin'Office*, créée en 2020, est une offre de bureaux gérés flexible adaptée aux indépendants, aux start-up, aux PME comme aux grands groupes grâce à des espaces de travail modulables et personnalisables. Une attention particulière est portée aux dimensions de confort, de confidentialité, d'éco-responsabilité et une gamme complète de services est proposée. Deux sites ont ouvert leurs portes en 2023 pour un total de huit sites en Île-de-France, un à Lyon et un à Bordeaux.

PÔLE PROMOTION

Pour répondre aux attentes des acquéreurs de logements qui accordent de plus en plus d'importance à la qualité des espaces de vie au sein de leur logement, aux espaces partagés et au lien avec les espaces extérieurs, Icade a redéfini son offre d'immobilier résidentiel. Créée en partenariat avec les équipes du cabinet Nicolas Laisné Architectes, cette offre appelée « Naturellement chez soi » repose sur deux piliers :

- « la Nature qui fait du bien » : un panel de solutions permettent aux résidents de vivre au contact de la nature (jardins, terrasses communes, végétalisation des balcons...), dans le respect des autres dimensions environnementales (réduire l'empreinte carbone, favoriser le réemploi et les circuits courts, maîtriser les ressources en eau...);
- « le logement pour tous » : au travers de la personnalisation et de la modularité des logements et des espaces de vie communs, la conception des logements est tournée vers l'utilisateur. Elle vise également à soutenir le développement de la mobilité douce.

3.2.2. Protéger la santé et assurer la sécurité des usagers

PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE

La mise en œuvre de mesures garantissant la santé et la sécurité des occupants est encadrée par les différents systèmes de management environnementaux (SME) et pilotée par l'équipe Qualité, Hygiène, Sécurité, Environnement, composée de cinq membres. Les SME couvrent 72 % du patrimoine du pôle foncière tertiaire. Il s'agit des certifications HQE exploitation (obtenues sur 31 % des actifs du patrimoine) et du SME interne qui s'articule autour des exigences de l'ISO 14001 et porte sur l'ensemble des Parcs d'Affaires. Ces mesures concernent notamment la pollution (air, eau et sols), les incidents d'exploitation (incendies, inondations, etc.), le confort (hygrothermique, sonore et visuel), la gestion des situations d'urgence, l'accessibilité, etc. Les 3 incidents relatifs à la santé et la sécurité recensés en 2023 ont concerné des pollutions environnementales mineures. Des actions ont été mises en place immédiatement et ces incidents ont été sans impact.

En complément, Icade a complété sa politique sur la qualité de l'air intérieur (QAI). Elle a ainsi renforcé les contrôles et les normes de qualité requises auprès de ses *facility managers* et prépare la mise en place d'une vigie QAI sur les bureaux qu'elle contrôle pour améliorer la surveillance et réaliser un pilotage en continu de la qualité de l'air intérieur sur ces actifs.

3

Concernant la sécurité des occupants, la direction de la sécurité coordonne le gardiennage et la gestion des systèmes de sécurité incendie. Elle met en place des mesures renforcées pour les immeubles de grande hauteur et les actifs stratégiques les plus exposés, et installe des dispositifs de vidéosurveillance sur tous les Parcs d'Affaires. En plus des contrôles réglementaires et des opérations de contrôle interne, un programme d'audit externe annuel a été mis en place depuis 2017.

Par ailleurs, le déploiement de nouvelles infrastructures de télécommunication et de nouveaux services numériques implique des enjeux éthiques et de sécurité relatifs à la collecte, au traitement et à la mise à disposition des données. Icade a réalisé un inventaire et une analyse du niveau de criticité des infrastructures et services numériques mis à la disposition des locataires. Des audits approfondis ont été menés, des comités cybersécurité ont été organisés pour suivre la mise en œuvre des plans d'action et les contrats des prestataires ont été mis à jour en conséquence. Ces actions s'appuient sur les référentiels des labels R2S et WiredScore obtenus sur 7 actifs.

Enfin, 100 % des parcs d'affaires sont accessibles aux personnes à mobilité réduite et malvoyantes.









PÔLE PROMOTION

La certification NF Habitat, systématisée sur toutes les opérations résidentielles, garantit la mise en œuvre de solutions d'amélioration de la qualité de l'air intérieur dans les logements. Ces mesures incluent notamment la vérification *in situ* de la bonne mise en œuvre et de l'efficacité des systèmes de ventilation. Par ailleurs, le référentiel NF Habitat prévoit la réduction des nuisances sonores grâce à l'utilisation d'équipements adaptés, d'une isolation renforcée et de matériaux absorbants. Icade s'impose un seuil maximal de nuisances sonores deux fois plus faible que les seuils réglementaires. Enfin, il prescrit l'installation de systèmes de sécurisation des accès : éclairage efficace des abords du bâtiment et équipements anti-intrusions.

Pour les chantiers, les bonnes pratiques de gestion des nuisances environnementales impactant les riverains sont définies dans la Charte « chantier propre » applicable à toutes les opérations et font l'objet d'un contrôle pour celles qui sont certifiées HQE. Ces bonnes pratiques portent sur le dialogue local, la gestion de la circulation, des déchets et des matières dangereuses, la prévention des pollutions (poussières, bruit, etc.), la protection de la biodiversité et la maîtrise des ressources en énergie et en eau.

3.2.3. Renforcer la relation client

Au plus proche de ses clients, Icade s'attache à établir une relation de confiance avec eux tout au long de leur parcours.

ENGAGEMENTS	AVANCEMENT	COMMENTAIRES	
 <p>PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE</p> <p>Avoir un <i>Net Promoter Score</i> (NPS⁴²) positif et en amélioration par rapport à 2021, à partir de 2023.</p>		<p>Le NPS de la Foncière Tertiaire est positif en 2023 et en hausse de 9 points par rapport à 2021.</p>	
 <p>PÔLE PROMOTION</p> <p>Avoir un <i>Net Promoter Score</i> (NPS) positif à la livraison à partir de 2023.</p>		<p>Le NPS à la livraison du pôle Promotion est positif et en hausse en 2023.</p>	
 Objectif atteint	 Objectif partiellement atteint	 Objectif en cours de réalisation	 Objectif non atteint

FONCIÈRE

La Foncière Tertiaire entretient un lien étroit avec ses clients grâce à un réseau de multiples acteurs internes (*asset managers*, responsables d'exploitation, gestionnaires de site et service client). La direction de l'expérience client pilote la satisfaction client et la mesure chaque année au travers d'une enquête dédiée. En 2023, avec un taux de participation de 47 %, cette enquête fait ressortir un NPS positif et en hausse par rapport à 2021 et 2022. Les principaux points de satisfaction portent sur la qualité de la communication, l'efficacité des réponses apportées et l'accompagnement sur les enjeux environnementaux (comités environnementaux, club bail vert, etc.).

PROMOTION

L'achat d'un logement est un acte important dans la vie des acquéreurs. Pour les accompagner au mieux, Icade s'assure de la qualité de ses logements, d'une communication transparente et propose un parcours clients personnalisé. Cette année, le taux de recommandation des acquéreurs résidentiels, mesuré par le NPS post-livraison, est à nouveau positif et en hausse par rapport à 2022.

- **Le pilotage de la qualité au cœur de la satisfaction client** : la satisfaction client est un enjeu majeur pour Icade Promotion. Ce sujet est piloté par la Direction Qualité et Satisfaction Client qui a également pour mission d'animer le réseau des responsables relation client. Afin de délivrer une promesse de qualité et garantir la pleine satisfaction des acquéreurs, la Direction Qualité et Satisfaction Client a déployé en 2023 des objectifs et un plan d'action qualité au niveau national avec une déclinaison opérationnelle pour chaque agence. Les plans d'action ont été partagés et synthétisés dans un guide des bonnes pratiques diffusé aux collaborateurs.

- **Des processus de commercialisation et de marketing responsables** : Icade Promotion s'assure d'une communication transparente vis-à-vis de ses futurs clients. Les projets de logement d'Icade Promotion sont réalisés dans le cadre réglementaire français des ventes en état futur d'achèvement (VEFA⁴³) ou des ventes d'immeubles à rénover (VIR⁴⁴), qui impose une correspondance entre le projet livré et le contrat de réservation. En outre, les équipes commerciales sont accompagnées à la gestion éthique des données et à la lutte anti-corrupcion (voir § 3.5 pour plus de détails). Elles sont formées au conseil en matière de financement et sont accréditées « intermédiaires en opération bancaire et service de paiement » (IOBSP). Les clients bénéficient ainsi d'informations transparentes sur la qualité des biens acquis et d'un accompagnement adapté pour financer leur projet.

- **Un parcours client personnalisé** : Icade a conçu un parcours client complet et flexible, ponctué de rencontres physiques et virtuelles, pour ses clients acquéreurs résidentiels qui peut être réalisé à 100 % en digital. Le site *icade-immobilier.com* propose des vues 2D et/ou 3D et des visites virtuelles de la future résidence et du quartier et permet de signer son contrat de réservation en ligne. Après la signature, l'espace client « Icade et Moi » permet d'accompagner les acquéreurs à chaque étape de leur projet et de les informer de l'avancement du chantier. Les choix de personnalisation des logements peuvent se faire dans l'un des dix Icade Stores – lieux hybrides hébergeant un espace de vente et d'information et une bibliothèque de matériaux, localisés à Paris et en région. Enfin, la levée des réserves se fait grâce à une application mobile.

42 Le NPS mesure le taux de recommandation.

43 Le cadre très strict de la VEFA impose aux promoteurs de transmettre aux futurs acquéreurs dès la signature du contrat de vente une notice descriptive présentant les modes constructifs employés, les matériaux utilisés pour l'ensemble des lots et les équipements installés, dans les parties privatives, communes et extérieures de l'immeuble. À la livraison, le vendeur est tenu de garantir aux acquéreurs la correspondance entre le bâtiment livré et la notice descriptive (garantie du parfait achèvement), et la qualité du gros œuvre pendant dix ans après la livraison (garantie décennale).

44 La vente d'immeuble à rénover (VIR) correspond à un outil de protection de l'acquéreur d'un bien immobilier à rénover lorsque le vendeur s'engage à rénover le bien dans un délai déterminé. La loi impose au promoteur de fournir une garantie d'achèvement constituée par une caution solidaire donnée par un établissement de crédit ou par une entreprise d'assurance agréée à cet effet. Les ventes en VIR assurent un même niveau d'assurance que les ventes en VEFA.

3.3. Accompagner la démarche RSE des clients

Plus de la moitié de l'impact carbone d'un bâtiment neuf est lié à son utilisation. Icade sensibilise et accompagne les acquéreurs et les locataires dans l'usage quotidien des bâtiments qu'ils occupent.

PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE

L'accompagnement des locataires de bureaux ou de commerce de plus de 2000 m² (soit 44 % des surfaces du patrimoine de la Foncière Tertiaire) a été formalisé par l'ajout d'une annexe environnementale aux baux depuis 2010, soit 3 ans avant la réglementation. Ce document réglementaire indique les valeurs de référence pour les consommations d'énergie, les prélèvements d'eau et la production de déchets. Pour aller plus loin, Icade développe des services innovants afin d'accompagner ses locataires dans l'optimisation de leur performance environnementale :

- un outil de suivi personnalisé de leurs consommations d'énergie, de leurs prélèvements d'eau, de leur production de déchets et de pilotage des plans d'action ;
- l'organisation de comités environnementaux qui ont pour objet de co-construire des plans d'action. Depuis leur création, plus de 3 000 actions ont été engagées avec les locataires sur la sobriété énergétique, la réduction de l'empreinte carbone, la protection de la biodiversité et l'économie circulaire. En 2023, l'accent a été mis sur l'application du dispositif éco-énergie tertiaire avec l'accompagnement des locataires dans la réalisation des déclarations, le déploiement et la pérennisation de leur plan de sobriété énergétique (voir § 2.1 pour plus de détails) ;
- le « bail engagé climat » : afin de coordonner ses actions avec celles de ses clients dans la lutte contre le changement climatique, Icade a créé le « bail engagé climat ». Ce contrat intègre des objectifs climatiques alignés sur l'Accord de Paris. Il s'appuie sur le suivi d'un indice combinant l'évaluation de la performance environnementale globale et des actions mises en œuvre. Il prévoit la contribution au financement de puits carbone labellisés Bas Carbone. Depuis son lancement en 2022, 200 000 m² sont couverts par un bail engagé climat ;
- des outils de gestion bâtiminaire comme Weazy, agrégateur d'applications qui permet aux usagers d'interagir avec le bâtiment (pilotage de la climatisation, de la lumière, etc.) et les différents prestataires (restauration, conciergerie, etc.) depuis leur smartphone.





PÔLE PROMOTION

Afin d'accompagner ses clients acquéreurs, le pôle Promotion a mis en place un suivi qualité qui apporte des garanties sur la performance attendue des bâtiments. Il prévoit les moyens nécessaires à l'atteinte des objectifs définis en phase de construction dans plusieurs domaines (consommation d'énergie, acoustique, ventilation). Ces garanties sont prévues dans le cadre des certifications HQE et BREEAM pour le tertiaire et NF Habitat pour les logements, déployées sur 95 % des opérations.

Enfin, les acquéreurs de logements ont accès à un guide numérique comportant des informations et conseils personnalisés relatifs à la performance énergétique, à l'entretien et la maintenance des équipements présents dans leur logement, ainsi qu'à des tutoriels ludiques sur les éco-gestes, la qualité de l'air intérieur et la prévention des événements climatiques extrêmes. Cette démarche a permis d'anticiper dès 2019 la réglementation sur le Carnet Information du Logement, applicable depuis le 1^{er} janvier 2023.

3.4. Renforcer la politique d'achats responsables et le dialogue avec les fournisseurs

Avec un montant annuel de près de 1 milliard d'euros d'achats, réalisés auprès d'un réseau d'environ 10 000 fournisseurs et partenaires, constitué principalement de prestataires de travaux tels que les entreprises générales, de gros œuvre, d'électricité et les cabinets d'architectes, Icade fait partie des grands donneurs d'ordres actifs sur le territoire français. La politique d'achats responsables d'Icade vise à associer ses fournisseurs et prestataires à ses ambitions RSE afin de s'assurer de l'atteinte de ses objectifs sociétaux, environnementaux et économiques.

ENGAGEMENTS	AVANCEMENT	COMMENTAIRES
 Intégrer des critères RSE dans 100 % des appels d'offres significatifs gérés par la direction achats à partir de 2023.		100 % des consultations significatives de la direction achats ont intégré des critères RSE en 2023.
Réaliser une évaluation RSE de 100 % des prestataires de services significatifs de la Foncière Tertiaire et de 100 % des fournisseurs de la Promotion à partir de 2024.		En 2023, 100 % des prestataires de service significatifs de la Foncière Tertiaire et 78 % des fournisseurs de la Promotion ont fait l'objet d'une évaluation RSE.
Accroître le recours aux achats auprès du secteur du travail protégé et adapté (STPA) de 30 % entre 2022 et 2026.		Le recours au STPA a augmenté de 40 % entre 2022 et 2023 avec plus de 900 000 € d'achats en 2023.



Objectif atteint



Objectif partiellement atteint



Objectif en cours de réalisation



Objectif non atteint

La politique achat, applicable à l'ensemble des entités d'Icade, ne cesse de se renforcer chaque année : formalisation et harmonisation des processus achats, formation continue des acheteurs, définition de la politique d'achats responsables, intégration systématique de la Charte achats responsables au corpus des documents contractuels, intégration de critères RSE dans les consultations significatives gérées par les équipes achats, mise en place des processus KYS⁴⁵ en lien avec la direction de la conformité (voir § 3.5. pour plus de détails), mise en place d'un outil interne d'évaluation RSE des fournisseurs et réalisation régulière d'analyses de risques croisées sur des critères tels que le taux de dépendance, de récurrence, la solvabilité, la qualité des prestations et la politique RSE.

En 2023, la direction achats du pôle Promotion s'est dotée d'un observatoire des coûts qui permet de visualiser, pour chaque opération, les coûts financiers et les émissions carbone associées à chaque lot constructif. Les directeurs de programme peuvent ainsi piloter et optimiser l'empreinte carbone des choix techniques des opérations à chaque étape de la vie du projet.

ASSURER DES RELATIONS ÉQUILIBRÉES

La Charte achats responsables, disponible sur le site internet d'Icade, couvre 100 % des contrats de prestation de services et de travaux de la Foncière Tertiaire et des chantiers du pôle Promotion. Au travers de cette Charte, les fournisseurs d'Icade s'engagent sur les sujets suivants :

- l'éthique des affaires ;
- le respect des normes de travail, des conventions de l'Organisation internationale du travail (OIT) et des droits humains⁴⁶ ;
- l'emploi et l'insertion ;
- la réduction des risques de dépendance économique ;
- la sécurité et la protection de la santé ;
- la sécurité et la protection des données ;
- la protection de l'environnement.

En retour, Icade s'engage vis-à-vis de ses fournisseurs à respecter des principes de conduite éthique des affaires, communiquer de manière transparente, assurer l'égalité de traitement entre fournisseurs et promeut des relations durables et équilibrées.

⁴⁵ Know Your Supplier (connaître son fournisseur).

⁴⁶ Non-recours au travail illégal, forcé ou obligatoire (conventions C29 et C105 de l'OIT), d'enfants ou d'adolescents (conventions C138 et C182 de l'OIT), lutte contre les discriminations (convention C111 de l'OIT) et le harcèlement, respect des lois en termes de temps de travail, de rémunération et de liberté syndicale (conventions 87 et 98 de l'OIT).

INTÉGRER DES CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX ET SOCIAUX DANS LE CADRE DES CONSULTATIONS

Icade a systématisé depuis 2020 l'intégration de critères RSE à l'ensemble des consultations significatives gérées par la direction achats. Par exemple :

- **Matériaux et systèmes durables** : les nouvelles constructions de la Promotion et de la Foncière Tertiaire doivent avoir recours à des matériaux et produits conformes à des standards exigeants en matière de respect de l'environnement et de santé : classe A ou A+, label NF Environnement et/ou Écolabel pour les colles, label FSC® ou PEFC pour le bois, etc. Des contrats cadres et des partenariats sont établis pour industrialiser le déploiement de solutions bas-carbone (exemple : pompes à chaleur produites en Europe et à faible impact carbone) et assurer la traçabilité des matériaux (exemple : label « bois de France »).
- **Protection de l'environnement et de la biodiversité** : des clauses spécifiques imposent aux prestataires d'entretien d'espaces verts d'utiliser des techniques et des produits respectueux de l'environnement. Les plans de prévention et les chartes chantier propre permettent de prévenir les impacts environnementaux des chantiers et travaux ou d'y remédier le cas échéant.
- **Emploi des personnes fragiles** : en 2023, Icade a réalisé plus de 900 000 euros d'achats auprès du secteur protégé et adapté, en hausse de 40 % par rapport à 2022. De plus, 39 % des opérations d'Icade Promotion intégraient des clauses d'insertion en 2023.
- **Emploi local** : Icade favorise le recours aux achats locaux. Environ 75 % des achats du pôle Promotion sont réalisés auprès de fournisseurs locaux.
- **Développement de l'économie sociale et solidaire (ESS)** : en 2023, la direction achats de la Foncière Tertiaire a créé une clause ESS qu'elle intègre progressivement aux consultations de prestations de services et de travaux afin de favoriser l'emploi local et solidaire grâce à la co-traitance (voir § 3.1 pour plus de détails).
- **Lutte contre le travail illégal** : pour s'assurer que ses fournisseurs respectent le Code du travail, Icade impose à ses sous-traitants de travaux et de prestations de services de s'abonner à une plateforme de contrôle des documents de vigilance. Une sensibilisation des équipes à la prévention du travail illégal a été effectuée en 2023.

ÉVALUER LES FOURNISSEURS ET SOUS-TRAITANTS

Chaque année, les directions achats des pôles Foncière Tertiaire et Promotion réalisent des campagnes d'évaluation en interne de leurs principaux fournisseurs incluant une évaluation RSE. En 2023, cette dernière a été adaptée à chaque famille d'achat et tous les prestataires de services significatifs du pôle Foncière Tertiaire en ont fait l'objet. Pour Icade Promotion, une évaluation incluant un critère RSE a été réalisée sur 78 % des fournisseurs de marchés de travaux.

FORMER LES ÉQUIPES D'ICADE

Entre 2022 et 2023, les filières commerciale et technique d'Icade Promotion ont été formées à la mise à jour des référencements fournisseurs incluant la prise en compte des critères RSE. Les opérationnels de la promotion réalisant des achats ont suivi une formation à la négociation qui comprenait un volet sur la RSE et l'ensemble des collaborateurs de la Foncière Tertiaire ont été formés au bon respect des règles d'achats et à l'intégration de critères de RSE dans les appels d'offres.

GARANTIR LA SÉCURITÉ DES TRAVAILLEURS

Icade fait de la sécurité des travailleurs un principe essentiel et Icade Promotion a pour objectif le « zéro accident ». En tant que maître d'ouvrage, le Groupe a l'obligation de veiller à ce que les règles permettant d'assurer la santé et la sécurité des travailleurs sur les chantiers soient mises en œuvre, dans le respect des dispositions du Code du travail. Il missionne pour cela sur chacun de ses chantiers des spécialistes indépendants : les coordonnateurs de sécurité et de protection de la santé (CSPS) ou le maître d'œuvre d'exécution pour définir et coordonner les moyens et mesures permettant d'assurer la sécurité sur les chantiers par un plan général de coordination et contrôler la mise en œuvre desdites mesures. L'ensemble des entreprises intervenant sur chantier s'engage contractuellement à respecter les mesures de sécurité définies et les CSPS ont pour obligation de signaler tous les incidents dans les registres des chantiers et dans l'outil de recensement des incidents du pôle Promotion. En 2023, des formations en présentiel ont été réalisées pour les collaborateurs de l'ensemble des agences d'Icade Promotion sur la gestion de la sécurité sur chantier.

Pour le pôle Foncière Tertiaire, l'équipe Qualité, Hygiène, Sécurité, Environnement (QHSE) s'assure de la conformité des actifs aux normes et réglementations QHSE et met en place des plans de prévention des risques spécifiques à chaque site. Ces plans de préventions encadrent la réalisation des travaux et des opérations de maintenance en site occupé. Ils listent les risques associés à chaque situation (chute, coupure, nuisance sonore, poussière, perturbation du trafic...) et les mesures préventives requises pour les atténuer. Ils sont cosignés par l'ensemble des entreprises intervenant sur les sites gérés par Icade, que ce soient les principaux prestataires de maintenance sélectionnés par Icade ou leurs sous-traitants.

3.5. Garantir l'éthique des affaires

Icade a défini des règles strictes de bonne conduite des affaires à l'attention de ses parties prenantes internes et externes. La bonne compréhension et mise en œuvre des enjeux réglementaires et de responsabilité par l'ensemble des acteurs (salariés, clients, fournisseurs, investisseurs, élus, etc.) est primordiale pour maintenir la réputation d'Icade et la performance sur le long terme de l'entreprise.

ENGAGEMENTS	AVANCEMENT	COMMENTAIRES
 Former 90 % des collaborateurs les plus exposés à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LCB-FT), à la lutte anti-corruption et au risque de fraude chaque année, entre 2023 et 2026.		96 % des collaborateurs les plus exposés ont été formés en 2023.
Former 90 % des collaborateurs les plus exposés aux bonnes pratiques en matière de protection des données personnelles chaque année, entre 2023 et 2026.		93 % des collaborateurs les plus exposés ont été formés en 2023.

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

PILOTAGE DE LA POLITIQUE D'ÉTHIQUE DES AFFAIRES

La direction de la conformité met en œuvre la politique d'Icade en matière d'éthique des affaires, incluant la déontologie, l'éthique des données personnelles, la prévention et la lutte contre la corruption, la fraude, le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. Cette direction est pilotée par le directeur de la conformité rattaché au membre du comité exécutif en charge de l'audit, des risques, de la conformité et du contrôle interne. Ce directeur s'appuie sur une équipe de sept personnes et des relais conformité dans les directions métiers. Il assure également la fonction de déontologie interne.

L'ensemble de ces actions est supervisé par le comité d'audit et des risques, instance du conseil d'administration. Les dispositifs conformité font l'objet d'un programme annuel de contrôles internes et d'audits externes. Les collaborateurs sont régulièrement formés : à fin 2023, 96 % des collaborateurs les plus exposés aux risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme, de fraude et de corruption ont suivi une formation.

CHARTÉ ÉTHIQUE, GUIDE DE CONDUITE ANTI-CORRUPTION, DISPOSITIF D'ALERTE ET PROCÉDURE D'ENQUÊTE INTERNE

La Charte éthique, accessible sur le site internet⁴⁷ et l'Intranet d'Icade, est communiquée à l'ensemble des collaborateurs ainsi qu'aux personnels intérimaires. Elle a été complétée en 2021 d'un code de conduite anti-corruption axé sur des cas pratiques et d'une nouvelle charte pour les administrateurs des systèmes d'information en 2022. Ces trois documents sont annexés au règlement intérieur de la Société.

Une plateforme d'alerte en ligne, sécurisée et disponible 24 heures sur 24, est à la disposition de tout collaborateur pour signaler de façon confidentielle tout risque de non-conformité à la loi, à la Charte éthique ou au guide de conduite anti-corruption. Icade s'engage à ce qu'aucun collaborateur ne fasse l'objet de discrimination ou de mesures de représailles⁴⁸ pour avoir émis une alerte. De plus, la procédure d'enquête interne définit le cadre d'exécution de cette dernière consécutivement à une alerte identifiée comme pertinente.

Une formation obligatoire à la Charte éthique a été mise en place et suivie par l'ensemble des salariés depuis 2019. Chaque nouvel arrivant et chaque intérimaire doit suivre cette formation.

DISPOSITIF DE PRÉVENTION ET DE LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME (LCB-FT)

Concernant la LCB-FT, Icade déploie un dispositif de maîtrise de ses risques s'appuyant sur des processus internes de vigilance et de connaissance des clients (processus dits « KYC »). Ces processus intègrent notamment la mise à jour régulière de la priorisation matricielle des risques, constituée par :

- une cartographie analysant la probabilité et l'impact des risques ;
- une classification des risques selon les cinq axes réglementaires définis dans l'article L. 561-4-1 du Code des marchés financiers : implantation géographique, identité du client, nature des produits et services, modalités d'opération et canaux de distribution ;
- l'évaluation de l'intégrité des clients et des transactions et la déclaration des opérations suspectes à Tracfin ;
- la mise en place de processus de due diligence.

Ces processus sont décrits dans la politique LCB-FT d'Icade et les procédures applicables *ad hoc*.

⁴⁷ <https://www.icable.fr/content/download/2063/file/charte-ethique-icable.pdf>

La Charte éthique régit notamment : les relations avec les clients, fournisseurs, intermédiaires, actionnaires et représentants d'intérêt ; la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LCB-FT) ; la lutte contre la corruption ; la fraude ; le droit de la concurrence et la propriété intellectuelle ; le financement de la vie politique ; le mécénat et le sponsoring ; les montants maximaux et la nature des cadeaux et invitations, reçus ou donnés ; les conflits d'intérêts ; les informations sensibles, privilégiées et les collaborateurs initiés ; le dialogue social et le respect des droits fondamentaux ; la protection des personnes : santé et sécurité, lutte contre les discriminations et le harcèlement ; la protection des données confidentielles et le respect de la vie privée ; la protection de l'environnement.

⁴⁸ Au sens de la Directive (UE) 2019/1937 du Parlement européen et du conseil du 23 octobre 2019 sur la protection des personnes qui signalent des violations du droit de l'Union transposée en France sous la loi « Wasserman » du 21 mars 2022.

DISPOSITIF DE PRÉVENTION ET DE LUTTE CONTRE LA CORRUPTION (LOI SAPIN II)

Concernant la prévention et la lutte contre la corruption, Icade met en place des actions pour maîtriser ces risques :

- deux cartographies des risques : de non-conformité et de corruption ;
- une procédure d'évaluation de l'intégrité des tiers (procédure dite « KYS ») et un outil d'évaluation d'intégrité associé ;
- des procédures relatives à la déclaration de cadeaux et invitations, aux conflits d'intérêts, à la prévention des opérations d'initiés et à la prévention et lutte contre la fraude ;
- des audits externes et des audits réalisés par la Caisse des dépôts.

En 2023, un nouvel *e-learning* obligatoire, mis à jour selon les dernières modalités de la loi Sapin II, a été déployé à l'ensemble des collaborateurs.

FORMATION À LA RSE DES ÉQUIPES AUDIT, RISQUES, CONFORMITÉ ET CONTRÔLE INTERNE

En 2023, dans le cadre du programme de formation *Icade Climate School* (pour plus de détails, voir § 4.1), la direction audit, risques, conformité et contrôle interne a identifié ses leviers d'action de décarbonation. Ces derniers consistent à renforcer l'intégration de la RSE dans les processus (contrôle interne, audit), la cartographie des risques et d'accompagner les collaborateurs sur les risques RSE.

LUTTE CONTRE L'ÉVASION FISCALE

La direction fiscale d'Icade veille au respect des principes dits « BEPS » (*Base Erosion Profit Shifting*) de l'OCDE, qui visent à prévenir les stratégies d'optimisation fiscale. Ainsi, le Groupe ne crée pas de filiale ou d'établissement sans substance économique dans les États ou territoires reconnus comme non coopératifs par les autorités françaises ou européennes. L'objectif d'Icade est de s'acquitter localement de sa juste part d'impôt, dans le respect des prescriptions légales et réglementaires. Ainsi, Icade communique chaque année une déclaration « pays-par-pays » (n° 2258) auprès de l'administration fiscale et réalise l'ensemble de ses opérations avec les États et territoires respectant les standards de l'OCDE en matière de fiscalité. De plus, Icade a signé le 18 février 2020 un « Partenariat de Confiance » avec l'administration fiscale française afin de prévenir au mieux les points fiscaux à enjeux et à risques et visant plus généralement à établir une relation de travail de long terme avec l'administration fiscale. Enfin, Icade présente dans ses états financiers son taux d'imposition effectif et le régime fiscal spécifique dont elle bénéficie (régime SIIC – voir chapitre 6 § 2 note 11).

GESTION ÉTHIQUE DES DONNÉES PERSONNELLES

Rattaché au Directeur de la Conformité, le délégué à la protection des données (DPO) d'Icade a pour rôle d'informer et d'accompagner la mise en application de la réglementation sur la protection des données personnelles⁴⁹. Les actions mises en œuvre comprennent par exemple :

- le recensement des traitements de données personnelles ;
- l'évaluation de la conformité aux principes éthiques de gestion des données par rapport à l'état de l'art et aux exigences du règlement général sur la protection des données personnelles ;
- l'accompagnement des équipes métiers sur la protection des données personnelles tant sur les traitements existants que sur les nouveaux projets ;
- l'identification, la gestion et le suivi des incidents et des demandes d'exercice des droits d'accès et de suppression des données des personnes concernées ;
- la formation continue des collaborateurs : un module d'*e-learning* contenant des cas pratiques spécifiques au secteur de l'immobilier est obligatoire pour tous les collaborateurs, et 93 % des collaborateurs les plus exposés en matière de protection des données personnelles ont été formés en 2023.

Parallèlement, Icade continue la mise en place de son programme 2022-2024 sur la cybersécurité en renforçant ses procédures et ses outils et en sensibilisant l'ensemble des collaborateurs via des actions de communication dédiées et des tests aléatoires (pour plus de détails, voir chapitre 4 §1.2 principaux facteurs de risques).

SUIVI DU RESPECT DES RÈGLES DE DÉONTOLOGIE ET D'ÉTHIQUE DES AFFAIRES

En 2023, Icade fait état de 34 incidents sur l'activité de l'entreprise et d'une alerte relative à un conflit d'intérêt qui ont été sans impact pour Icade. Par ailleurs, aucune procédure judiciaire en matière de corruption ou de LCB-FT n'est en cours à l'encontre d'Icade et celle-ci n'a fait l'objet d'aucune condamnation relative à l'éthique des affaires au cours de l'exercice. Il est à noter que la procédure mise en place impose à chaque nouveau collaborateur de signer une attestation d'absence de conflit d'intérêts et à certaines catégories de collaborateurs exposés de le faire annuellement. Les situations de conflit d'intérêts potentiel sont analysées par la direction de la conformité qui établit les mesures préventives à respecter. Enfin, Icade ne verse de fonds ni ne fournit de service à aucun parti politique, ni à aucun titulaire de mandat public ou candidat à un tel mandat.

DÉVELOPPEMENT DE LA MÉDIATION

Icade s'attache à développer le recours à la médiation en cas de conflit en intégrant des clauses types prévoyant les médiations judiciaires dans les principaux contrats (baux, sponsoring, mécénat...).






⁴⁹ Il faut entendre par donnée à caractère personnel toute information se rapportant à une personne physique identifiée ou identifiable. Une « personne physique identifiable » est une personne physique qui peut être identifiée, directement ou indirectement, notamment par référence à un identifiant, tel qu'un nom, une adresse électronique, un numéro d'identification, des données de localisation, une adresse IP, un identifiant en ligne, ou à un ou plusieurs éléments spécifiques propres à son identité physique, physiologique, génétique, psychique, économique, culturelle ou sociale (source : CNIL).

4. Développement des compétences, bien-être au travail et diversité

Par leur expertise, les collaborateurs d'Icade font du Groupe un acteur majeur de l'immobilier et sont fortement engagés dans le cadre de la transition écologique. Pour répondre aux enjeux à venir, Icade bâtit une stratégie RH ambitieuse pour recruter et fidéliser les meilleurs talents, basée sur le développement des compétences, avec un accent tout particulier porté sur la diversité et l'inclusion. Des parcours professionnels sont construits afin d'adapter les compétences des collaborateurs aux évolutions des métiers. Enfin, Icade propose un cadre de travail visant à favoriser la collaboration et le travail en équipe.

4.1. Développer les compétences des collaborateurs

La politique de gestion des compétences d'Icade vise à attirer les meilleurs talents, développer le potentiel de ses collaborateurs et favoriser leur engagement.

ENGAGEMENTS	AVANCEMENT	COMMENTAIRES
Pouvoir 30 % de postes en interne en moyenne sur la période 2023-2026.		52 % des postes ont été pourvus en interne en 2023.
Former 100 % des managers au socle commun de culture managériale d'ici à 2026.		21 % des managers ont suivi des formations au management en 2023.
 Former au moins 90 % des collaborateurs à la RSE et au moins 90 % des collaborateurs concernés à la qualité, en moyenne sur la période 2023-2026.		82 % des collaborateurs ont suivi une formation RSE en 2023. Les formations qualité démarreront en 2024.
Sur l'ensemble des collaborateurs concernés par des parcours de formation métier spécifiques, en former au moins 90 % en moyenne sur la période 2023-2026.		100 % des commerciaux, des responsables relation client et des asset managers, et 96 % des développeurs ont été formés en 2023.



Objectif atteint



Objectif partiellement atteint



Objectif en cours de réalisation



Objectif non atteint

4.1.1. Attirer les talents

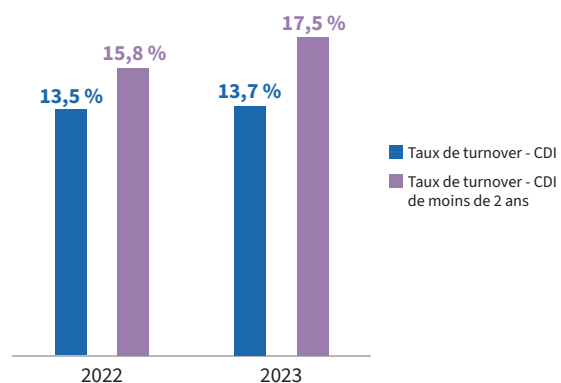
Les effectifs d'Icade sont composés de près de trois quarts de cadres et de plus d'un quart d'employés. La majorité des collaborateurs du Groupe est localisée en Île-de-France (62 %) où se trouve son siège. Icade est aussi présente dans les principales métropoles en régions et en outre-mer (voir § 6.6 pour plus de détails sur la composition des effectifs d'Icade). Évoluant dans un secteur en rapide évolution, l'entreprise cherche à attirer les meilleurs talents en offrant les mêmes chances à chacun.

Pour attirer de nouveaux collaborateurs, Icade :

- développe sa marque employeur en participant à des forums de recrutement, en renforçant ses liens avec les écoles et en mettant en valeur ses collaborateurs. Ils témoignent par exemple dans des vidéos métiers dans lesquelles ils incarnent la stratégie et la Raison d'être d'Icade, et la fierté de travailler pour le Groupe ;
- propose une politique salariale attractive, des avantages en termes de qualité de vie et de conditions de travail et des opportunités de développement des compétences ;
- facilite l'intégration des collaborateurs : en 2023, trois journées d'intégration ont été organisées pour faciliter la prise de poste des nouveaux entrants.

Le taux de turnover des CDI est stable et le taux de turnover des CDI entrés depuis moins de deux ans est en légère hausse en 2023. L'effectif baisse de 12 % entre 2022 et 2023 en raison des cessions d'Icade Santé et de l'équipe AMO Santé (voir § 4.2.3 pour plus de détails) et d'un rythme moins soutenu des recrutements pour s'adapter au ralentissement de l'activité. Hors effet des cessions, l'effectif baisse de 7 %.

TAUX DE TURNOVER CDI ET CDI DE MOINS DE DEUX ANS



4.1.2. Développer les compétences des collaborateurs

Le développement des compétences des collaborateurs est un des cinq enjeux prioritaires de la nouvelle stratégie RSE d'Icade. En 2023, Icade a signé avec les organisations syndicales un nouvel accord d'une durée de quatre ans sur la gestion prévisionnelle des emplois et des parcours professionnels et la mixité des métiers. Cet accord comprend trois dimensions majeures : anticiper les évolutions des emplois au regard des activités d'Icade, prévoir les évolutions des compétences et gérer les parcours professionnels en co-construction avec les collaborateurs.

Le plan de développement des compétences et d'accompagnement des métiers repose sur l'analyse des besoins individuels collectés lors des entretiens professionnels et l'identification des besoins collectifs par les membres du Comex en lien avec la DRH. En 2023, 100 % des collaborateurs ont suivi au moins une formation, d'une durée moyenne de 13 heures. Les dépenses de formation s'élèvent à 2,7 % de la masse salariale.

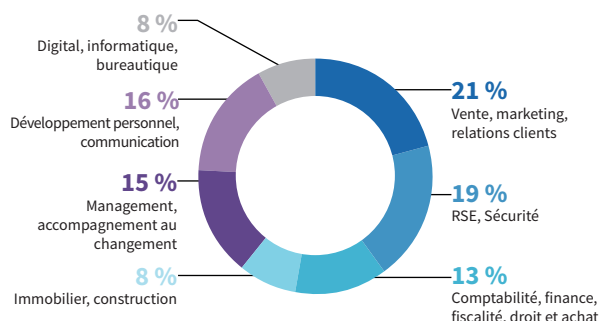
Les principales orientations de la politique de développement des compétences d'Icade sont :

- engager les collaborateurs en faveur de la transition écologique et accompagner leur montée en compétence : en 2023, Icade a lancé l'*Icade Climate School*, en partenariat avec Axa Climate. Il s'agit d'un vaste programme de formation dédié aux enjeux environnementaux visant à renforcer les compétences des salariés des métiers opérationnels et des fonctions transverses. Ces dernières ont bénéficié, en complément des modules de formation, d'un accompagnement lors d'ateliers collectifs au cours desquels elles ont co-construit plus de 150 actions de décarbonation propres aux enjeux de chaque fonction transverse, qui seront déclinées dans les objectifs annuels individuels de chaque collaborateur en 2024. Les équipes opérationnelles ont, quant à elles, eu accès à des modules de formation sur le bas-carbone et la biodiversité adaptés aux spécificités d'Icade ;
- accompagner les nouveaux modes de travail et faire évoluer les pratiques managériales : les formations

suivies en 2023 portaient par exemple sur l'écoute, le management transversal au service de la performance ou encore comment booster l'autonomie et développer les compétences de ses collaborateurs. En 2024, l'accompagnement sera renforcé par des formations axées sur le socle commun de culture managériale défini par Icade. Les évaluations annuelles des managers intègrent une dimension liée à leurs compétences managériales : communiquer, donner du sens, piloter la performance, accompagner le développement professionnel des salariés ;

- anticiper l'évolution des compétences métiers : depuis 2022, Icade Promotion anime une « Académie du Développement ». En 2023 l'accent a été mis sur le partage d'expériences entre développeurs foncier. Les responsables relation client, les commerciaux et les *asset managers* ont également suivi des parcours de formation spécifiques à leur filière ;
- développer les compétences transverses et encourager le partage : de nombreuses formations concernant les compétences de savoir-être ont été suivies dont les principales sont la « prise de parole en public » ainsi que la « gestion du temps et des priorités ». La communauté de formateurs internes, quant à elle, a animé 87 formations cette année.

RÉPARTITION DES HEURES DE FORMATION PAR DOMAINE EN 2023



4.1.3. Favoriser la mobilité interne

Icade promeut autant que possible la mobilité interne : 52 % des recrutements ont été pourvus en interne en 2023. Accorder la priorité aux collaborateurs en les accompagnant permet de les fidéliser, renforcer l'attractivité des métiers et assurer une bonne adéquation entre compétences et besoins. Cette approche permet également de sécuriser le plan de succession d'Icade en offrant des opportunités internes aux profils à haut potentiel. La direction des ressources humaines s'appuie sur plusieurs dispositifs pour encourager la mobilité :

- les entretiens individuels : en 2023, 100 % des collaborateurs ont été reçus par leur manager lors d'un entretien annuel ;

- la revue du personnel : suite aux campagnes annuelles d'évaluation, la direction des ressources humaines identifie les profils à haut potentiel et formalise les éventuels plans de succession pour les postes clés au sein de l'organisation ;
- les comités de mobilité : en complément de son propre comité de mobilité interne, Icade participe mensuellement au comité groupe Caisse des dépôts où sont présentés les postes à pourvoir au sein des filiales ainsi que les profils ouverts à une mobilité ;
- les viviers de la Caisse des dépôts : à l'attention des collaborateurs à potentiel au sein d'Icade et des futurs cadres dirigeants au sein du Groupe Caisse des dépôts, ces programmes permettent d'accompagner les collaborateurs dans leur évolution professionnelle grâce à des actions de coaching, de mentorat ou de formation.

4.1.4. Impliquer les collaborateurs dans les initiatives sociales et environnementales

Icade accompagne ses collaborateurs afin de renforcer leur sensibilisation en matière de RSE, notamment grâce à :

- l'intégration des enjeux RSE et innovation dans les objectifs individuels : c'est le cas pour 67 % des salariés et 83 % des managers en 2023. De plus, la rémunération variable des membres du comité exécutif dépend pour 15 % de l'atteinte des engagements RSE d'Icade ;
- la formation et la sensibilisation : outre le nouveau programme *Icade Climate School*, de nombreuses formations RSE opérationnelles sont proposées aux collaborateurs : analyse de cycle de vie, RE 2020, performance énergétique des bâtiments, économie sociale et solidaire, handicap, etc. ;
- la réduction de l'empreinte carbone des collaborateurs : Icade a pérennisé en 2023 son plan de sobriété énergétique interne mis en place en 2022 en modifiant notamment l'organisation des espaces de travail et les températures de consigne en été et en hiver. Grâce aux efforts de tous, les émissions de GES liés à l'usage des bureaux ont baissé de 36 % entre 2019 et 2023. De plus, des mesures de réduction des émissions liées aux déplacements des collaborateurs et des mesures de sobriété numérique ont été mises en place ;
- la mise en place d'initiatives solidaires : Icade offre la possibilité à ses collaborateurs de s'engager en faveur de territoires plus inclusifs auprès d'associations qui agissent en faveur des publics vulnérables. Les actions proposées comprennent des journées solidaires, un défi solidaire, des collectes de vêtements, de jouets et de livres au profit d'associations. En 2023, plus de 200 collaborateurs ont participé aux journées solidaires pour un cumul d'environ 1 500 heures de bénévolat au profit de 14 associations dans toute la France.

4.1.5. Une politique de rémunération attractive

STRUCTURE DE LA RÉMUNÉRATION DES COLLABORATEURS

Chez Icade, la rémunération des collaborateurs permet de reconnaître la participation individuelle et collective dans l'atteinte des objectifs. Elle se décompose en :

- **un salaire de base**, qui s'établit en 2023 à 61 064 euros bruts en moyenne pour les collaborateurs en CDI, soit une hausse du salaire moyen mensuel de 3,6 % par rapport à 2022, à effectif constant ;
- **une rémunération variable individuelle**, calculée selon les résultats de l'entreprise et l'atteinte des objectifs fixés au salarié. En 2023, 77 % des collaborateurs ont perçu une part variable représentant en moyenne 16,2 % de leur salaire de base au titre de l'année 2022 ;
- **une prime d'intéressement**, qui a représenté en moyenne 9,3 % du salaire de base en 2023. Un avenant à l'accord d'intéressement a été conclu avec les partenaires sociaux en 2023 prolongeant les conditions avantageuses offertes aux salariés pour faire fructifier leur intéressement (plan d'épargne Groupe (PEG), plan d'épargne retraite collectif (Pereco), abondement).

INTÉGRATION DE CRITÈRES RSE DANS L'ACCORD D'INTÉRESSEMENT ET LE PLAN D'ACTIONS DE PERFORMANCE

Désireuse d'aligner la rémunération de ses collaborateurs avec sa Raison d'être et ses engagements RSE, Icade a intégré deux critères RSE, représentant 20 % du montant total, dans le calcul de l'intéressement :

- un critère sociétal relatif au montant des achats auprès du secteur du travail protégé et adapté ;
- un critère environnemental relatif à la réduction de l'empreinte carbone d'Icade.

Enfin, en 2023, deux plans d'attribution d'actions ont été approuvés. Un plan d'attribution d'actions gratuites en faveur de l'ensemble des salariés en CDI et un plan d'attribution d'actions dit de performance en faveur des dirigeants et managers. Ce dernier intègre deux critères de performance RSE liés aux engagements d'Icade sur le bas-carbone et sur la part des femmes dans les instances de gouvernance, représentant respectivement 20 % et 10 % de la dotation.







Les ratios entre le niveau de rémunération du Président du conseil d'administration et du Directeur général et les rémunérations moyenne et médiane des salariés d'Icade sont communiqués dans le chapitre 5 du document d'enregistrement universel.

DES COMPLÉMENTS DE RÉMUNÉRATION EXCEPTIONNELS

Dans un contexte inflationniste et pour accroître la cohésion sociale, Icade a décidé de renouveler en 2023 le versement d'une prime de partage de la valeur à 621 collaborateurs, d'un montant total de près de 900 000 euros, en application de la disposition gouvernementale sur les mesures d'urgence économiques et sociales. De plus, pour pallier la diminution des rémunérations des conseillers et référents commerciaux d'Icade due à la conjoncture économique, une procédure exceptionnelle a été mise en place afin de renforcer leur rémunération par le biais d'une majoration des commissions encadrée par un accord signé en 2023.

4.2. Améliorer la qualité de vie et les conditions de travail

Icade développe depuis plusieurs années une démarche volontariste en faveur de la qualité de vie et des conditions de travail, construite grâce à la richesse de son dialogue social. Une politique qui lui permet de faire de ses espaces de travail une vitrine de ses savoir-faire.

ENGAGEMENT	AVANCEMENT	COMMENTAIRE	
 <p>Mise en place d'un plan d'action dans chaque équipe ayant identifié des points d'amélioration lors des campagnes Wittyfit d'évaluation du bien-être au travail.</p> <p>CORPORATE</p>		<p>Réalisée fin 2023, l'enquête de satisfaction a vu le maintien d'un bon niveau de satisfaction au travail et d'un niveau ressenti de stress stable en moyenne pour l'ensemble des collaborateurs. Les plans d'action sont en cours d'identification.</p>	
 Objectif atteint	 Objectif partiellement atteint	 Objectif en cours de réalisation	 Objectif non atteint

4.2.1. Santé et sécurité au travail

Le comité social et économique de l'entreprise (CSE⁵⁰) et la commission santé sécurité et conditions de travail (CSSCT) sont étroitement associés à la politique d'Icade en matière de santé et sécurité au travail. En 2023, le CSE s'est réuni à 20 reprises et la CSSCT à 6 reprises. Les principaux sujets traités ont porté sur l'accompagnement des collaborateurs face au changement (cessions, réorganisations) et les conditions de travail (plan de sobriété énergétique). En parallèle, en 2023, le document unique d'évaluation des risques professionnels a été mis à jour pour l'ensemble des sites après avis consultatif du CSE.

Pour la première fois au sein d'Icade, un accord relatif à la qualité de vie et aux conditions de travail a été signé en 2023 pour une durée de trois ans sur quatre thématiques principales : l'équilibre entre vie personnelle et vie professionnelle, les conditions de vie au travail, la prévention des risques de santé physique et psychologique et la mobilité douce.

DES ACTIONS DE LONG TERME EN FAVEUR DE LA SANTÉ ET DE LA SÉCURITÉ AU TRAVAIL

Dans le cadre du nouvel accord relatif à la qualité de vie et aux conditions de travail, la prévention des risques de santé physique et psychologique a été intégrée et les différents

processus d'alerte à disposition des salariés ont été rappelés. Ceux-ci peuvent selon la nature de leur problématique, saisir les référents harcèlement sexuel/ agissements sexistes, leur ligne managériale, les ressources humaines ou les représentants du personnel, qui appliquent les procédures dédiées. Icade s'engage à préserver l'anonymat des collaborateurs et à ce qu'ils ne subissent pas de discrimination ou de représailles. Les collaborateurs ont aussi la possibilité de dialoguer avec des psychologues cliniciens sur des problématiques tant professionnelles que personnelles via une ligne disponible 24 heures sur 24, 7 jours sur 7 en tout anonymat et confidentialité. En 2023, 4 comités de prévention des risques psychosociaux (RPS) ont été organisés avec les organisations syndicales signataires de l'accord « Prévention RPS ». De plus, l'e-learning « prévenir les risques psychosociaux » est obligatoire pour l'ensemble des managers et accessible à tous les collaborateurs.

Par ailleurs, Icade propose un service de bilan de santé gratuit à ses collaborateurs de plus de 55 ans.

Cette année, le taux d'absentéisme des collaborateurs est en légère baisse et s'établit à 3,9 %, tandis que le taux de fréquence et le taux de gravité sont stables (à respectivement 0,5 et 0,2). Pour plus de détails, voir § 6.6.

4.2.2. Qualité de vie, conditions de travail et bien-être

DES MESURES EN FAVEUR DU BIEN-ÊTRE AU TRAVAIL

À la suite du projet de transformation du cadre et des conditions de travail d'Icade, appelé « Open ID » (offrant aux salariés des espaces de travail ouverts et flexibles tout en favorisant le bien-être au travail), des sondages et ateliers de réflexion ont été effectués afin de rédiger et diffuser le « Book du bien vivre ensemble », recueil de bonnes pratiques visant à favoriser une culture du bien travailler ensemble. La démarche a été mise en place au siège et un kit est disponible pour accompagner les agences régionales dans cette initiative.

Pour favoriser l'équilibre entre vie personnelle et professionnelle, Icade permet à ses salariés depuis 2017 de travailler à distance depuis chez eux ou depuis l'un des dix espaces de coworking d'Icade, situés à Paris, Bordeaux et Lyon. De plus, le nouvel accord relatif à la qualité de vie et aux conditions de travail rappelle les règles du droit à la déconnexion qui sont explicitées dans une charte dédiée. Par ailleurs, les salariés aidants peuvent également bénéficier d'un accompagnement personnalisé dispensé par un expert et utiliser le dispositif du don de jours. Concernant les actions visant à promouvoir le lien Nation-armée et à soutenir l'engagement dans les réserves, Icade propose, au cas par cas, aux salariés engagés dans les réserves et qui en font la demande des solutions adaptées à leur situation.

50 Instance de représentation du personnel composée de l'employeur et d'une délégation élue du personnel.

Icade a également mis en place des initiatives pour améliorer le quotidien de ses collaborateurs au bureau : des activités bien-être (yoga, cours de sport, ostéopathie, etc.), un espace silence, des communautés créées autour d'activités ludiques et santé (jardinage, course à pied, vélo, etc.) et un partenariat avec une entreprise adaptée de conciergerie. Dans le cadre de la semaine de la Qualité de Vie et des Conditions de Travail, Icade a organisé ateliers, challenges, quiz et webinaires sur les thèmes de la respiration, de l'artisanat local et des mobilités douces.

DES OUTILS DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL

Depuis 2017, Icade mesure la qualité de vie au travail via une plateforme dédiée, en partenariat avec Wittyfit. Le taux de participation à l'enquête de satisfaction a été de 66 % en 2023. Les niveaux de satisfaction au travail et de stress sont ressortis à des niveaux stables par rapport à la précédente enquête de 2021 et la première mesure du *Net Promoter*

4.2.3. Un dialogue social constructif

ORGANISATION DU DIALOGUE SOCIAL

Icade assure le respect des obligations du droit social français et des accords de l'Organisation internationale du travail (OIT) pour l'ensemble de ses collaborateurs, couvrant les domaines de la liberté d'association, le droit à la négociation collective et la prévention du travail forcé, du travail obligatoire et du travail des enfants.

Les conventions collectives s'appliquent à tous les employés, qui sont représentés au sein des instances représentatives du personnel. Pour la période 2023-2027, le dialogue social est encadré par trois accords collectifs, définissant l'unité économique et sociale (UES) d'Icade, les règles de gouvernance des instances représentatives au sein de l'UES, les ressources attribuées aux représentants (y compris des crédits d'heures renforcés, des budgets, des formations, la garantie de mise à disposition de locaux, le droit d'affichage, l'accès à l'Intranet, des adresses de messagerie), et règle l'équilibre entre l'activité professionnelle et l'exercice d'un mandat de représentant du personnel. Ces accords ont pour objectif :

- d'accompagner l'exercice du mandat tout en maintenant l'employabilité. En 2023, les membres du CSE ont notamment reçu une formation sur les enjeux du changement climatique ;
- de garantir le principe de non-discrimination en matière de rémunération et d'évolution professionnelle ;
- de valoriser le parcours des représentants du personnel, des mandatés et de faire valoir les compétences acquises en cours du mandat notamment par un système de reconnaissance des compétences acquises.

Ils ont été complétés par un accord sur l'adoption du vote électronique, signé le 13 décembre 2022. Enfin, le protocole d'accord préélectoral a été signé le 4 janvier 2023 par les organisations syndicales représentatives.

Score⁵¹ s'établit à -12. Les points forts identifiés sont : le sens au travail, l'équilibre entre la charge de travail et l'autonomie et l'ambiance au sein des équipes. Les actions de progrès identifiées portent sur la gestion du temps et les interruptions, le partage de la valeur ajoutée et la gestion des carrières. Les plans d'action par équipe sont en cours d'identification et seront mis en œuvre en 2024.

UN ENGAGEMENT RECONNU

Le siège social d'Icade a été le premier bâtiment tertiaire labellisé Osmoz en 2018. Ce label, développé par l'organisme de certification Certivéa, évalue la démarche de qualité de vie au travail sur les six enjeux suivants : santé environnementale, démarche collective, fonctionnalité du bâtiment, communication et lien social, équilibre entre vie personnelle et vie professionnelle et hygiène de vie. Le label a été confirmé en 2022 avec une meilleure notation sur les trois sites d'Icade en Île-de-France.

PRINCIPAUX ACCORDS SIGNÉS

Le dialogue social a été de nouveau très constructif durant l'année 2023, comme en témoigne la signature de nouveaux accords ou la renégociation d'accords existants :

- l'avenant du 17 mars 2023 à l'accord collectif instituant une garantie complémentaire de remboursement de frais médicaux ;
- l'accord du 9 juin 2023 d'une durée de 4 ans relatif à la gestion prévisionnelle des emplois et des parcours professionnels et la mixité des métiers ;
- l'avenant du 29 juin 2023 à l'accord d'intéressement pour les exercices 2021-2023 comprenant deux indicateurs RSE ;
- l'avenant du 28 juillet 2023 d'une durée de cinq mois à l'accord collectif portant sur l'harmonisation du statut du personnel de l'UES Icade, au sujet des modalités spécifiques du dispositif temporaire relatif au personnel commercial d'Icade Promotion afin de maintenir une rémunération appropriée pour les salariés concernés ;
- l'accord du 27 septembre 2023 d'une durée de 3 ans pour l'intégration professionnelle et le maintien dans l'emploi des personnes en situation de handicap ;
- l'accord du 10 novembre 2023 d'une durée de 3 ans relatif à la qualité de vie et des conditions de travail ;
- l'accord de négociation annuelle obligatoire 2024 en date du 29 novembre 2023 qui intègre le versement en décembre 2023 d'une prime de partage de la valeur ;
- l'accord du 13 décembre 2023 relatif à l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes d'une durée de trois ans ;
- l'accord du 21 décembre 2023 sur la mise place d'un dispositif de retraite supplémentaire qui viendra compléter le Plan d'Épargne Retraite existant au sein de l'UES Icade.

51 Le Net Promoteur Score (NPS) est un indicateur mesurant la différence entre le nombre de collaborateurs prêt à recommander son entreprise à un proche en recherche d'emploi par rapport au nombre de ceux qui ne le ferait pas. Il est mesuré sur une échelle allant de -100 à +100.








MESURES SPÉCIFIQUES LIÉES AUX CESSIIONS

En 2023, Icade a cédé son activité d'AMO et expertise santé à Oteis et 63 % de sa participation dans le pôle Icade Santé à Primonial, entraînant le départ de 72 salariés. Dans ce cadre, des dispositifs ont été mis en place pour garantir le maintien

dans l'emploi des salariés pour une durée d'au moins 15 mois tout en restant sur le régime des accords collectifs d'Icade. En complément, des avantages ont été accordés dont des primes de performance et d'accompagnement pour l'AMO et expertise santé et des compléments d'intéressement pour le pôle Icade Santé.

4.3. Favoriser la diversité dans toutes ses dimensions

Pilotée par une chargée de mission dédiée au sein de la direction des ressources humaines, la politique diversité instaurée par Icade a pour objectif d'établir un environnement de travail inclusif et exempt de toute forme de discrimination.

ENGAGEMENTS	AVANCEMENT	COMMENTAIRES
 Atteindre une part de femmes managers de 40 % en 2026.		<i>La part de femmes managers est de 36 % en 2023.</i>
Recruter en CDI 20 % de jeunes de moins de 26 ans d'ici à 2026.		<i>Les jeunes de moins de 26 ans représentent 15 % des recrutements en CDI en 2023.</i>
 Objectif atteint	 Objectif partiellement atteint	 Objectif en cours de réalisation
		 Objectif non atteint

4.3.1. Développer l'intergénérationnel

Icade a intégré les dispositions de son précédent accord intergénérationnel dans son nouvel accord sur la gestion prévisionnelle des emplois et des parcours professionnels et la mixité des métiers signé en 2023. Il a pour objectifs de renforcer l'accompagnement de chaque collaborateur tout au long de sa carrière, de maintenir l'emploi des seniors, d'augmenter le recrutement des jeunes et d'assurer la transmission des savoirs et des compétences.

- le *Graduate Program*, initié en 2018 avec la direction de l'innovation, permet à des jeunes diplômés issus de grandes écoles d'intégrer Icade en CDI et de participer pendant 18 mois à la mise en place d'un ou plusieurs projets innovants à impact positif puis de poursuivre leur carrière chez Icade. En 2023, 5 jeunes diplômés ont bénéficié de ce programme.

ATTRACTIVITÉ ET FORMATION DES JEUNES TALENTS

Icade a mis en place plusieurs dispositifs pour attirer les jeunes talents :

- l'alternance et les stages sont utilisés comme une première étape vers le recrutement. Le pourcentage d'alternants et apprentis dans l'effectif est de 6 % en 2023. Pour faciliter l'intégration des alternants, Icade propose une formation dédiée à leur tuteur. En 2023, une communauté de stagiaires et d'alternants a vu le jour visant à favoriser l'entraide et tisser des liens entre ses membres ;
- les partenariats avec des écoles cibles, telles que HEC, l'ESTP et l'ESSEC, permettent de recruter des jeunes diplômés ayant des profils adaptés aux besoins de l'entreprise ;

MAINTIEN DES SENIORS DANS L'EMPLOI

Icade s'implique pour le maintien dans l'emploi des seniors qui représentent 17 % des effectifs et les accompagne dans leur transition vers la retraite au travers d'entretiens individuels de retraite et de stages de préparation à la retraite.

Le nouvel accord sur la gestion prévisionnelle des emplois prolonge les mesures favorisant l'aménagement des fins de carrière, telles que la possibilité de demander un temps partiel senior, le cumul emploi-retraite ou encore la retraite progressive à taux plein avec la prise en charge du supplément de cotisation par Icade.

4.3.2. Assurer l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes

En 2023, un nouvel accord sur l'égalité femmes-hommes a été signé pour une durée de trois ans. Celui-ci est construit autour de cinq piliers :

- le recrutement et la mixité des emplois : Icade a la volonté de favoriser la mixité des emplois en traitant toutes les candidatures, externes ou internes, selon un process unique sans considération de genre et en rééquilibrant la répartition femme/homme sur les emplois où un déséquilibre est constaté ;

- la sensibilisation sur l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes dans le cadre d'un *e-learning* accessible à tous les collaborateurs d'Icade incluant un module sur le sexisme ordinaire afin de lutter contre les idées reçues ;

- la politique de rémunération : en 2023, l'étude annuelle basée sur les filières métiers et les indices conventionnels indique que quatre catégories d'employés sur neuf représentaient un écart de salaire moyen entre les femmes et les hommes supérieur à 5 %, dont trois en faveur des hommes et une en faveur des femmes. Une enveloppe budgétaire spécifique a été mise en place pour réduire les écarts salariaux constatés ;
- l'équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle, en mettant notamment en avant les principes de déconnexion ;
- la féminisation du management : en 2023, le taux de femmes managers est en hausse pour se situer à 36 % contre 31 % en 2019, grâce au plan d'accompagnement des collaboratrices susceptibles de prendre des responsabilités managériales.

Une évaluation annuelle des actions menées est présentée à la commission égalité professionnelle du CSE. Cette année encore, l'engagement d'Icade en matière d'égalité professionnelle a été reconnu par l'obtention de la note de 92/100 à l'index égalité femmes-hommes du ministère du Travail, de l'Emploi et de l'Insertion et par la 9^e place obtenue au Palmarès de la féminisation des instances dirigeantes du SBF120. Enfin, Icade a signé en 2021 pour une durée de quatre ans la Charte parité du Cercle des femmes de l'immobilier. Les objectifs associés portent sur les recrutements, les salaires, les promotions et la formation.

4.3.3. Pour une meilleure intégration des travailleurs en situation de handicap

En 2023, Icade a signé son cinquième accord sur l'intégration professionnelle et le maintien dans l'emploi des personnes en situation de handicap. Il prévoit différentes mesures : l'accompagnement des salariés confrontés à un handicap dans leur sphère familiale, l'augmentation des chèques emploi service (CESU), la mise en place de jours d'absences rémunérés ou encore le financement d'une aide au transport supplémentaire.

Cet accord s'articule autour de cinq axes :

- Maintenir dans l'emploi les salariés en situation de handicap : en 2023, 50 collaborateurs bénéficient d'une reconnaissance de la qualité de travailleur handicapé, soit 4,6 % de l'effectif ;
- Prendre en compte le handicap dans l'articulation vie professionnelle/vie personnelle : 37 collaborateurs ont bénéficié d'une des mesures de l'accord handicap (CESU handicap, aide au transport, temps partiel spécifique, etc.) ;
- Accueillir des personnes en situation de handicap : Icade participe par exemple au Duoday, programme permettant à des personnes en situation de handicap de profiter d'une immersion professionnelle en duo avec l'un des collaborateurs de l'entreprise ;

- Communiquer et sensibiliser pour changer le regard sur le handicap : Icade participe à la SEEPH⁵², avec l'organisation d'un concert sensibilisant sur le handicap visuel en 2023, et communique régulièrement en interne. Icade a signé en 2023 un partenariat de parrainage d'une durée de 18 mois avec l'athlète paralympique Pauline Déroutède permettant d'exprimer l'engagement d'Icade en matière d'inclusion. Par ailleurs, une action de sensibilisation sur le handicap en entreprise a été réalisée auprès de 120 étudiants de l'ESTP ;
- Collaborer avec le Secteur du Travail Protégé et Adapté (STPA) : intégré en 2020 aux critères RSE de l'accord d'intéressement, le montant des achats auprès du STPA s'est élevé à 908 435 euros en 2023, en hausse de 40 % par rapport à 2022. En 2023, une conférence dédiée à la collaboration avec le STPA a été organisée pour les collaborateurs d'Icade avec l'intervention d'ambassadeurs et de salariés du STPA.

4.3.4. Favoriser l'inclusion

Les collaborateurs d'Icade contribuent à l'inclusion de jeunes provenant de quartiers prioritaires de la ville (QPV⁵³) en les accompagnant dans leur orientation professionnelle et leur recherche d'emploi au travers de partenariats avec deux associations : Tous en Stage et Rev'elles. Ce dernier partenariat a été initié en 2022 pour accompagner des jeunes filles issues de QPV par huit collaboratrices volontaires en tant que rôles modèles.

En 2023, 14 % des CDI, 8 % des stagiaires et 25 % des alternants recrutés sont issus des QPV, signes forts de l'implication du Groupe en matière d'inclusion.

⁵² Semaine européenne pour l'emploi des personnes handicapées.

⁵³ Les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont des zones socialement défavorisées. Il s'agit des territoires d'intervention du ministère de la Ville, définis par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, identifiés selon le critère du revenu par habitant.

5. Engagements RSE et progrès réalisés en 2023

Périmètre	Indicateurs	Résultats		Objectifs	Année de référence	Échéance	Avancement	Commentaires
		2022	2023					
CHANGEMENT CLIMATIQUE ET PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT								
1. S'engager en faveur de la transition bas-carbone								
Foncière Tertiaire	Réduction de l'intensité carbone (en kgCO ₂ eq/m ² /an)	-29 %	-35 %	-60 %	2019	2030	🔄	Le pôle Foncière Tertiaire a réduit de 35 % son intensité carbone entre 2019 et 2023, en avance sur sa trajectoire, grâce à la mise en place de mesures de sobriété et d'efficacité énergétique et au recours accru aux contrats d'électricité renouvelable.
	Part des actifs les plus exposés aux risques climatiques ayant mis en place des actions d'adaptation	NA	NA	100 %		2030	🔄	L'analyse de sensibilité aux risques climatiques a été mise à jour pour l'ensemble du patrimoine. Des actions d'adaptation des bâtiments ont été identifiées en 2023 et des investissements planifiés sur les actifs les plus à risque.
Promotion	Réduction de l'intensité carbone (en kgCO ₂ eq/m ² /an)	-5 %	-12 %	-41 %	2019	2030	🔄	Le pôle Promotion a diminué de 12 % son intensité carbone entre 2019 et 2023 grâce à une utilisation accrue des sources d'énergie décarbonées et des matériaux biosourcés.
Corporate	Réduction des émissions de GES (en tCO ₂ eq/an)	-8 %	-8 %	-30 %	2019	2030	🔄	Les émissions de GES ont réduit de 8 % entre 2019 et 2023 grâce au recours à la mobilité douce, à des contrats d'énergie renouvelable et à la mise en œuvre du plan de sobriété.
2. Préserver la biodiversité et protéger les sols								
Foncière Tertiaire	Part des parcs d'affaires renaturés	NA	NA	100 %		2026	🔄	En 2023, le référentiel de mesure a été amélioré et une première analyse a été réalisée sur les Parcs d'Affaires pour établir les niveaux d'ambition à 2026 et 2030. 2024 sera la première année de mesure complète.
	Part des bâtiments contrôlés hors parcs ayant mis en place une solution de soutien à la nature	NA	NA	90 %		2026	🔄	Un premier diagnostic a été lancé fin 2023 une fois la notion de « solution de soutien à la nature » définie.
Promotion	Part des nouvelles constructions renaturées	NA	52 %	75 % 100 %		2026 2030	🔄	En 2023, 52 % des nouvelles constructions ont amélioré leur impact sur la nature entre l'avant et l'après-projet.
3. Intégrer les principes de l'économie circulaire dans l'offre								
Foncière Tertiaire	Part de déchets de bureaux recyclés	37 %	33 %	45 % 50 %		2026 2030	🔄	La part de déchets valorisés des bureaux est de 95 % en 2023, dont 33 % sous forme de recyclage, 59 % sous forme de valorisation énergétique et 3 % par compostage/méthanisation.
	Part des chantiers de plus de 1000 m ² couverts par une démarche de réemploi	NA	83 %	100 %		2026	🔄	83 % des chantiers ont fait l'objet d'un diagnostic ressources et/ou d'une action de réemploi en 2023.
Promotion	Part des opérations de rénovation	NA	NA	33 %		2030	🔄	Le pôle Promotion a créé plusieurs offres de rénovation (Afterwork, Ville en Vue).
4. Promouvoir les meilleurs standards de certification et labellisation								
Foncière Tertiaire	Taux de croissance annuelle des surfaces de bureaux certifiés en exploitation à périmètre constant	+15 %	+7 %	+5 %		2023 à 2026	✅	Les surfaces de bureaux certifiés en exploitation ont augmenté de 7 % en 2023 vs 2022 à périmètre constant.
Promotion	Part des logements ayant une certification ou un label environnemental	36 %	42 %	35 %		2023 à 2026	✅	En 2023, 42 % des logements sont certifiés.
	Part des bureaux de plus de 1 000 m ² ayant une certification ou un label environnemental	92 %	100 %	100 %		2023 à 2026	✅	En 2023, 100 % des bureaux de plus de 1000 m ² sont certifiés.
5. Développer des solutions pour la mobilité durable								
Foncière Tertiaire	Part des bureaux et hôtels contrôlés bénéficiant d'un service de mobilité durable renforcé	NA	37 %	90 %		2026	🔄	En 2023, 37 % des actifs concernés bénéficient de l'offre ByCycle by Icade et/ou d'un nombre de places de parking équipées ou pré-équipées de bornes de recharge pour véhicule électrique supérieur au seuil réglementaire.

NA : non applicable



Objectif atteint







































Objectif partiellement atteint



Objectif en cours de réalisation



Objectif non atteint

Périmètre	Indicateurs	Résultats		Objectifs	Année de référence	Échéance	Avancement	Commentaires
		2022	2023					
ENGAGEMENT SOCIÉTAL ET RELATIONS PARTENARIALES								
1. Renforcer l'ancrage local et favoriser l'inclusion								
	Nombre d'actions à impact social mises en œuvre au bénéfice des clients et des territoires d'implantation	32	38	Hausse	2022	2026		38 actions à impact social ont été menées en 2023 (vs 32 en 2022).
	Part des logements abordables et inclusifs	38 %	50 %	30 %		2023 à 2026		En 2023, 50 % des logements réservés sont abordables et inclusifs.
2. Améliorer le bien-être, la santé et la sécurité des occupants								
	Part des bureaux contrôlés ayant fait l'objet d'une campagne d'analyse de qualité de l'air intérieur	65 %	66 %	100 %		2025 et 2026		66 % des bureaux dont Icade contrôle l'exploitation ont bénéficié d'une campagne d'analyse de la qualité de l'air en 2023.
	Taux de recommandation des locataires - Net Promoter Score (NPS)	Positif et en hausse	Positif et en hausse	Positif et en hausse	2021	2023 à 2026		Le NPS de la Foncière Tertiaire est positif en 2023 et en hausse de 9 points par rapport à 2021.
	Part des opérations de logement ayant mis en œuvre des mesures d'amélioration de la qualité de l'air intérieur	96 %	96 %	75 %		2023 à 2026		La certification NF Habitat a permis de garantir la mise en œuvre des mesures d'amélioration de la qualité de l'air intérieur sur 96 % des opérations de logement d'Icade Promotion en 2023.
	Part des bureaux de plus de 10 000 m ² ayant un label bien-être (Well ou Osmoz)	NA	60 %	100 %		2023 à 2026		60 % des opérations concernées sont labellisées Osmoz en 2023.
	Taux de recommandation des acquéreurs - Net Promoter Score (NPS) - à la livraison	Positif	Positif	Positif		2023 à 2026		Le NPS à la livraison du pôle Promotion est positif et en hausse en 2023.
4. Renforcer la politique d'achats responsables et le dialogue avec les fournisseurs								
	Part des appels d'offres significatifs gérés par la direction achats comprenant des critères RSE	100 %	100 %	100 %		2023 à 2026		100 % des consultations significatives de la direction achats ont intégré des critères RSE en 2023.
	Part des fournisseurs du pôle Promotion et des prestataires de services significatifs de la Foncière Tertiaire ayant fait l'objet d'une évaluation RSE	NA	78 % 100 %	100 % 100 %		2024 à 2026		En 2023, 78 % des fournisseurs de la Promotion et 100 % des prestataires de service significatifs de la Foncière Tertiaire ont fait l'objet d'une évaluation RSE.
	Taux de croissance du montant des achats auprès du secteur du travail protégé et adapté (STPA)	NA	+40 %	+30 %	2022	2026		Le recours au STPA a augmenté de 40 % entre 2022 et 2023 avec plus de 900 000 € d'achats en 2023.
5. Garantir l'éthique des affaires								
	Part des collaborateurs les plus exposés formés à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, à la lutte anti-corruption et au risque de fraude	94 %	96 %	90 %		2023 à 2026		96 % des collaborateurs les plus exposés ont été formés en 2023.
	Part des collaborateurs les plus exposés formés aux bonnes pratiques en matière de protection des données personnelles	100 %	93 %	90 %		2023 à 2026		93 % des collaborateurs les plus exposés ont été formés en 2023.
DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES, BIEN-ÊTRE AU TRAVAIL ET DIVERSITÉ								
1. Développer les compétences des collaborateurs								
	Part des collaborateurs formés à la RSE, en moyenne sur la période 2023-2026	95 %	82 %	90 %		Entre 2023 et 2026		82 % des collaborateurs d'Icade ont été formés à la RSE en 2023.
	Part des collaborateurs concernés formés à la qualité, en moyenne sur la période 2023-2026	NA	0 %	90 %		Entre 2023 et 2026		Les formations qualité commenceront en 2024.
	Part de salariés concernés par un parcours de formation métier spécifique ayant été formés, en moyenne sur la période 2023-2026	100 %	97 %	90 %		Entre 2023 et 2026		100 % des commerciaux, des responsables relation client et des asset managers, et 96 % des développeurs ont été formés en 2023.
	Part de managers formés au socle commun de culture managériale	74 %	21 %	100 %		2026		21 % des managers ont suivi des formations au management en 2023.
	Part de postes pourvus en interne, en moyenne sur la période 2023-2026	31 %	52 %	30 %		Entre 2023 et 2026		52 % des postes ont été pourvus en interne en 2023.
2. Améliorer la qualité de vie et les conditions de travail								
	Mise en place d'un plan d'action dans chaque équipe ayant identifié des points d'amélioration lors des campagnes Wittyfit d'évaluation du bien-être au travail	Partiellement atteint	Partiellement atteint	Atteint		2023 à 2026		Réalisée fin 2023, l'enquête de satisfaction a vu le maintien d'un bon niveau de satisfaction au travail et d'un niveau ressenti de stress stable en moyenne pour l'ensemble des collaborateurs. Les plans d'action sont en cours d'identification.
3. Favoriser la diversité dans toutes ses dimensions								
	Part de femmes managers	36 %	36 %	40 %		2026		La part de femmes managers est de 36 % en 2023.
	Part de recrutements externes en CDI auprès de jeunes de moins de 26 ans	13 %	15 %	20 %		2026		Les jeunes de moins de 26 ans représentent 15 % des recrutements en CDI en 2023.

NA : non applicable



Objectif atteint



Objectif partiellement atteint



Objectif en cours de réalisation



Objectif non atteint

6. Tableaux de synthèse et indicateurs RSE

6.1. Empreinte carbone annuelle d'Icade

Ce tableau consolidé permet de mieux appréhender le poids de chacun des pôles d'activités d'Icade dans son empreinte carbone annuelle et de différencier les émissions liées à la responsabilité directe d'Icade (scopes 1 et 2) des émissions pour lesquelles la responsabilité est partagée avec les clients et fournisseurs (scope 3). L'empreinte carbone annuelle d'Icade est différente du périmètre d'engagement SBTi présenté en 2.1 qui prend en compte également les émissions de GES liées à l'usage des produits vendus (usage des bâtiments vendus par Icade Promotion sur 50 ans). Les données 2022 sont calculées à périmètre courant, hors Icade Santé, cédée en juillet 2023.

Catégories d'émissions	Postes d'émissions	Périmètre d'activité concerné	2023 (tCO ₂ éq)	2023 (%)	2022 (tCO ₂ éq)	2022 (%)	Variation entre 2022 et 2023	
RESPONSABILITÉ DIRECTE D'ICADE								
Émissions directes (scope 1)	Émissions directes des sources fixes de combustion	Foncière Tertiaire et Corporate : émissions liées à la consommation de gaz des parties communes des bureaux multilocataires dont Icade contrôle l'exploitation et des bâtiments occupés par les collaborateurs d'Icade	89	0 %	489	0 %	-82 %	
Émissions indirectes (scope 2)	Émissions indirectes liées à la consommation d'électricité	Foncière Tertiaire et Corporate : émissions liées aux consommations d'électricité des parties communes des bureaux multilocataires dont Icade contrôle l'exploitation et des bâtiments occupés par les collaborateurs d'Icade	2 073	1 %	2 288	1 %	-9 %	
	Émissions indirectes liées à la consommation de vapeur, chaleur ou froid	Foncière Tertiaire et Corporate : émissions liées aux consommations issues des réseaux de chaleur et de froid des parties communes des bureaux multilocataires dont Icade contrôle l'exploitation et des bâtiments occupés par les collaborateurs d'Icade	2 434	1 %	3 035	1 %	-20 %	
RESPONSABILITÉ PARTAGÉE AVEC LES CLIENTS ET FOURNISSEURS								
Émissions induites (scope 3)	Émissions liées à la consommation d'énergie non incluse dans les catégories « Émissions directes » et « Émissions indirectes associées à l'énergie »	Foncière Tertiaire et Corporate : émissions liées à l'amont et aux pertes en ligne de l'énergie des parties communes des bureaux multilocataires dont Icade contrôle l'exploitation et des bâtiments occupés par les collaborateurs d'Icade	2 039	1 %	2 259	1 %	-10 %	
	Leasing aval	Foncière Tertiaire : émissions liées à la consommation d'énergie des parties privatives des bureaux multilocataires et à la consommation d'énergie totale des bureaux mono-locataires dont Icade ne contrôle pas l'exploitation	10 457	4 %	10 504	3 %	0 %	
	Transport des collaborateurs	Corporate : émissions liées aux transports dans le cadre des déplacements professionnels et des trajets domicile-travail	2 359	1 %	2 347	1 %	+1 %	
	Achats de produits et de services	Promotion : émissions liées à la construction des bâtiments (matériaux, transports et déchets de chantier) pour compte de tiers		195 880	82 %	301 005	90 %	-35 %
		Foncière Tertiaire : émissions liées à la construction des bâtiments (matériaux, transports et déchets de chantier)		24 618	10 %	9 379	3 %	+162 %
			239 949	100 %	331 306	100 %	-28 %	

Entre 2022 et 2023 les émissions de GES annuelle d'Icade sont en baisse de 21 % sur les scopes 1 et 2 et les émissions de scope 3 sont en baisse de 28 % sur la même période. La réduction des émissions de scope 1 et 2 s'explique par la baisse de la consommation d'énergie des parties communes des actifs contrôlés du pôle Foncière Tertiaire (-4 %) et par l'évolution du mix énergétique (recours accru au biogaz et augmentation du taux de renouvelable des réseaux urbains). La baisse des émissions de scope 3 est principalement liée à l'amélioration de l'intensité carbone de la Promotion ainsi qu'au ralentissement de son activité (réduction de 23 % des surfaces construites).

6.2. Tableaux des indicateurs de renaturation des parcs d'affaires du pôle Foncière Tertiaire

Le pôle Foncière Tertiaire mesure depuis 2014 des indicateurs de suivi de la biodiversité sur ses Parcs d'Affaires au travers du contrat de performance biodiversité (CPB) mis en place avec CDC Biodiversité. Il permet, grâce à une série d'indicateurs de moyens et de résultats, de mesurer annuellement l'impact des actions en faveur de la biodiversité mises en place par Icade et l'atteinte des engagements pris.

Les objectifs biodiversité à échéance 2022 du précédent plan ayant été atteints, Icade a fait faire un état des lieux des indicateurs biodiversité et écosystèmes parmi les référentiels spécialisés reconnus, afin de confronter et réévaluer les indicateurs existants du CPB. Cette étude a servi de base à Icade, CDC Biodiversité et leurs écologues pour améliorer les indicateurs de suivi et fixer des engagements de renaturation plus ambitieux pour la période 2023-2030.

La révision des indicateurs de renaturation suivis dans le cadre du CPB a eu pour objectifs de :

- **Affiner les indicateurs existants** : faire évoluer les indicateurs pour les rendre plus précis, supprimer les indicateurs obsolètes (ex : le zéro amendement chimique et phytosanitaire est désormais une obligation réglementaire) ;
- **Intégrer de nouveaux enjeux** : prendre en compte les fonctionnalités du sol et la gestion des eaux pluviales, essentielles à l'évaluation de la bonne qualité de la santé des écosystèmes, ainsi que la connectivité avec les trames écologiques du territoire ;
- **Revoir les niveaux d'ambition à la hausse : un niveau optimal à atteindre en 2026 et 2030 est défini pour chaque indicateur par les écologues**, tenant compte des limites écologiques liées au contexte urbain ;
- **Mieux rendre compte des fonctions écosystémiques** rendues par les actions de renaturation, tels que le stockage carbone, la filtration des eaux, l'apport de fraîcheur, etc.
- **Innover** : soutenir les expérimentations en faveur de la biodiversité et renforcer les indicateurs existants sur la faune à l'aide des données issues des sciences participatives.

La nouvelle grille d'indicateurs ainsi retenue comprend 19 indicateurs, dont 1 indicateur préalable, 7 indicateurs de résultats, 9 indicateurs de moyens, et 2 indicateurs expérimentaux.

La méthodologie de calcul pour déterminer l'atteinte de l'engagement de renaturation des parcs à 2026 et 2030 a évolué comme suit :

1. **Atteinte de la cible visée pour l'indicateur préalable (CBSH)** : indicateur de la quantité et la qualité des surfaces végétalisées et en eau, le Coefficient de Biotope Surfacique harmonisé (CBSH) – condition sine qua non de la renaturation, et
2. **Au moins 50 %** des 7 indicateurs de résultats, mesurant l'état de la biodiversité et des écosystèmes, doivent atteindre leurs cibles, et
3. **100 %** des 9 indicateurs de moyens, mesurant les moyens mis en œuvre pour favoriser l'atteinte des résultats, doivent atteindre leurs cibles.

Les 2 indicateurs expérimentaux portent sur le sol et les trames écologiques, ils ne sont aujourd'hui pas intégrés au CPB car il n'existe pas suffisamment de données écologiques ou de retour d'expérience permettant de définir des cibles réalistes. Ils ont vocation à intégrer la grille d'indicateurs à terme si l'expérimentation les révèle pertinents.

L'intention de ce nouveau Contrat de Performance Biodiversité est de créer une démarche d'amélioration continue nécessaire à l'atteinte des niveaux de performance plus ambitieux. Ainsi, bien que le progrès de l'ensemble des indicateurs soit suivi annuellement, l'état de renaturation ne sera apprécié qu'en 2026 et en 2030, afin de permettre à Icade et ses prestataires de mettre en œuvre les moyens nécessaires (mesure, formations, travaux, etc.).

6.2.1. Parc des Portes de Paris

1. **CBSH** : les travaux de renaturation importants menés depuis 2010 ont permis d'améliorer de 38 % le CBSH du Parc des Portes de Paris (de 0,071 en 2010 à 0,099 en 2023). Celui-ci reste néanmoins à un niveau faible en 2023, compte tenu du niveau d'artificialisation initial du Parc. À 2026, Icade vise a minima de stabiliser le CBSH du parc. À 2030, le niveau cible est en cours de définition et prendra en compte le potentiel de développement et de végétalisation.

2. **Indicateurs de résultats : 50 % atteints en 2023 vs au moins 50 % visés en 2026**


























































Sobriété d'arrosage sur le site, plantation d'espèces endémiques et suppression progressive d'espèces exotiques envahissantes. L'indicateur sur la diversité des espèces faunistiques (non disponible) fait l'objet d'un nouveau protocole écologique dont l'état initial sera réalisé en 2024.

3. **Indicateurs de moyens : 56 % atteints en 2023 vs 100 % visés en 2026**

Les moyens sont en cours de déploiement : rédaction d'un Schéma Directeur des Eaux Pluviales prévu pour 2025, plan d'action 2024-2026 défini pour l'amélioration des micro-habitats aménagés pour la faune, nouvelles formations annuelles à réaliser auprès des prestataires d'entretien d'espaces verts, et au moins une nouvelle expérimentation sur la bioacoustique en 2024. De nombreuses actions de communication interne et externe ont été réalisées et seront poursuivies.

Le détail par indicateur est présenté dans le tableau ci-après.

Indicateurs de renaturation du Parc des Portes de Paris

Thèmes	Indicateurs	Unités	2023	Cible 2026	Cible 2030
1 INDICATEUR PRÉALABLE					
 SOL	Coefficient Biotope Surfaccique harmonisé (CBSH) : quantité et qualité écologique des surfaces ⁽¹⁾	Score de 0 à 1	 0,099	 ≥ 0,099	en cours de définition
	Conformité à l'évolution visée		NA		
7 INDICATEURS DE RÉSULTATS					
 EAU	Sobriété d'arrosage ⁽²⁾	Échelle de 1 à 4	 3	 3	 4
 HABITATS	Nombre et qualité d'habitats naturels ⁽³⁾	Nombre pondéré par la qualité	 3	 ≥ 8	 ≥ 12
	Part des espèces indigènes arbustives et arborées sur l'ensemble des espèces recensées ⁽⁴⁾	%	 50 %	 ≥ 45 %	 ≥ 45 %
 FLORE	Part des espèces végétales herbacées indigènes sur l'ensemble des espèces recensées ⁽⁴⁾	%	 89 %	 ≥ 80 %	 ≥ 80 %
	Part de la surface couverte par des espèces végétales exotiques envahissantes sur la surface totale d'espaces verts du site	%	 1,7 %	 < 1 %	 < 1 %
 FAUNE	Diversité d'espèces faunistiques ayant un intérêt écologique	Nombre d'espèces	ND	à définir	à définir
	Diversité d'espèces de pollinisateurs sauvages	Nombre d'espèces	 27	 ≥ 30	 ≥ 35
Part des indicateurs de résultats conformes à l'évolution visée			50 %	≥ 50 %	≥ 50 %
9 INDICATEURS DE MOYENS					
 EAU	Part des recommandations du schéma directeur des eaux pluviales mises en œuvre	%	 0 %	 ≥ 80 %	 100 %
 HABITATS	Nombre et qualité des micro-habitats aménagés rapportés à la surface totale du site	Nombre pondéré par la qualité / hectare	 0,9	 ≥ 1	 ≥ 2
	Part des surfaces plantées protégées par un couvre-sol naturel rapportées à la surface plantée totale	%	 100 %	 100 %	 100 %
 SOL	Part des surfaces des espaces verts en gestion écologique ⁽⁵⁾	%	 90 %	 ≥ 90 %	 ≥ 90 %
	Formation des prestataires d'entretien à la gestion écologique des espaces verts	Nombre d'heures / ETP / an	 12	 ≥ 14	 ≥ 14
 FORMATION ET INFORMATION	Actions de sensibilisation interne	Nombre / an	 6	 ≥ 5	 ≥ 5
	Actions de communication externe	Nombre / an	 13	 ≥ 8	 ≥ 8
 RECHERCHE & INNOVATION	Animations Sciences Participatives ⁽⁶⁾	Nombre / an	 6	 ≥ 5	 ≥ 5
	Expérimentations de solutions favorables à la biodiversité	Nombre / an	 0	 ≥ 2	 ≥ 2
Part des indicateurs de moyens conformes à l'évolution visée			56 %	100 %	100 %
NIVEAU MOYEN DES 17 INDICATEURS DE RENATURATION			Moyen	Élevé	Élevé

NA : non applicable ND : non disponible

- (1) Le Coefficient de Biotope Surfaccique harmonisé (CBSH) indique, par un score pondéré entre 0 et 1, la quantité et la qualité des surfaces végétalisées et en eau. Il permet de traduire de façon simple le potentiel d'accueil de la biodiversité et de fonctionnalité écologique d'un espace. Il tient notamment compte de la perméabilité des surfaces, de la hauteur de strate végétale (herbe, arbuste, arbre), ainsi que la qualité de végétalisation en toiture.
- (2) La sobriété d'arrosage est définie selon l'échelle suivante : 1 - arrosage toute l'année sans optimisation ; 2 - arrosage toute l'année avec optimisation ; 3 - arrosage exceptionnel en cas de canicule ; 4 - pas d'arrosage.
- (3) Un habitat naturel est un milieu qui réunit les conditions physiques et biologiques nécessaires à l'existence d'une espèce (ou d'un groupe d'espèces), notamment pour se reposer, se nourrir ou se reproduire.
- (4) Une espèce indigène est une espèce présente naturellement de manière historique dans la région biogéographique en question. Ces espèces participent de manière optimale à soutenir la biodiversité régionale car elles répondent aux besoins des espèces animales pendant tout leur cycle de vie, ce qui n'est pas forcément le cas des espèces exogènes.
- (5) La gestion écologique réduit les interventions (réduction de la fréquence des tonnes par exemple) et privilégie les interventions manuelles plutôt que chimiques et mécaniques. Elle favorise le développement de la biodiversité, l'enrichissement du sol et la résilience des espaces verts face aux événements climatiques extrêmes ou maladies.
- (6) Les Sciences Participatives sont des programmes de recherche bénéficiant de la participation de citoyens non-scientifiques. Sur les parcs d'Icade, les occupants et visiteurs réalisent des observations faunistiques qui contribuent aux indicateurs du CPB et plus largement aux bases de données nationales. Icade a déployé Spipoll (pollinisateurs), birdlad (oiseaux) et mission hérisson.



6.2.2. Parc d'Orly-Rungis

1. **CBSH** : Le CBSH du parc d'Orly-Rungis a augmenté de 9 % depuis 2010 (de 0,152 en 2010 à 0,166 en 2023) grâce aux travaux menés et se situe à un niveau moyen. À 2026, Icade vise a minima de stabiliser le CBSH du parc. Le niveau cible 2030 est en cours de définition. Il prendra en compte le contexte urbain avec des zones semi-naturelles en périphérie et le potentiel de développement et de végétalisation.























































2. **Indicateurs de résultats : 67 % atteints en 2023 vs au moins 50 % visés en 2026**

Sobriété d'arrosage sur le site, plantation d'espèces endémiques et suppression progressive d'espèces exotiques envahissantes. Travaux en cours pour améliorer les habitats naturels (aquatiques notamment, et plantation de haies). L'indicateur sur la diversité des espèces faunistiques (non disponible) fait l'objet d'un nouveau protocole écologique dont l'état initial sera réalisé en 2024.

3. **Indicateurs de moyens : 78 % atteints en 2023 vs 100 % visés en 2026**

Les moyens sont en cours de déploiement : actions recommandées par le Schéma Directeur des Eaux Pluviales déjà en cours de mise en œuvre (réaménagement d'un bassin), plan d'action 2024-2026 défini pour l'amélioration des micro-habitats aménagés pour la faune. De nombreuses actions de communication interne et externe ont été réalisées et seront poursuivies. Deux expérimentations sont en cours : le Landboost (micro-habitat multifonctionnel imprimé en 3D) et « Un Toit Vert et Solaire » (association de panneaux photovoltaïques et toiture végétalisée).

Indicateurs de renaturation du Parc d'Orly-Rungis

Thèmes	Indicateurs	Unités	2023	Cible 2026	Cible 2030
1 INDICATEUR PRÉALABLE					
 SOL	Coefficient Biotope Surfaccique harmonisé (CBSH) : quantité et qualité écologique des surfaces ⁽¹⁾	Score de 0 à 1	 0,166	 ≥ 0,166	en cours de définition
	Conformité à l'évolution visée		NA		
7 INDICATEURS DE RÉSULTATS					
 EAU	Sobriété d'arrosage ⁽²⁾	Échelle de 1 à 4	 3	 3	 4
	 HABITATS	Nombre et qualité d'habitats naturels ⁽³⁾	Nombre pondéré par la qualité	 7,5	 ≥ 8
Part des espèces indigènes arbustives et arborées sur l'ensemble des espèces recensées ⁽⁴⁾		%	 40 %	 ≥ 40 %	 ≥ 45 %
Part des espèces végétales herbacées indigènes sur l'ensemble des espèces recensées ⁽⁴⁾		%	 89 %	 ≥ 80 %	 ≥ 80 %
 FLORE	Part de la surface couverte par des espèces végétales exotiques envahissantes sur la surface totale d'espaces verts du site	%	 < 1 %	 < 1 %	 < 1 %
	 FAUNE	Diversité d'espèces faunistiques ayant un intérêt écologique	Nombre d'espèces	ND	à définir
Diversité d'espèces de pollinisateurs sauvages		Nombre d'espèces	 40	 > 40	 > 40
Part des indicateurs de résultats conformes à l'évolution visée			67 %	≥ 50 %	≥ 50 %
9 INDICATEURS DE MOYENS					
 EAU	Part des recommandations du schéma directeur des eaux pluviales mises en œuvre	%	 20 %	 100 %	 100 %
	 HABITATS	Nombre et qualité des micro-habitats aménagés rapportés à la surface totale du site	Nombre pondéré par la qualité / hectare	 1,8	 ≥ 2
 SOL		Part des surfaces plantées protégées par un couvre-sol naturel rapportées à la surface plantée totale	%	 100 %	 100 %
	Part des surfaces des espaces verts en gestion écologique ⁽⁵⁾	%	 50 %	 ≥ 50 %	 ≥ 75 %
 FORMATION ET INFORMATION	Formation des prestataires d'entretien à la gestion écologique des espaces verts	Nombre d'heures / ETP / an	 24	 ≥ 14	 ≥ 14
	Actions de sensibilisation interne	Nombre / an	 5	 ≥ 5	 ≥ 5
	Actions de communication externe	Nombre / an	 16	 ≥ 8	 ≥ 8
 RECHERCHE & INNOVATION	Animations Sciences Participatives ⁽⁶⁾	Nombre / an	 5	 ≥ 5	 ≥ 5
	Expérimentations de solutions favorables à la biodiversité	Nombre / an	 2	 ≥ 2	 ≥ 2
Part des indicateurs de moyens conformes à l'évolution visée			78 %	100 %	100 %
NIVEAU MOYEN DES 17 INDICATEURS DE RENATURATION			Moyen	Élevé	Élevé

NA : non applicable ND : non disponible

- (1) Le Coefficient de Biotope Surfaccique harmonisé (CBSH) indique, par un score pondéré entre 0 et 1, la quantité et la qualité des surfaces végétalisées et en eau. Il permet de traduire de façon simple le potentiel d'accueil de la biodiversité et de fonctionnalité écologique d'un espace. Il tient notamment compte de la perméabilité des surfaces, de la hauteur de strate végétale (herbe, arbuste, arbre), ainsi que la qualité de végétalisation en toiture.
- (2) La sobriété d'arrosage est définie selon l'échelle suivante : 1 - arrosage toute l'année sans optimisation ; 2 - arrosage toute l'année avec optimisation ; 3 - arrosage exceptionnel en cas de canicule ; 4 - pas d'arrosage.
- (3) Un habitat naturel est un milieu qui réunit les conditions physiques et biologiques nécessaires à l'existence d'une espèce (ou d'un groupe d'espèces), notamment pour se reposer, se nourrir ou se reproduire.
- (4) Une espèce indigène est une espèce présente naturellement de manière historique dans la région biogéographique en question. Ces espèces participent de manière optimale à soutenir la biodiversité régionale car elles répondent aux besoins des espèces animales pendant tout leur cycle de vie, ce qui n'est pas forcément le cas des espèces exogènes.
- (5) La gestion écologique réduit les interventions (réduction de la fréquence des tontes par exemple) et privilégie les interventions manuelles plutôt que chimiques et mécaniques. Elle favorise le développement de la biodiversité, l'enrichissement du sol et la résilience des espaces verts face aux événements climatiques extrêmes ou maladies.
- (6) Les Sciences Participatives sont des programmes de recherche bénéficiant de la participation de citoyens non-scientifiques. Sur les parcs d'Icade, les occupants et visiteurs réalisent des observations faunistiques qui contribuent aux indicateurs du CPB et plus largement aux bases de données nationales. Icade a déployé SpiPoll (pollinisateurs), birdlad (oiseaux) et mission hérisson.



6.3. Tableaux des indicateurs environnement du pôle Foncière Tertiaire – Format EPRA

Consommation d'énergie du patrimoine à périmètre courant en 2022 et 2023 : actifs contrôlés et non contrôlés

Indicateur	Référence EPRA	Unité	Périmètre courant					
			Actifs contrôlés				Actifs non contrôlés	
			Données maîtrisées (parties communes)		Données non maîtrisées (parties privatives)		2023	2022
			2023	2022	2023	2022		
Consommation totale d'énergie électrique	Elec-Abs	MWh _{ef}	85 998	85 719	35 956	29 978	115 575	123 863
Consommation totale d'énergie des réseaux urbains	DH&C-Abs	MWh _{ef}	29 305	32 668	0	0	5 840	7 634
Consommation totale d'énergie combustible	Fuels-Abs	MWh _{ef}	9 630	11 212	174	2	9 741	7 263
TOTAL CONSOMMATION D'ÉNERGIE FINALE		MWh_{ef}	124 933	129 599	36 130	29 980	131 156	138 760
Intensité énergétique par surface - énergie finale	Energy-Int	kWh _{ef} /m ²	143	145	143	145	198	202
Intensité énergétique par personne - énergie finale	Energy-Int	kWh _{ef} /pers.	2 144	2 174	2 144	2 174	2 965	3 030
Intensité énergétique par surface - énergie finale - corrigée du climat	Energy-Int	kWh _{ef} /m ²	143	147	143	147	199	202
TOTAL CONSOMMATION D'ÉNERGIE PRIMAIRE		MWh_{ep}	235 766	240 016	82 872	68 952	281 403	299 743
Intensité énergétique par surface - énergie primaire	Energy-Int	kWh _{ep} /m ²	283	281	283	281	424	436

Consommation d'énergie du patrimoine à périmètre courant et à périmètre constant en 2022 et 2023

Indicateur	Référence EPRA	Unité	Périmètre courant		Périmètre constant	
			Global		Global	
			2023	2022	2023	2022
Taux de couverture du périmètre de <i>reporting</i> (en surface)		%	100 %	100 %	100 %	100 %
Taux d'estimation de la consommation totale d'énergie		%	52 %	50 %	50 %	47 %
Consommation d'énergie renouvelable électrique achetée auprès des fournisseurs d'énergie (garanties d'origine)	Elec-Abs / LfL	MWh _{ef}	107 115	102 824	106 830	112 948
Consommation d'énergie renouvelable électrique produite sur site (photovoltaïque)	Elec-Abs / LfL	MWh _{ef}	742	813	742	813
Consommation d'énergie électrique achetée sur le réseau (hors garanties d'origine)	Elec-Abs / LfL	MWh _{ef}	129 672	135 923	120 528	123 943
Consommation totale d'énergie électrique	Elec-Abs / LfL	MWh_{ef}	237 529	239 560	228 100	237 704
Consommation d'énergie renouvelable des réseaux urbains	DH&C-Abs / LfL	MWh _{ef}	15 638	10 435	15 316	14 982
Consommation d'énergie non renouvelable des réseaux urbains	DH&C-Abs / LfL	MWh _{ef}	19 507	29 867	18 820	20 648
Consommation totale d'énergie des réseaux urbains	DH&C-Abs / LfL	MWh_{ef}	35 145	40 302	34 136	35 630
Consommation d'énergie renouvelable combustible	Fuels-Abs / LfL	MWh _{ef}	12 273	9 590	12 273	14 729
Consommation d'énergie non renouvelable combustible	Fuels-Abs / LfL	MWh _{ef}	7 272	8 887	6 482	6 525
Consommation totale d'énergie combustible	Fuels-Abs / LfL	MWh_{ef}	19 545	18 477	18 755	21 254
TOTAL CONSOMMATION D'ÉNERGIE FINALE		MWh_{ef}	292 219	298 339	280 991	294 588
Intensité énergétique par surface - énergie finale	Energy-Int	kWh _{ef} /m ²	163	167	163	171
Intensité énergétique par personne - énergie finale	Energy-Int	kWh _{ef} /pers.	2 448	2 503	2 441	2 559
Intensité énergétique par surface - énergie finale - corrigée du climat	Energy-Int	kWh _{ef} /m ²	164	168	163	171
TOTAL CONSOMMATION D'ÉNERGIE PRIMAIRE		MWh_{ep}	600 041	608 711	576 556	602 546
Intensité énergétique par surface - énergie primaire	Energy-Int	kWh _{ep} /m ²	335	340	334	349

Émissions de gaz à effet de serre du patrimoine à périmètre courant en 2022 et 2023 : actifs contrôlés et non contrôlés

Indicateur	Référence EPRA	Unité	Périmètre courant							
			Actifs contrôlés						Actifs non contrôlés	
			Données maîtrisées (scope 1 et 2)		Données maîtrisées amont et pertes en ligne (scope 3)		Données non maîtrisées (scope 3)		Scope 3	
			2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Émissions directes de GES - Location Based	GHG-Dir-Abs	tonnes CO ₂ eq	1 743	1 895	0	0	0	0	0	0
Émissions indirectes de GES - Location Based	GHG-Indir-Abs	tonnes CO ₂ eq	5 316	6 305	2 157	2 342	1 909	1 708	8 985	9 487
TOTAL ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE - LOCATION BASED		TONNES CO₂ EQ	7 059	8 200	2 157	2 342	1 909	1 708	8 985	9 487
Intensité carbone des actifs - Location Based	GHG-Int	kgCO ₂ eq / m ²	10	11	10	11	10	11	14	14
Intensité carbone des actifs - Location Based	GHG-Int	kgCO ₂ eq / pers.	148	167	148	167	148	167	203	207
Émissions directes de GES - Market Based	GHG-Dir-Abs	tonnes CO ₂ eq	89	489	0	0	0	0	0	0
Émissions indirectes de GES - Market Based	GHG-Indir-Abs	tonnes CO ₂ eq	4 485	5 292	2 010	2 233	2 038	1 498	8 419	9 006
TOTAL ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE - MARKET BASED		TONNES CO₂ EQ	4 574	5 781	2 010	2 233	2 038	1 498	8 419	9 006
Intensité carbone des actifs - Market Based	GHG-Int	kgCO ₂ eq / m ²	8	9	8	9	8	9	13	13
Intensité carbone des actifs - Market Based	GHG-Int	kgCO ₂ eq / pers.	115	130	115	130	115	130	190	197

Émissions de gaz à effet de serre du patrimoine à périmètre courant et à périmètre constant en 2022 et 2023

Indicateur	Référence EPRA	Unité	Périmètre courant		Périmètre constant	
			Global		Global	
			2023	2022	2023	2022
Taux de couverture du périmètre de reporting (en surface)		%	100 %	100 %	100 %	100 %
Taux d'estimation des émissions totales de GES		%	61 %	60 %	58 %	54 %
Émissions directes de GES - Market based	GHG-Dir-Abs/LfL	tonnes CO ₂ éq	89	489	89	86
Émissions indirectes de GES - Market based	GHG-Indir-Abs/LfL	tonnes CO ₂ éq	16 952	18 029	15 875	17 071
TOTAL ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE - MARKET BASED		TONNES CO₂ EQ	17 041	18 518	15 964	17 157
Intensité carbone des actifs - Market based	GHG-Int	kgCO ₂ éq / m ²	9,5	10,4	9,2	9,9
Intensité carbone des actifs - Market based	GHG-Int	kgCO ₂ éq / pers.	143	155	139	149

Production de déchets des bureaux à périmètre courant en 2022 et 2023 : actifs contrôlés et non contrôlés

Indicateur	Référence EPRA	Unité	Périmètre courant					
			Actifs contrôlés				Actifs non contrôlés	
			Données maîtrisées (parties communes)		Données non maîtrisées (parties privées)		2023	2022
			2023	2022	2023	2022		
Pourcentage de déchets valorisés sous forme de recyclage matière	Waste-Abs	%	35 %	35 %	23 %	29 %	36 %	43 %
Pourcentage de déchets valorisés sous forme de compostage et/ou de méthanisation	Waste-Abs	%	0 %	3 %	3 %	4 %	7 %	4 %
Pourcentage de déchets incinérés avec valorisation énergétique	Waste-Abs	%	61 %	58 %	71 %	64 %	46 %	47 %
POURCENTAGE TOTAL DE DÉCHETS RECYCLÉS OU VALORISÉS	WASTE-ABS	%	96 %	96 %	97 %	97 %	89 %	94 %
Pourcentage de déchets dangereux	Waste-Abs	%	0,01 %	0,003 %	0,09 %	0,1 %	1,81 %	1,2 %
Pourcentage de déchets dangereux recyclés ou valorisés	Waste-Abs	%	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Pourcentage de déchets non dangereux recyclés ou valorisés	Waste-Abs	%	96 %	96 %	97 %	97 %	89 %	94 %
MASSE TOTALE DE DÉCHETS	WASTE-ABS	TONNES	1 701	1 632	795	748	999	1 345
Intensité déchets	Waste-Int	kg/m ²	2,9	2,8	2,9	2,8	3,9	4,4

3

Production de déchets des bureaux à périmètre courant et à périmètre constant en 2022 et 2023

Indicateur	Référence EPRA	Unité	Périmètre courant		Périmètre constant	
			Global		Global	
			2023	2022	2023	2022
Taux de couverture du périmètre de reporting (en surface)		%	95 %	97 %	99 %	99 %
Taux d'estimation du volume de déchets		%	11 %	20 %	11 %	11 %
Pourcentage de déchets valorisés sous forme de recyclage matière	Waste-Abs/LfL	%	33 %	37 %	32 %	37 %
Pourcentage de déchets valorisés sous forme de compostage et/ou de méthanisation	Waste-Abs/LfL	%	3 %	3 %	2 %	3 %
Pourcentage de déchets incinérés avec valorisation énergétique	Waste-Abs/LfL	%	59 %	56 %	60 %	56 %
POURCENTAGE TOTAL DE DÉCHETS RECYCLÉS OU VALORISÉS	WASTE-ABS/LFL	%	95 %	96 %	94 %	96 %
Pourcentage de déchets dangereux	Waste-Abs/LfL	%	0,5 %	0,5 %	0,6 %	0,5 %
Pourcentage de déchets dangereux recyclés ou valorisés	Waste-Abs/LfL	%	100 %	100 %	100 %	100 %
Pourcentage de déchets non dangereux recyclés ou valorisés	Waste-Abs/LfL	%	95 %	96 %	94 %	96 %
MASSE TOTALE DE DÉCHETS	WASTE-ABS/LFL	TONNES	3 495	3 725	3 119	3 263
Intensité déchets	Waste-Int/LfL	kg/m ²	3,1	3,2	3,3	3,4

Prélèvement d'eau des bureaux à périmètre courant en 2022 et 2023 : actifs contrôlés et non contrôlés

Indicateur	Référence EPRA	Unité	Périmètre courant					
			Actifs contrôlés				Actifs non contrôlés	
			Données maîtrisées (parties communes)		Données non maîtrisées (parties privées)		2023	2022
			2023	2022	2023	2022		
TOTAL DES PRÉLÈVEMENTS D'EAU	WATER-ABS	M³	240 891	217 186	18 026	17 407	82 204	96 663
Intensité eau des actifs	Water-Int	m ³ /m ² /an	0,30	0,28	0,30	0,28	0,38	0,37
Intensité eau des actifs	Water-Int	litre/pers./jour	21,1	19,6	21,1	19,6	26,1	25,5

Prélèvement d'eau des bureaux à périmètre courant et à périmètre constant en 2022 et 2023

Indicateur	Référence EPRA	Unité	Périmètre courant		Périmètre constant	
			Global		Global	
			2023	2022	2023	2022
Taux de couverture du périmètre de reporting (en surface)		%	91 %	91 %	98 %	98 %
Taux d'estimation des prélèvements d'eau		%	39 %	39 %	39 %	32 %
TOTAL DES PRÉLÈVEMENTS D'EAU	WATER-ABS/LFL	M³	341 121	331 256	309 467	313 778
Intensité eau des actifs	Water-Int	m ³ /m ² /an	0,32	0,30	0,33	0,34
Intensité eau des actifs	Water-Int	litre/pers./jour	22,1	21,0	22,1	23,2

3

6.4. Tableaux des indicateurs environnement du périmètre Corporate – Format EPRA

Le périmètre *Corporate* est identique en 2022 et 2023, le périmètre constant est donc équivalent au périmètre courant.

Consommation d'énergie du périmètre *Corporate* à périmètre constant en 2022 et 2023

Indicateur	Référence EPRA	Unité	Périmètre constant	
			Corporate	
			2023	2022
Taux de couverture du périmètre de reporting (en surface)		%	100 %	100 %
Taux d'estimation de la consommation totale d'énergie		%	13 %	8 %
Consommation d'énergie renouvelable électrique achetée auprès des fournisseurs d'énergie (garanties d'origine)	Elec-Abs/LfL	MWh _{ef}	1 832	1 974
Consommation d'énergie renouvelable électrique produite sur site (photovoltaïque)	Elec-Abs/LfL	MWh _{ef}	0	0
Consommation d'énergie électrique achetée sur le réseau (hors garanties d'origine)	Elec-Abs/LfL	MWh _{ef}	374	396
Consommation totale d'énergie électrique	Elec-Abs/LfL	MWh_{ef}	2 206	2 370
Consommation d'énergie renouvelable des réseaux urbains	DH&C-Abs/LfL	MWh _{ef}	0	0
Consommation d'énergie non renouvelable des réseaux urbains	DH&C-Abs/LfL	MWh _{ef}	106	106
Consommation totale d'énergie des réseaux urbains	DH&C-Abs/LfL	MWh_{ef}	106	106
Consommation d'énergie renouvelable combustible	Fuels-Abs/LfL	MWh _{ef}	0	0
Consommation d'énergie non renouvelable combustible	Fuels-Abs/LfL	MWh _{ef}	0	0
Consommation totale d'énergie combustible	Fuels-Abs/LfL	MWh_{ef}	0	0
TOTAL CONSOMMATION D'ÉNERGIE FINALE		MWh_{ef}	2 312	2 476
TOTAL CONSOMMATION D'ÉNERGIE PRIMAIRE		MWh_{ep}	5 180	5 557
Intensité énergétique par surface - énergie finale - corrigée du climat	Energy-Int	kWh _{ef} /m ²	100	100
Intensité énergétique par surface - énergie finale	Energy-Int	kWh _{ef} /m ²	99	106
Intensité énergétique par personne - énergie finale	Energy-Int	kWh _{ef} /pers.	1 488	1 594
Intensité énergétique par surface - énergie primaire	Energy-Int	kWh _{ep} /m ²	222	238

Émissions de gaz à effet de serre du périmètre *Corporate* à périmètre constant en 2022 et 2023

Indicateur	Référence EPRA	Unité	Périmètre constant			
			Corporate (scope 1 et 2)		Données maîtrisées amont et pertes en ligne (scope 3)	
			2023	2022	2023	2022
Taux de couverture du périmètre de reporting (en surface)		%	100 %	100 %	100 %	100 %
Taux d'estimation des émissions totale de GES - <i>Location based</i>		%	22 %	11 %	22 %	11 %
Émissions directes de GES - <i>Location based</i>	GHG-Dir-Abs/LfL	tonnes CO ₂ éq	0	0	0	0
Émissions indirectes de GES - <i>Location based</i>	GHG-Indir-Abs/LfL	tonnes CO ₂ éq	85	102	41	44
TOTAL ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE - LOCATION BASED		TONNES CO₂ éq	85	102	41	44
Intensité carbone des actifs - <i>Location based</i>	GHG-Int	kg CO ₂ éq /m ²	5,4	6,3	5,4	6,3
Intensité carbone des actifs - <i>Location based</i>	GHG-Int	kg CO ₂ éq/ pers.	81	94	81	94
Émissions directes de GES - <i>Market Based</i>	GHG-Dir-Abs/LfL	tonnes CO ₂ éq	0	0	0	0
Émissions indirectes de GES - <i>Market Based</i>	GHG-Indir-Abs/LfL	tonnes CO ₂ éq	24	25	31	35
TOTAL ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE - MARKET BASED		TONNES CO₂ éq	24	25	31	35
Intensité carbone des actifs - <i>Market Based</i>	GHG-Int	kg CO ₂ éq /m ²	2,4	2,6	2,4	2,6
Intensité carbone des actifs - <i>Market Based</i>	GHG-Int	kg CO ₂ éq/ pers.	35	39	35	39

Production de déchets du périmètre Corporate à périmètre constant en 2022 et 2023

Indicateur	Référence EPRA	Unité	Périmètre constant	
			Corporate	
			2023	2022
Taux de couverture du périmètre de reporting (en surface)		%	50 %	50 %
Taux d'estimation de la production totale de déchets		%	5 %	0 %
Pourcentage de déchets valorisés sous forme de recyclage matière	Waste-Abs/LfL	%	29 %	37 %
Pourcentage de déchets valorisés sous forme de compostage et/ou de méthanisation	Waste-Abs/LfL	%	0 %	0 %
Pourcentage de déchets incinérés avec valorisation énergétique	Waste-Abs/LfL	%	71 %	63 %
POURCENTAGE TOTAL DE DÉCHETS RECYCLÉS OU VALORISÉS	WASTE-ABS/LFL	%	100 %	100 %
Pourcentage de déchets dangereux	Waste-Abs/LfL	%	0,3 %	0,7 %
Pourcentage de déchets dangereux recyclés ou valorisés	Waste-Abs/LfL	%	100 %	100 %
Pourcentage de déchets non dangereux recyclés ou valorisés	Waste-Abs/LfL	%	100 %	100 %
MASSE TOTALE DE DÉCHETS	WASTE-ABS/LFL	TONNES	29	41
Intensité déchets	Waste-Int/LfL	kg/m ²	2,5	3,5

Prélèvements d'eau du périmètre Corporate à périmètre constant en 2022 et 2023

3

Indicateur	Référence EPRA	Unité	Périmètre constant	
			Corporate	
			2023	2022
Taux de couverture du périmètre de reporting (en surface)		%	54 %	54 %
Taux d'estimation des prélèvements d'eau		%	40 %	43 %
TOTAL DES PRÉLÈVEMENTS D'EAU	WATER-ABS/LFL	M³	4 119	3 852
Intensité eau des actifs	Water-Int	m ³ /m ² /an	0,33	0,30
Intensité eau des actifs	Water-Int	litre/pers./jour	22,5	21,1

6.5. Installations classées pour la protection de l'environnement

Les ICPE sont principalement des équipements de chauffage et de refroidissement des bâtiments, dont la maîtrise est assurée dans le cadre du système de management environnemental de la Foncière Tertiaire.

	2023
Équipements de climatisation	16
Chaufferie gaz	10
Équipements électriques	6
TOTAL	32

6.6. Tableau des indicateurs RH

L'effectif est communiqué hors stagiaires, sauf cas particuliers qui sont précisés dans le tableau.

	2023	2022
EFFECTIF INSCRIT		
Effectif total fin de période	1 089	1 243
Variation absolue	-12,4 %	0,9 %
Variation organique (hors effet périmètre)	-7,1 %	0,9 %
Effectif moyen mensuel inscrit	1180	1 234
Effectif par pôle		
Foncière Tertiaire	411	387
Foncière Santé	0	45
Promotion	678	811
Effectif par zone géographique		
France (Île-de-France)	671	782
France (autres régions)	418	456
International	0	5
Effectif par catégorie		
Cadres	784	880
Femmes	354	391
Hommes	430	489
Non cadres	305	363
Femmes	229	270
Hommes	76	93
Effectif par type de contrat (y compris stage et intérim)		
CDI	1012	1 130
Femmes	543	603
Hommes	469	527
CDD	8	24
Femmes	5	11
Hommes	3	13
Alternance et apprentissage	69	89
Femmes	35	47
Hommes	34	42
Stage (ETP annuel)	28	23
Femmes	15	10
Hommes	13	13
Intérim (ETP annuel)	6	12
Femmes	5	10
Hommes	1	2
MOUVEMENTS D'EFFECTIF		
Entrées en CDI		
Recrutements externes en CDI	110	186
Acquisitions – Fusions	6	0
Mobilités de la Caisse des dépôts et ses filiales	6	5
TOTAL	122	191
Départs de CDI		
Démissions	75	101
Licenciements	29	23
Ruptures conventionnelles	24	15
Ruptures de période d'essai	17	12
Départs en retraite	16	26
Décès	3	1
Mobilités de la Caisse des dépôts et ses filiales	3	1
Cessions	72	0
TOTAL	239	179
Taux de turnover des salariés en CDI	13,7 %	13,5 %
Taux de turnover des salariés en CDI entrés depuis moins de 2 ans	17,5 %	15,8 %

	2023	2022
ORGANISATION DU TEMPS DE TRAVAIL		
Employés, agents de maîtrise et cadres non autonomes		
Nombre d'heures moyen de travail effectif par semaine	37,5	37,5
Cadres autonomes		
Nombre de jours travaillés par an	210	210
Nombre de salariés à temps partiel		
Femmes	50	52
Hommes	4	4
TOTAL	54	56
DIALOGUE SOCIAL		
Part des salariés couverts par les négociations collectives	100 %	100 %
Nombre d'accords signés pendant l'année	9	12
Nombre d'accords en matière de santé et sécurité au travail signés pendant l'année	0	0
RÉMUNÉRATION		
Rémunération fixe (salaire de base moyen annuel de l'effectif en CDI inscrit au 31/12 hors commerciaux, Comex et mandataires)		
Cadres	67 765	66 324
Non cadres	35 660	34 526
TOTAL	61 064	59 675
Rémunération variable		
Rémunération variable moyenne (%)	16,2 %	16,2 %
Intéressement, participation et abondement moyen (%)	9,3 %	9,9 %
Nombre de catégories d'employés^(a) dont l'écart de salaire femmes-hommes est > 5 %	4	3
COMPÉTENCES ET CARRIÈRE		
Formation		
Nombre d'heures totales de formation des collaborateurs en CDI	15 176	15 518
Dépenses de formation (euros)	2 321 721	2 253 331
Part de la masse salariale consacrée à la formation (%)	2,66 %	2,55 %
Nombre de collaborateurs en CDI formés	1 156	1 250
Nombre moyen d'heures de formation par collaborateur en CDI formé	13	12
Femmes	12	11
Hommes	14	14
Cadres	13	12
Non cadres	13	12
Part des collaborateurs en CDI formés (%)	100 %	100 %
Gestion de carrière		
Part des postes pourvus en interne	52 %	31 %
Part des salariés ayant eu un entretien annuel		
Femmes	100 %	100 %
Hommes	100 %	100 %
Cadres	100 %	100 %
Non cadres	100 %	100 %
TOTAL	100 %	100 %

(a) Les catégories d'employés sont définies sur la base des Indices conventionnels. Dont 3 catégories avec un écart en faveur des hommes et 1 catégorie avec un écart en faveur des femmes.

	2023	2022
SANTÉ ET SÉCURITÉ		
Absentéisme ^(a)		
Taux d'absentéisme	3,87 %	4,23 %
Répartition des heures d'absence		
Maladie (hors mi-temps thérapeutiques)	89 %	90 %
Accident du travail/trajet	3 %	2 %
Événements familiaux	2 %	2 %
Autres causes	6 %	6 %
Accidents		
Nombre d'accidents du travail	1	1
Nombre d'accidents de trajet	7	3
Taux de fréquence	0,54	0,51
Taux de gravité	0,20	0,23
Nombre d'accidents mortels	0	0
Maladies professionnelles		
Nombre de maladies professionnelles déclarées pendant l'année	0	1
DIVERSITÉ		
Égalité femmes-hommes		
Part des femmes au comité exécutif ^(b)	67 %	50 %
Part des femmes managers	36 %	36 %
Part des femmes dans l'effectif	54 %	53 %
Répartition de l'effectif par âge		
<26 ans	9,3 %	11,4 %
26-39 ans	34,0 %	32,5 %
40-55 ans	39,8 %	40,1 %
>55 ans	16,9 %	15,9 %
Âge moyen		
Cadres	43	43
Non cadres	40	40
Ancienneté moyenne (en nombre d'années)	9	9
Part d'alternants et apprentis		
	6 %	7 %
Handicap		
Nombre de collaborateurs ayant une reconnaissance de la qualité de travailleur handicapé (RQTH)	50	52
Montant des prestations versées au secteur du travail protégé et adapté (euros)	908 435	650 690

(a) L'absentéisme comprend l'ensemble des jours d'absence pour maladie (maladie professionnelle, autre maladie), les jours d'absence pour accidents du travail/trajet, les absences pour événements familiaux (congé exceptionnels) et les jours d'absence pour autres causes (absences non rémunérées, absences autorisées non payées, absences injustifiées, congés sans solde de courte durée, congé treizième mois).

(b) Pour 2023, la part de femmes au sein du comité exécutif est évaluée en date de dépôt du Document d'Enregistrement Universel 2023 d'Icade.

7. Risques et opportunités RSE et indicateurs de performance associés

La gestion des risques d'Icade repose sur un dispositif de contrôle interne supervisé par le comité d'audit et des risques. Elle s'appuie sur une cartographie des risques actualisée annuellement. Celle-ci est réalisée par le rapprochement d'une approche *bottom-up* des risques détaillés (stratégiques, opérationnels et financiers) déclarés par les responsables d'unités opérationnelles et fonctionnelles, et d'une approche *top-down* des risques majeurs évalués par le comité exécutif.

Les risques de la cartographie sont évalués en fonction de leur criticité, c'est-à-dire de leur impact potentiel et de leur probabilité de survenance. Leur évaluation débouche sur la mise en place de plans d'action ou de procédures régulièrement contrôlés par la direction de l'audit, des risques, de la conformité et du contrôle interne.

Icade considère la RSE comme un levier d'amélioration de la gestion de ses risques et comme une source d'opportunités et de création de valeur. Les équipes RSE et *Risk Management* d'Icade ont mené ensemble en 2023 une revue approfondie des risques et opportunités liés aux aspects environnementaux, sociaux et sociétaux, qui s'est appuyée sur les travaux menés dans le cadre de la mise à jour de l'analyse de matérialité d'Icade (voir § 1.1 pour plus de détails). En 2023, une cinquantaine de risques RSE ont ainsi été identifiés (soit près de la moitié des risques présents dans la cartographie).

3

Le tableau ci-dessous décrit les principaux risques et opportunités RSE d'Icade et pour chacun d'entre eux : leurs impacts, les moyens de maîtrise et les solutions apportées ainsi que les indicateurs clés de performance associés. *Les plus significatifs d'entre eux sont également décrits dans le chapitre 4 « Facteurs de risques » du Document d'Enregistrement Universel et dans le chapitre 1 « Rapport annuel intégré ».* Ils comprennent les risques financiers liés aux effets du changement climatique sur l'activité, suivant les recommandations du Groupe de travail Transparence Financière Climat (*Task Force on Climate-related Financial Disclosures* – TFCF), constitué à l'initiative du G20 et du conseil de stabilité financière (FSB). Ces risques climatiques sont détaillés dans le § 2.1.

Icade n'a enregistré aucune provision ou garantie pour risque environnemental sur l'exercice 2023.

Description Risques et opportunités associés Impacts Principales mesures de maîtrise et solutions apportées Indicateurs de performance

Climat : trajectoire 1,5°C & adaptation

<ul style="list-style-type: none"> Rythme de mise en œuvre de la trajectoire de réduction carbone et alignement à une trajectoire 1.5°C ; Respect du Dispositif Éco Énergie Tertiaire ; Politique de mobilité durable ; Impact du changement climatique sur les nouveaux actifs, chantiers et actifs en exploitation ; Coût des matières premières et de l'énergie. 	<p>Risques : dévalorisation des actifs, baisse du volume d'activité et des résultats, impact financier des opérations de remédiation et d'interruption d'activité, atteinte à l'image d'Icade, raréfaction des ressources, difficultés à engager les fournisseurs et les clients dans la démarche RSE d'Icade.</p> <p>Opportunités : attractivité et valeur des actifs, maintien du volume d'activité et des résultats, maîtrise de l'exploitation, amélioration de l'image d'Icade, renforcement des relations fournisseurs et clients.</p>	<p>Principaux engagements climat : réduire de 60 % l'intensité carbone de la Foncière Tertiaire, de 41 % celle d'Icade Promotion et de 30 % les émissions de GES du Corporate entre 2019 et 2030.</p> <p>Ces objectifs s'appuient sur des plans d'action adaptés à chaque pôle d'activité :</p> <ul style="list-style-type: none"> Foncière Tertiaire : plan d'action dédié à l'efficacité énergétique et au bas-carbone de 145 millions d'euros sur la période 2024-2030 ; réalisation d'études et de travaux en vue d'adapter graduellement le patrimoine aux impacts physiques du changement climatique, plans de gestion de crise en cas de catastrophe naturelle et politique d'assurance multirisque ; Promotion : anticipation des exigences réglementaires, structuration des filières d'approvisionnement, recours aux matériaux bio-sourcés et de réemploi, à l'architecture bioclimatique, aux innovations bas-carbone et déploiement d'outils digitaux permettant le pilotage de la performance carbone. <p>Implantation des immeubles à proximité des réseaux de transport en commun et déploiement de solutions de mobilité durable.</p> <p><i>Pour plus de détails, voir § 2.1. et § 2.5.</i></p>	<p>Pôle Foncière Tertiaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> Intensité carbone* Part du patrimoine dont la vulnérabilité au risque climatique a été mesurée* Part des hôtels et bureaux contrôlés disposant de service de mobilité durable renforcés* Part du patrimoine situé à moins de cinq minutes de marche (400 mètres) des transports en commun <p>Pôle Promotion :</p> <ul style="list-style-type: none"> Intensité carbone* Part des opérations situées à moins de cinq minutes de marche (400 mètres) des transports en commun <p>Corporate :</p> <ul style="list-style-type: none"> Émissions carbone*
--	--	--	--

Biodiversité et protection des sols




<ul style="list-style-type: none"> Respect des engagements RSE d'Icade relatifs à la biodiversité et à la protection des sols ; Renforcement des contraintes sur l'artificialisation des sols ; Économie circulaire et préservation des ressources. 	<p>Risques : décalage ou abandon d'une opération, perte de parts de marché, atteinte à l'image d'Icade.</p> <p>Opportunités : maîtrise opérationnelle, gain de parts de marché, amélioration de l'image d'Icade.</p>	<p>Icade s'attache non seulement à maîtriser les impacts négatifs de son activité sur la biodiversité et les sols, mais aussi à déployer des solutions permettant d'avoir un impact positif, et ce tout au long du cycle de vie du bâtiment. Icade a bâti son plan d'action autour de quatre axes : mesurer les impacts, les éviter et les réduire, renaturer la ville et contribuer à la restauration des écosystèmes les plus fragiles sur le territoire. Il est doté d'objectifs chiffrés et d'outils de mesure adaptés à ses deux pôles métiers.</p> <p>Icade a également pris des engagements et met en place des actions en matière de réemploi, de valorisation des déchets et de gestion de l'eau.</p> <p><i>Pour plus de détails, voir § 2.2 et § 2.3.</i></p>	<p>Pôle Foncière Tertiaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> Part des Parcs d'Affaires renaturés* Pourcentage de déchets recyclés ou valorisés* <p>Pôle Promotion :</p> <ul style="list-style-type: none"> Part des nouvelles constructions renaturées*
--	--	---	---

Conformité aux réglementations environnementales

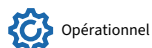
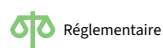
<ul style="list-style-type: none"> Conformité aux réglementations environnementales d'Icade et de ses sous-traitants : énergie, carbone, biodiversité, pollutions, déchets, qualité de l'air, qualité de l'eau, etc. 	<p>Risques : instabilité réglementaire, atteinte à l'environnement, mise en cause de la responsabilité d'Icade.</p> <p>Opportunités : anticipation des réglementations, maîtrise opérationnelle.</p>	<p>La maîtrise des risques environnementaux est assurée par un dispositif robuste comprenant les systèmes de management environnementaux, les certifications (NF, HQE, BREEAM, LEED, etc.), la veille réglementaire, les études d'impact environnemental, les diagnostics et la maintenance des installations techniques, les systèmes d'évaluation et de pilotage internes (contrat de performance biodiversité, audits énergétiques, etc.).</p> <p>Le déploiement systématique de la charte chantier propre sur les opérations de construction impose l'identification des risques d'atteinte à l'environnement et la mise en œuvre de solutions d'évitement ou de remédiation. Cette charte couvre notamment la gestion des déchets et des matières dangereuses et la prévention des pollutions (poussières, bruit, etc.).</p> <p><i>Pour plus de détails, voir § 2.1 ; § 2.2 ; § 2.3, § 2.4 et § 3.4.</i></p>	<p>Pôle Foncière Tertiaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> Pourcentage des surfaces couvertes par une certification environnementale* <p>Pôle Promotion :</p> <ul style="list-style-type: none"> Pourcentage des bureaux et logements couverts par une certification environnementale*
---	--	---	---










Innovation, qualité et satisfaction clients

<ul style="list-style-type: none"> Prise en compte des nouveaux usages et modes de vie : travail à distance, <i>coworking</i>, bien-être, digitalisation, etc. ; Intégration des innovations dans les produits et services et dans les réponses à appel d'offres ; Expérience utilisateur, efficacité des outils d'aide à la commercialisation ; Pratiques de marketing responsable. 	<p>Risques : affaiblissement stratégique, pertes d'opportunités stratégiques, promesse client non respectée, baisse du niveau de satisfaction client.</p> <p>Opportunités : renforcement stratégique, nouvelles opportunités stratégiques, instauration de relations transparentes et de confiance avec les clients, hausse du niveau de satisfaction client.</p>	<p>La démarche d'innovation d'Icade, dotée d'un budget de 1,6 million d'euros par an, vise à accompagner la transformation de ses métiers et à créer de nouvelles activités grâce au start-up studio d'Icade (<i>Urban Odyssey</i>).</p> <p>Chaque pôle d'Icade fait évoluer ses offres pour répondre aux attentes des clients :</p> <ul style="list-style-type: none"> le pôle Foncière Tertiaire développe par exemple une offre répondant aux nouveaux modes de travail (Imagin'Office) ; le pôle Promotion propose une offre résidentielle répondant aux nouvelles attentes (lien avec la nature et personnalisation du logement). <p>Ils développent également des solutions pour favoriser les échanges avec ses clients, améliorer le parcours client et l'expérience utilisateur : démarche qualité et certification NF Habitat pour la promotion, plateformes digitales, enquêtes clients, SAV, communication transparente, etc.</p> <p><i>Pour plus de détails, voir § 1.2. et § 3.2</i></p>	<p>Icade :</p> <ul style="list-style-type: none"> Nombre de projets innovants déclinés de manière opérationnelle* <p>Pôle Foncière Tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> Taux de recommandation des locataires mesurée par une enquête NPS* <p>Pôle Promotion :</p> <ul style="list-style-type: none"> Taux de recommandation des acquéreurs de logements mesurée par une enquête NPS à la livraison*
--	---	--	--

 Réglementaire
  Réputationnel
  Opérationnel
  Financier
  Physique

Description	Risques et opportunités associés	Impacts	Principales mesures de maîtrise et solutions apportées	Indicateurs de performance
Bien-être et santé des occupants				
<ul style="list-style-type: none"> Promesse et expérience client ; Image de marque. 	<p>Risques : dégradation de la relation client, mise en cause de la responsabilité d'Icade.</p> <p>Opportunités : amélioration du taux de fidélisation et de recommandation des clients.</p>	  	<p>Le pôle Foncière Tertiaire met en œuvre un plan d'action en faveur de la sécurité et de la santé sur ses actifs. Il pilote la qualité de l'air intérieur sur les immeubles dont il contrôle l'exploitation et propose des prestations de service en faveur du bien-être et de la santé des locataires, notamment sur les Parcs d'Affaires.</p> <p>La certification des opérations de construction neuve du pôle Promotion permet d'assurer aux clients la mise en place de solutions d'amélioration de la qualité de l'air intérieur dans les logements (certification NF Habitat) et du bien-être des occupants dans les bureaux (labels Osmoz et Well).</p> <p><i>Pour plus de détails, voir § 3.2</i></p>	<p>Pôle Foncière Tertiaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> Part des bureaux dont Icade contrôle l'exploitation ayant bénéficié d'une campagne d'analyse de la qualité de l'air <p>Pôle Promotion :</p> <ul style="list-style-type: none"> Part des opérations de logements pour lesquelles des mesures d'amélioration de la qualité de l'air intérieur sont prévues Part des opérations de bureaux de plus de 10 000 m² visant une labellisation « bien-être »
Ancrage local et inclusion				
<ul style="list-style-type: none"> Intégration des besoins locaux dans les réponses aux appels d'offres et/ou le montage des projets de construction (soutien à l'emploi, développement des territoires, etc.) ; Concertation avec les parties prenantes locales (collectivités, riverains, associations, ESS, etc.) pour développer une offre immobilière inclusive. 	<p>Risques : perte d'appels d'offres et/ou difficulté à obtenir des permis de construire, décalage ou abandon d'une opération, dégradation de l'image d'Icade.</p> <p>Opportunités : amélioration du droit d'opérer, maîtrise de l'exploitation, amélioration de l'image d'Icade.</p>	 	<p>Icade entretient un dialogue régulier et nourri avec les communautés locales :</p> <ul style="list-style-type: none"> concertation avec des acteurs locaux et actions en faveur de l'emploi local, du développement de l'ESS, de l'insertion et de la solidarité ; engagement des collaborateurs en faveur de l'inclusion et de l'éducation des plus démunis ; proposition d'une offre de logements inclusifs et abordables, développement de la mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle au sein de son patrimoine et de ses nouvelles constructions. <p><i>Pour plus de détails, voir § 1.3 et § 3.1.</i></p>	<p>Pôle Foncière Tertiaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> Nombre d'actions à impact social au bénéfice des clients et des territoires d'implantation <p>Pôle Promotion :</p> <ul style="list-style-type: none"> Pourcentage de logements abordables et inclusifs : logements sociaux, intermédiaires, en accession sociale et modérée ou en BRS (bail réel solidaire)*
Achats responsables et conditions de travail des prestataires				
<ul style="list-style-type: none"> Implication des fournisseurs dans la démarche RSE d'Icade ; Conformité aux réglementations de sécurité sur chantier et en matière de droit du travail. 	<p>Risques : difficultés à engager les fournisseurs et les clients dans la démarche RSE d'Icade, mise en cause de la responsabilité d'Icade, dégradation de la relation client.</p> <p>Opportunités : instauration de relations transparentes et de confiance avec les fournisseurs, maîtrise opérationnelle, amélioration du taux de fidélisation et de recommandation des clients.</p>	    	<p>La politique d'achat responsable d'Icade est structurée autour de :</p> <ul style="list-style-type: none"> la signature et l'évaluation du respect de sa charte d'achats responsables par ses fournisseurs ; l'intégration de critères RSE dans le cadre des consultations et l'évaluation RSE des principaux fournisseurs. <p>Un plan d'action complet de prévention des risques d'accidents et d'atteinte à la santé est mis en place : diagnostics techniques, suivi des installations classées et des dossiers techniques amiante, maintenance périodique des installations, formation professionnelle des équipes de gestion, veille permanente et travaux de conformité. Icade a systématiquement recours à des opérateurs spécialisés dans la sécurité (SPS et coordinateurs sécurité) dans les opérations de construction. Pour s'assurer que ses fournisseurs respectent le Code du travail, Icade impose à ses sous-traitants de s'abonner à une plateforme de contrôle des documents de vigilance et forme ses équipes.</p> <p>Enfin, Icade maintient son document unique à jour régulièrement et le présente au CSE.</p> <p><i>Pour plus de détails, voir § 2.4 ; § 3.4 et § 4.2.</i></p>	<p>Icade :</p> <ul style="list-style-type: none"> Part des principales consultations des directions achats intégrant des critères RSE* <p>Pôle Foncière Tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> Pourcentage des surfaces couvertes par une certification environnementale* <p>Pôle Promotion :</p> <ul style="list-style-type: none"> Pourcentage des bureaux et logements couverts par une certification environnementale*
Développement des compétences				
<ul style="list-style-type: none"> Adaptation des compétences à la stratégie de l'entreprise : anticipation des besoins, conduite de la transformation, attractivité et rétention des compétences clés. 	<p>Risques : difficultés à recruter et retenir le personnel qualifié, pertes de compétences clés, inadéquation des compétences.</p> <p>Opportunités : attractivité du personnel qualifié, ajustement du modèle économique, adoption des nouvelles technologies et formation des collaborateurs.</p>	 	<p>La politique RH d'Icade s'attache à développer les expertises, créer un cadre de travail collaboratif et stimulant, et promouvoir les mobilités internes. Icade déploie des parcours de formation en adéquation avec les nouveaux besoins en compétence, tant sur des aspects techniques que managériaux. L'Icade Climate School permet de former l'ensemble des collaborateurs aux enjeux du bas-carbone et de la biodiversité.</p> <p>La direction des ressources humaines réalise des <i>Talent Review</i>, et définit des plan de succession.</p> <p>Enfin une politique de rémunération adaptée est mise en place.</p> <p><i>Pour plus de détails, voir § 4.1</i></p>	<p>Icade :</p> <ul style="list-style-type: none"> Pourcentage de postes pourvus en interne Pourcentage de salariés en CDI ayant suivi une formation* Part de salariés concernés par un parcours de formation métier spécifique ayant été formés* Part des managers formés au management* Part des collaborateurs formés à la RSE*



Description	Risques et opportunités associés	Impacts	Principales mesures de maîtrise et solutions apportées	Indicateurs de performance
Qualité de vie au travail, bien-être et diversité				
<ul style="list-style-type: none"> Bien-être au travail et diversité : mesures de qualité de vie au travail, prévention de la discrimination, du harcèlement et des risques psychosociaux, gestion des restructurations, dialogue social. 	<p>Risques : mise en cause de la responsabilité d'Icade, dégradation du climat social, baisse de la productivité, perte de compétitivité.</p> <p>Opportunités : instauration de relations transparentes et de confiance avec les collaborateurs, amélioration du taux de fidélisation et de recommandation des collaborateurs, amélioration de la productivité, sécurisation de la croissance de l'activité.</p>	  	<p>La politique RH d'Icade s'attache à garantir un bon équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle, à améliorer le bien-être au travail et à favoriser la diversité.</p> <p><i>Pour plus de détails, voir § 4.2 et § 4.3</i></p>	<p>Icade :</p> <ul style="list-style-type: none"> Effectif total et répartition des salariés par sexe* Pourcentage de managers femmes* Part des moins de 26 ans dans les recrutements en CDI*
Éthique des affaires, protection et sécurité des données				
<ul style="list-style-type: none"> Prévention des risques de corruption, de blanchiment d'argent et de financement du terrorisme, de fraude, d'entente, de conflits d'intérêts et de délits d'initiés ; Prévention de la cybercriminalité et conformité aux réglementations concernant l'usage des données. 	<p>Risques : mise en cause de la responsabilité d'Icade, dégradation de l'image d'Icade et de la valeur de marque, risque de fraude, perte de données stratégiques, perte de productivité.</p> <p>Opportunités : instauration de relations transparentes et de confiance avec les parties prenantes, amélioration de l'image d'Icade et maîtrise de la valeur de la marque, maîtrise opérationnelle.</p>	   	<p>La direction de l'audit, des risques, de la conformité et du contrôle interne pilote la politique d'Icade en matière de déontologie, d'éthique des données personnelles, de prévention et de lutte contre la corruption, la fraude, le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. Elle s'appuie sur un dispositif intégrant notamment une Charte éthique, un déontologue, une cartographie des risques, un dispositif de connaissance des relations d'affaires, des formations régulières pour les collaborateurs et un système d'alerte confidentiel. Un délégué à la protection des données veille au respect du Règlement général sur la protection des données personnelles. Les collaborateurs sont sensibilisés au sujet via des modules d'e-learning.</p> <p>La politique de cybersécurité d'Icade est pilotée par le responsable de la sécurité des systèmes d'information (RSSI) et la direction des systèmes d'information et garantie par des mesures dédiées : plan de continuité d'entreprise, protection et duplication des systèmes, dispositif de surveillance et de sauvegarde, formations et tests réguliers des collaborateurs à la cybersécurité.</p> <p><i>Pour plus de détails, voir § 3.5.</i></p>	<p>Icade :</p> <ul style="list-style-type: none"> Pourcentage des salariés les plus exposés formés la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, à la lutte anti-corruption et au risque de fraude* Pourcentage des salariés les plus exposés formés au Règlement général sur la protection des données (RGPD)*
Communication extra financière				
<ul style="list-style-type: none"> Exactitude des informations extra-financières publiées ; Conformité aux réglementations en matière de reporting de durabilité. 	<p>Risques : informations extra-financières erronées et non conformes aux réglementations, prise de décision sur la base d'indicateurs erronés ou informations non exhaustives, atteinte à l'image d'Icade.</p> <p>Opportunités : instauration de relations transparentes et de confiance avec les parties prenantes, amélioration de l'image d'Icade.</p>	 	<p>Icade s'appuie pour son reporting extra-financier sur des référentiels internationaux reconnus, une production de l'information centralisée, des processus de circulation, de traitement et de contrôle de l'information formalisés et intégrés dans les systèmes d'information. L'information fait l'objet de contrôles de premier et de second niveau, est vérifiée par un organisme tiers indépendant et fait l'objet d'un arrêté formel par le conseil d'administration.</p> <p>La direction RSE réalise une veille réglementaire régulière en s'appuyant sur des experts externes et des travaux de place. Une gouvernance et un pilotage spécifiques ont été mises en place pour la mise en œuvre de la <i>Corporate Sustainability Reporting Directive</i>, impliquant la direction RSE, la direction financière, la direction de l'audit, des risques, de la conformité et du contrôle interne et la direction de la communication.</p>	

* Indicateurs clés de performance vérifiés en tests de détails par l'organisme tiers indépendant.



Réglementaire



Réputationnel



Opérationnel



Financier



Physique

8. Synthèse de la méthodologie et périmètre de reporting

8.1. Référentiels de reporting et choix des indicateurs

Pour piloter sa progression en termes de performance environnementale, sociale et sociétale, Icade s'est dotée d'indicateurs clés de performance en lien avec ses engagements RSE. Chaque indicateur a été choisi par Icade pour sa pertinence au regard de ses activités, de sa stratégie et de ses principaux risques, conformément aux obligations en matière de déclaration de performance extra-financière et aux attentes de ses parties prenantes. Ces indicateurs suivent également les recommandations des standards

internationaux de référence tels que les Standards Universels 2021 de la *Global Reporting Initiative* et le supplément sectoriel immobilier de la GRI version 4 (GRI-G4), ainsi que les bonnes pratiques de l'EPRA, *Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines* de septembre 2017.

Chaque indicateur fait l'objet d'une fiche descriptive détaillée dans le protocole de reporting RSE d'Icade disponible sur le site internet d'Icade.

8.2. Période de reporting

La période retenue pour le reporting annuel de 2023 est l'année civile du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023.

8.3. Périmètre de reporting des données environnementales et sociétales

3

CORPORATE

Le périmètre de reporting dit « Corporate » couvre les bâtiments occupés par les collaborateurs d'Icade.

Les indicateurs suivis sur ce périmètre sont les émissions de GES, les consommations d'énergie, les prélèvements d'eau, les volumes de déchets produits dans les bâtiments et leurs modes de traitements.

L'empreinte carbone annuelle d'Icade inclut également les émissions de GES liées aux déplacements des collaborateurs (trajets domicile-travail et déplacements professionnels), dans le cadre du suivi de la trajectoire carbone SBTi.

	Surface totale (m ²)	Part des actifs contrôlés	Part des actifs non contrôlés
Corporate	23 303	100 %	0 %

PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE

Le périmètre de reporting environnemental et sociétal du Pôle Foncière Tertiaire est basé sur le périmètre de reporting financier consolidé tel que défini dans le rapport de gestion. Les actifs consolidés en intégration globale sont considérés à 100 % dans le reporting RSE et les actifs consolidés par mise en équivalence sont considérés au prorata de leurs surfaces.

Selon les indicateurs de performance environnementale ou sociétale, le pôle Foncière Tertiaire considère plusieurs périmètres de reporting :

- le périmètre de reporting financier : le patrimoine du pôle Foncière Tertiaire de l'année N inclut tous les actifs détenus au 31 décembre de l'année N, définis en surfaces totales, intégrant les surfaces louables (en exploitation) et non louables (en rénovation ou prochainement rénovés). Ce périmètre n'intègre ni les actifs cédés en cours d'année ni les actifs en cours de développement. Les indicateurs portant sur le périmètre de reporting financier sont notamment : les ICPE et les actions à impact social. Certains indicateurs sont exclusivement

dédiés aux Parcs d'Affaires, tels que les indicateurs de mesure de la renaturation, l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, malvoyantes et malentendantes ;

- le périmètre de reporting RSE : correspond au périmètre de reporting financier dont on exclut les actifs dont le pôle Foncière Tertiaire n'a pas la gestion locative et/ou pour lesquels Icade est minoritaire au sein de la copropriété.

Les indicateurs portant sur le périmètre de reporting RSE sont notamment : l'empreinte carbone annuelle (en absolu), l'intensité carbone, la consommation d'énergie (en absolu et en intensité), les diagnostics de performance énergétique (DPE), la part d'énergie renouvelable dans le mix énergétique, l'évaluation des risques liés au changement climatique, la distance du patrimoine aux transports en commun, les émissions de GES liées au transport des locataires, les annexes environnementales, les baux engagés climat et les comités environnementaux, le « Net Promoter Score » clients.

- le périmètre de reporting bureaux : correspond au périmètre de reporting RSE dont on exclut :
 - les actifs hors bureaux (hôtels, entrepôts, data centers, studios de télévision/photo, locaux d'activité, etc.) ;
 - les actifs à usage mixte dont l'usage majoritaire n'est pas du bureau (moins de 50 % des surfaces louées sont à usage de bureau) ;
 - les actifs occupés très partiellement : dont la surface louable représente moins de 20 % de la surface totale de l'actif ou dont le taux d'occupation⁵⁴ est inférieur à 20 % ;
 - les actifs ayant moins d'un an d'exploitation sur une année civile complète (acquis depuis moins d'un an ou en travaux pendant l'exercice).

Les indicateurs portant sur le périmètre de reporting bureaux sont notamment : les prélèvements d'eau, la production de déchets et leurs modes de traitement, les certifications et labels environnementaux et les mesures de santé et sécurité sur les actifs.

Les indicateurs portant sur la mise en œuvre de solutions de soutien à la nature sont suivis pour les actifs contrôlés du périmètre RSE. Les indicateurs portant sur le déploiement de services de mobilité durable renforcé sont suivis sur le périmètre des bureaux et hôtels contrôlés. Les indicateurs portant sur les analyses et solutions relatives à la qualité de l'air intérieur sont quant à eux suivis sur le périmètre des bureaux contrôlés. L'indicateur portant sur les démarches de réemploi est suivi sur le périmètre des chantiers supérieurs à 1 000 m².

Périmètre du pôle Foncière Tertiaire au 31 décembre 2023

	Périmètre financier (m ²)	Périmètre RSE (m ²)	Périmètre Bureaux (m ²)	Part des actifs contrôlés	Part des actifs non contrôlés
Parcs d'Affaires	743 513	743 513	304 844	63 %	37 %
Bureaux	968 281	952 211	868 101	69 %	31 %
Autres actifs	161 133	94 907	-	0 %	100 %
Pôle Foncière Tertiaire	1 872 927	1 790 631	1 172 945	63 %	37 %

Sur le périmètre de reporting financier de 1 872 927 m², le périmètre RSE représentait 1 790 631 m² à fin 2023, soit 96 % des surfaces. Les actifs dits « contrôlés » sont les immeubles dont Icade contrôle totalement ou partiellement l'exploitation. Les actifs dits « non contrôlés » sont les immeubles détenus par Icade mais dont le locataire dispose du contrôle total de l'exploitation (immeubles monolocataires). Les surfaces dites « maîtrisées » sont les surfaces au sein des immeubles multilocataires dont Icade contrôle l'exploitation (parties communes des immeubles contrôlés). Les surfaces « non maîtrisées » correspondent aux parties privatives des bâtiments contrôlés ou aux bâtiments non contrôlés.

PÔLE PROMOTION

Pour définir le périmètre de reporting utilisé dans le cadre de sa déclaration de performance extra-financière, Icade s'appuie sur le périmètre de reporting financier consolidé tel que défini dans le rapport de gestion. Le périmètre retenu pour le reporting RSE est celui des opérations dont les mises en chantier ont été lancées au cours de l'exercice (l'ordre de service a été validé : « stade OS »).

Les différents périmètres de reporting considérés pour Icade Promotion sont :

- le périmètre de reporting carbone : il correspond aux opérations dont les mises en chantier ont été lancées au cours de l'exercice (l'ordre de service a été validé : « stade OS ») ;

Les indicateurs suivis sur ce périmètre de reporting sont : l'empreinte carbone en absolu pour la phase construction, dans le cadre du calcul de l'empreinte carbone annuelle d'Icade et l'intensité carbone en analyse de cycle de vie sur 50 ans.

- le périmètre de reporting SBTi : correspond au périmètre carbone dont sont exclues les sociétés de projets acquises depuis le 1^{er} janvier 2019, conformément à la méthodologie de calcul correspondant aux standards de la SBTi ;

Les indicateurs suivis sur le périmètre de reporting SBTi sont : les émissions de GES en absolu, en analyse de cycle de vie sur 50 ans (phase construction et exploitation), dans le cadre du suivi de la trajectoire carbone SBTi en absolu ;

- le périmètre de reporting RSE : ce périmètre de reporting correspond au périmètre de reporting carbone dont sont exclues les opérations de copromotion et de vente en bloc pour lesquelles Icade n'a pas la maîtrise du cahier des charges.

Tous les indicateurs RSE (hors émissions de GES) du pôle Promotion sont suivis sur le périmètre de reporting RSE et définis au stade « Ordre de Service », à l'exception des indicateurs suivants :

- part de logements abordables et inclusifs (périmètre : réservations de l'année),
- *Net Promoter Score* (périmètre : enquêtes clients réalisés dans l'année après livraison).

Pour le pôle Promotion, les indicateurs se calculent majoritairement selon la surface SHAB ou SU (Surface Habitable pour les actifs résidentiels ou Surface Utile pour les actifs de bureaux et les autres activités) à l'exception de l'indicateur de renaturation qui se calcule en nombre d'opérations, des indicateurs portant sur les nombres de logements abordables et inclusifs ou ayant accès à un espace extérieur et du NPS qui se calculent sur le nombre de livraisons de l'année.

⁵⁴ Le taux d'occupation est considéré au 31 décembre de l'année de reporting. Il correspond à la part des surfaces louables d'un actif qui sont effectivement louées.

Périmètre du pôle Promotion au 31 décembre 2023

	Périmètre carbone (en nombre d'opérations)	Périmètre RSE (en nombre d'opérations)	Périmètre carbone (en m ² SHAB ou SU)	Périmètre carbone (en %)	Périmètre RSE (en m ² SHAB ou SU)	Périmètre RSE (en %)
Logements	63	54	246 338	74 %	219 743	66 %
Bureaux	7	6	71 317	21 %	64 773	19 %
Autres activités (santé, équipements)	5	2	15 681	5 %	6 774	2 %
Pôle Promotion	72	60	333 336	100 %	291 290	87 %

Note : les doublons (opérations mixtes) ont été retraités de la somme du nombre total d'opérations.

Le périmètre de reporting RSE d'Icade Promotion au 31 décembre 2023 correspond à 60 opérations représentant 87 % de la surface SHAB ou SU du périmètre de reporting « carbone » qui correspond quant à lui à 72 opérations.

8.3.1. Périmètre des données sociales

Les données sociales sont consolidées pour l'ensemble des métiers et pôles d'activité d'Icade inclus dans le périmètre de consolidation financière, la société Icade Santé (cédée le 5 juillet 2023) et l'activité AMO Santé (cédée le 30 juin 2023).

8.4. Variation de périmètre

DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Le désengagement de l'activité de Foncière Santé selon le processus décrit à la note 2.1 du chapitre 6 du document d'enregistrement universel a conduit le Groupe à exclure cette société des indicateurs environnementaux. Les indicateurs environnementaux consolidés, notamment les émissions de GES suivies dans le cadre de la trajectoire carbone et l'empreinte carbone annuelle, ont été retraités pour les années 2019 à 2022.

A contrario, le Groupe estime que la cession de l'activité AMO Santé a un impact non significatif sur les autres indicateurs environnementaux, les données 2023 sont publiées hors AMO Santé et les données des exercices précédents n'ont pas été retraitées.

DONNÉES SOCIALES

Les effectifs d'Icade Santé (société cédée le 5 juillet 2023) et de l'AMO Santé (activité cédée le 30 juin 2023) représentent 72 salariés soit 42,6 équivalents temps plein pour l'année 2023.

3

8.5. Processus de reporting

8.5.1. Organisation du reporting

Différents profils sont impliqués dans la mise en œuvre du reporting RSE au sein des trois « métiers » : la Foncière Tertiaire, la Promotion et les Ressources Humaines. Les contributeurs sont chargés de collecter, saisir et consolider les données produites par le réseau d'interlocuteurs utiles au reporting dans les outils métiers et dans l'outil de reporting RSE. Les valideurs contrôlent et valident les données saisies par les contributeurs. La direction RSE a le rôle de valideur de deuxième rang pour l'ensemble des indicateurs relatifs aux trois métiers. Elle veille à la bonne consolidation et fiabilité des données de reporting extra-financier qui sont vérifiées *in fine* par un organisme tiers indépendant.

8.5.2. Outils de reporting

Un outil de reporting et de pilotage RSE a été mis en place en 2019 permettant des imports automatisés depuis les différentes solutions logicielles des métiers et des saisies manuelles pour certains indicateurs. Il consolide l'ensemble des données RSE qui sont directement validées dans l'outil par les valideurs internes et par l'organisme tiers indépendant. Pour plus de détails, se référer au protocole de reporting.

8.6. Précisions méthodologiques

8.6.1. Précisions méthodologiques liées aux indicateurs associés à la Raison d'être

Dans le cadre du déploiement de sa Raison d'être, Icade a défini des indicateurs de performance intégrés au reporting RSE :

- l'intensité carbone du pôle Foncière Tertiaire ;
- le *Net Promoter Score* des locataires du pôle Foncière Tertiaire ;
- la part des bureaux et hôtels disposant d'un service de mobilité durable renforcé ;
- l'intensité carbone du pôle Promotion ;
- le *Net Promoter Score* des acquéreurs résidentiels du pôle Promotion à la livraison ;
- le pourcentage de logements abordables et inclusifs ;
- le nombre d'arbres plantés par habitant ;
- la part de logements (T2 ou plus) ayant un accès à un espace extérieur ;
- la part des financements durables ;
- le *Net Promoteur Score* des collaborateurs d'Icade ;
- le nombre de projets innovants par an déclinés de manière opérationnelle dans les business ;
- le progrès en matière de réduction des émissions de GES en absolu sur le périmètre d'engagement SBTi.

8.6.2. Précisions méthodologiques concernant l'empreinte carbone du Groupe

La méthodologie de comptabilité carbone d'Icade est conforme aux meilleures pratiques issues des référentiels *GHG Protocol*, *EPRA Sustainability guidelines* et bilan carbone. Icade publie les émissions de GES liées à ses activités en propre et sur sa chaîne de valeur, soit les scopes 1 et 2 et le scope 3. Le scope 1 est relatif aux émissions de GES directes associées à la consommation d'énergie (gaz) et le scope 2 est relatif aux émissions indirectes de GES associées à la consommation d'énergie (électricité et réseaux de chaud et froid) des actifs contrôlés. Le scope 3 est relatif aux autres émissions de GES indirectes (amont et pertes en ligne, achats de matériaux, consommation d'énergie des bâtiments vendus ou non contrôlés).

8.6.3. Principales précisions méthodologiques liées aux indicateurs énergie, carbone, eau et déchet du pôle Foncière Tertiaire

ESTIMATION DES DONNÉES DE CONSOMMATIONS INDISPONIBLES

Les consommations d'énergie, les prélèvements d'eau et la production de déchets non parvenues à la date de clôture des saisies peuvent être estimées selon les règles détaillées dans le protocole de reporting.

EXTRAPOLATION DES DONNÉES MANQUANTES

Pour les bâtiments qui ne disposent pas de données de consommation réelle ni estimée, les données de consommation d'énergie et les émissions de carbone associées sont extrapolées selon les règles détaillées dans le protocole de reporting.

TAUX DE COUVERTURE

Les taux de couverture présentés dans les tableaux des indicateurs environnementaux au format EPRA correspondent, pour les consommations d'énergie et les émissions carbone associées, au ratio entre la surface pour laquelle de la donnée est reportée (réelle, estimée et extrapolée) divisée par la surface du périmètre RSE.

Concernant les données liées aux prélèvements d'eau et aux volumes de déchets, les taux de couverture présentés correspondent au ratio entre la surface pour laquelle la donnée est reportée (réelle ou estimée) divisée par la surface du périmètre Bureaux.

CORRECTION CLIMATIQUE

Pour neutraliser les variations climatiques et rendre les consommations énergétiques du périmètre comparables d'une année sur l'autre, les données brutes sont corrigées à l'aide de la méthodologie proposée par Météo France. Les données sont retraitées sur la base des conditions climatiques de l'année 2019.

MÉTHODE DE CALCUL À PÉRIMÈTRE COURANT ET PÉRIMÈTRE CONSTANT

Pour satisfaire aux recommandations de reporting du référentiel de l'EPRA, Icade communique les indicateurs environnementaux du pôle Foncière Tertiaire à périmètre courant et à périmètre constant.

Les données à périmètre constant (méthode de reporting dite « *like-for-like* ») incluent les données historiques sur un portefeuille d'actifs identiques pendant vingt-quatre mois consécutifs soit du 1^{er} janvier N-1 au 31 décembre de l'année N.

CALCUL DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE ET DE L'INTENSITÉ CARBONE DE LA FONCIÈRE TERTIAIRE

Icade comptabilise les émissions de GES dues aux consommations d'énergie associées à ses activités selon deux méthodologies : *market-based* et *location-based*.

Comptabilité carbone *market-based*

En conformité avec la méthodologie de comptabilité carbone *market-based*, Icade comptabilise ses émissions de GES à partir des facteurs d'émission correspondants à l'énergie qu'elle (ou ses locataires) achète.

- Facteurs d'émission : pour chaque facture d'énergie, Icade utilise un facteur d'émission correspondant au facteur d'émission du mix énergétique acheté. Ces facteurs d'émissions sont précisés dans le protocole de reporting ;
- Calcul de la part amont : les émissions de GES des scopes 1 et 2 présentées dans le rapport RSE d'Icade excluent la part « amont et pertes en ligne » tel que précisé dans le protocole de reporting. Ces émissions sont reclassées dans la catégorie « activités liées aux combustibles et à l'énergie » du scope 3.

Comptabilité carbone *location-based*

En conformité avec la méthodologie de comptabilité carbone *location-based*, Icade comptabilise ses émissions de GES à partir des facteurs d'émission nationaux ou locaux.

- Facteurs d'émission : pour chaque vecteur énergétique, Icade utilise les facteurs d'émissions les plus récents à la date de reporting, reflétant l'évolution de l'intensité carbone du mix énergétique français. Ces facteurs et les sources utilisées sont présentés dans le protocole de reporting ;
- Calcul de la part amont : les émissions de GES des scopes 1 et 2 présentées dans le rapport RSE d'Icade excluent la part « amont et pertes en ligne », comme précisé dans le protocole de reporting. Ces émissions sont reclassées dans la catégorie « activités liées aux combustibles et à l'énergie » du scope 3 ;
- Énergie renouvelable : afin d'être conforme au *GHG Protocol*, Icade ne déduit pas ses émissions de GES évitées par l'achat de garanties d'origine (garantissant l'achat d'électricité renouvelable) ou de biogaz du calcul de l'intensité carbone *en location-based*.

3

8.6.4. Principales précisions méthodologiques liées aux autres indicateurs du pôle Foncière Tertiaire

INDICATEURS DE RENATURATION DES PARCS D'AFFAIRES DE LA FONCIÈRE TERTIAIRE

Le Parc du Mauvin, qui représente moins de 5 % des surfaces des Parcs d'Affaires est exclu du périmètre de calcul en raison d'une très faible part d'espaces verts sur l'ensemble du site et d'un espace très minéralisé qui laisse peu de marge possible pour l'amélioration de la biodiversité.

8.6.5. Précisions méthodologiques liées aux indicateurs carbone des opérations de construction neuve

CALCUL DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

La méthode de calcul des émissions de GES d'Icade Promotion, appliquée également aux projets de construction neuve du pôle Foncière Tertiaire, se base sur la méthodologie retenue par la réglementation environnementale 2020 (analyse de cycle de vie (ACV) dynamique). Dans cette méthodologie RE 2020, les émissions prises en compte sont les suivantes :

- les émissions associées aux matériaux et équipements constitutifs du bâtiment construit (fabrication initiale du produit, fin de vie, remplacement éventuel du matériau si sa durée de vie est inférieure à celle du bâtiment). Ce poste se décompose dans l'ACV en 13 lots distincts ;
- les émissions associées aux fuites de fluides frigorigènes utilisés dans les systèmes de froid actifs du bâtiment ;
- les émissions de chantier associées à la logistique de chantier ;

- les émissions associées à l'énergie consommée durant l'exploitation future du bâtiment par ses usagers. Les postes énergétiques considérés en RE 2020 sont les suivants : les cinq postes déjà présents dans la RT 2012 (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires électriques), ainsi que la consommation pour l'éclairage et la ventilation des parkings et la consommation énergétique des ascenseurs.

La méthode de calcul des émissions de GES pour les rénovations d'Icade Promotion s'appuie sur les mêmes principes que ceux retenus dans la RE 2020 pour les constructions neuves (ACV dynamique en particulier), en l'adaptant afin de traiter le cas des matériaux conservés sur l'opération dans le cadre des travaux de rénovation.

Toutes ces émissions font partie du scope 3 d'Icade. Elles se distinguent entre :

- la phase construction, qui comprend : les émissions associées à la fabrication des matériaux et équipements constitutifs du bâtiment construit et les émissions de chantier associées à la logistique de chantier ;
- la phase exploitation, qui comprend : les émissions associées à l'énergie consommée durant l'exploitation future du bâtiment par ses usagers, les émissions associées aux fuites de fluides frigorigènes des équipements et au remplacement des matériaux et équipements durant 50 ans et les émissions liées à la fin de vie.

Pour les constructions neuves, Icade communique à la fois les émissions de GES en absolu et l'intensité carbone sur le périmètre dit « SBTi » (voir § 2.1 pour plus de détails) et l'empreinte carbone annuelle sur le périmètre dit « carbone » (voir § 6.1 pour plus de détails). La principale différence porte sur la prise en compte des émissions de la phase exploitation pour le périmètre SBTi. Plus de précisions sont disponibles dans le protocole de reporting.

8.6.6. Précisions méthodologiques des indicateurs relatifs aux données sociales

IMPACT DES CESSIIONS

Certains indicateurs sociaux publiés pour l'exercice 2023 intègrent les effectifs d'Icade Santé et de l'AMO Santé (formations, absentéisme et accidentologie, rémunérations) et certains indicateurs excluent les effectifs d'Icade Santé et de l'AMO Santé (effectifs totaux, répartitions par genres, types de contrats, etc.). Pour ces derniers, les données publiées en 2022 n'ont pas été retraitées de ces cessions.

FORMATION

Les indicateurs relatifs aux heures de formations par sexe, par statut et par domaine, la part de collaborateurs formés, les formations et sensibilisations à la LCB-FT, au RGPD, à la RSE et à l'éthique des affaires concernent les collaborateurs en CDI.

Les indicateurs relatifs aux dépenses de formations concernent l'effectif total d'Icade.

FORMATION DES PERSONNELS EXPOSÉS À LA LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME (LCB-FT), À LA LUTTE CONTRE LA CORRUPTION ET AU RISQUE DE FRAUDE

Le directeur de la conformité définit en début d'année le programme de formation et la population cible. Pour 2023, il s'agit des commerciaux du pôle Promotion et des *asset managers* du pôle Foncière Tertiaire, soit 67 personnes.

L'indicateur est calculé en comptabilisant les formations de l'année et les collaborateurs présents dans les effectifs à la date de la dernière formation.

FORMATION DES PERSONNELS EXPOSÉS À LA PROTECTION DES DONNÉES

Le délégué à la protection des données définit en début d'année le programme de formation de l'année et la population cible. Pour 2023 il s'agit des commerciaux du pôle Promotion soit 61 personnes.

L'indicateur est calculé en comptabilisant les formations de l'année et les collaborateurs présents dans les effectifs à la date de la dernière formation.

ÉCART DE SALAIRE MOYEN ENTRE LES HOMMES ET LES FEMMES

Pour l'indicateur des catégories d'employés dont l'écart de salaire moyen femmes-hommes est supérieur à 5 %, les catégories sont définies selon les indices de repère conventionnels prévus dans la convention collective d'Icade. Il existe 26 indices conventionnels chez Icade et 9 catégories d'employés.

8.6.7. Lutte contre le gaspillage alimentaire, lutte contre la précarité alimentaire, respect du bien-être animal, alimentation responsable, équitable et durable, actions en faveur du sport et des activités physiques et actions visant à promouvoir le lien Nation-armée et à soutenir l'engagement dans les réserves

Du fait de ses activités et son modèle d'affaires, Icade considère ne pas avoir d'impact matériel sur les enjeux liés à la lutte contre le gaspillage alimentaire, la lutte contre la précarité alimentaire et à l'alimentation responsable, équitable et durable. Aucune information n'est publiée sur ces sujets dans la déclaration de performance extra-financière d'Icade. En effet, Icade n'a aucun contrat direct avec les restaurateurs présents au sein de son patrimoine, elle ne dispose donc pas du contrôle opérationnel de ces activités. Pour les mêmes raisons, l'impact d'Icade sur le bien-être animal est faible compte tenu de ses activités. Ce sujet est néanmoins traité par Icade au travers des mesures mises en place en faveur de la biodiversité.

Concernant les actions en faveur du sport et des activités physiques, ce sujet est traité au travers de la politique « satisfaction client » pour le pôle Foncière Tertiaire et « qualité de vie et conditions de travail » pour les salariés d'Icade.

Les actions visant à promouvoir le lien Nation-armée et à soutenir l'engagement dans les réserves sont présentées dans le § 4 du chapitre 3.

8.7. Évolutions méthodologiques

En 2023, des ajustements méthodologiques ont été effectués afin de mieux refléter la performance RSE d'Icade. Le Groupe a notamment revu l'ensemble de ses engagements RSE. Les principaux changements sont mentionnés ci-dessous, plus de détails étant disponibles dans le protocole de reporting RSE.

3

8.7.1. Impact de la cession d'Icade Santé sur l'empreinte carbone du périmètre SBTi en valeur absolue

Dans le cadre de la cession du pôle Foncière Santé, Icade a recalculé le point de départ de son empreinte carbone (2019) et les émissions de GES des années 2020, 2021 et 2022 excluant les activités d'Icade Santé (voir *Rapport climat - Mars 2022, disponible sur le site internet d'Icade*). Ces dernières représentaient en moyenne 11 % des émissions de scope 3 d'Icade sur la période 2019-2022. Les impacts sur les données publiées sont les suivants :

- L'empreinte carbone 2019 du Groupe passe de 578 734 tCO₂eq dont 7 631 de scope 1 et 2 et 571 102 de scope 3 à 516 116 dont 7 605 de scope 1 et 2 et 508 511 de scope 3 ;

- L'empreinte carbone 2020 du Groupe passe de 433 481 tCO₂eq dont 5 872 de scope 1 et 2 et 427 609 de scope 3 à 373 738 dont 5 848 de scope 1 et 2 et 367 890 de scope 3 ;

- L'empreinte carbone 2021 du Groupe passe de 546 808 tCO₂eq dont 4 528 de scope 1 et 2 et 542 280 de scope 3 à 484 806 dont 4 505 de scope 1 et 2 et 480 301 de scope 3 ;

- L'empreinte carbone 2022 du Groupe passe de 628 813 tCO₂eq dont 5 838 de scope 1 et 2 et 622 975 de scope 3 à 567 535 dont 5 812 de scope 1 et 2 et 561 723 de scope 3.

8.7.2. Autres évolutions méthodologiques

PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE

Les principales évolutions méthodologiques sont :

- Définition du périmètre constant : par cohérence avec les méthodes de calcul des indicateurs financiers, le périmètre constant comprend désormais les actifs présents deux années consécutives (soit 24 mois) au sein du patrimoine. Pour rappel, dans les précédents reporting le périmètre constant correspondait à la liste des actifs présents au 31 décembre de l'année de reporting, dont les données pour l'année N-1 étaient collectées a posteriori ;
- Paramètres de calcul à périmètre constant : pour la même raison, le choix des paramètres de calcul à périmètre constant a évolué. Les paramètres de calcul

(facteurs d'émission, facteur de conversion entre énergie primaire et énergie finale, etc.) utilisés pour l'année N (respectivement N-1) sont ceux de l'exercice clos au 31/12/N (respectivement 31/12/N-1). La donnée N-1 n'est donc plus recalculée avec les paramètres de calculs de l'année N comme c'était le cas jusqu'en 2022 ;

- La nouvelle méthodologie de calcul des indicateurs portant sur la renaturation des parcs d'affaires, présentée en détail dans le § 6.2 du chapitre 3 du document d'enregistrement universel ;
- Le périmètre de reporting des indicateurs liés à la distance au transport en commun des actifs, aux émissions de GES liées aux déplacements des locataires et au mix énergétique a été élargi du périmètre bureaux au périmètre RSE entre 2022 et 2023.

PÔLE PROMOTION

Les surfaces utilisées dans les calculs règlementaires ayant changé pour passer de la SHONrt (Surface Hors Œuvre Nette Réglementation Thermique - utilisée dans la réglementation Thermique 2012) à la SHAB pour les bâtiments résidentiels ou SU pour les bâtiments tertiaires (Surface Habitable ou Surface Utile - utilisées dans la réglementation environnementale 2020), les indicateurs de performance RSE qui étaient auparavant calculés en % des SHONrt sont maintenant calculés en % des SHAB ou des SU.

Les données de l'année 2022 ont été recalculées sur la base des surfaces SHAB ou SU par souci de comparabilité. L'impact sur les données publiées n'est pas significatif.

8.7.3. Évolutions méthodologiques relatives aux données sociales

STAGIAIRES ET INTÉRIMAIRES

En 2023, le nombre de stagiaires a été comptabilisé en nombre d'équivalents temps plein (ETP) sur l'année de reporting, le chiffre de 2022 a été recalculé pour une meilleure comparabilité. L'impact sur la donnée publiée est la suivante : la donnée de 2022 passe de 5 à 23.

En 2023, les intérimaires ont été comptabilisés en nombre d'ETP sur l'année de reporting, le chiffre de 2022 a été recalculé pour une meilleure comparabilité. L'impact sur la donnée publiée est la suivante : la donnée de 2022 passe de 41 à 12.

INTÉRESSEMENT

Le montant de l'intéressement moyen 2022 a fait l'objet d'une correction dans le présent rapport. La donnée corrigée est de 5 066 € au lieu de 4 575 €. De plus, la part de l'intéressement et de la participation est présentée en part du salaire de base moyen et non de la rémunération globale

CORPORATE

La principale évolution méthodologique est : pour l'ensemble des calculs à périmètre constant, les paramètres de calcul (facteurs d'émission, facteur de conversion entre énergie primaire et énergie finale, etc.) utilisés pour l'année N (respectivement N-1) sont ceux de l'exercice clos au 31/12/N (respectivement 31/12/N-1). La donnée N-1 n'est donc pas recalculée avec les paramètres de calculs de l'année N comme c'était le cas jusqu'en 2022.

moyenne comme c'était le cas jusqu'en 2022. L'impact sur la donnée publiée est le suivant : la part de l'intéressement, de la participation et de l'abondement dans la rémunération passe de 7,2 % (de la rémunération globale moyenne) à 9,9 % (du salaire de base moyen) pour 2022. De même, la part de la rémunération variable passe de 12,9 % (de la rémunération globale moyenne) à 16,2 % (du salaire de base moyen) en 2022.

EMBAUCHES EN CDI DES MOINS DE 26 ANS

Le nombre d'embauches en CDI des moins de 26 ans 2022 a fait l'objet d'une correction dans le présent rapport. Les impacts sur les données sont les suivants :

- la donnée de 2022 passe de 33 embauches à 23 embauches ;
- l'engagement « recruter en CDI 18 % de jeunes de moins de 26 ans d'ici à 2022 » n'a donc pas été atteint en 2022, car la part des jeunes de moins de 26 ans dans les embauches en CDI en 2022 était de 13 % et non de 18 %.

8.8. Vérification externe

Pour contrôler l'exhaustivité et la sincérité de son processus de remontée des données extra-financières, Icade a mandaté Mazars, en tant qu'organisme tiers indépendant, afin d'effectuer les travaux de vérification suivants :

- vérification de la conformité de la déclaration aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du Code de commerce ;
- vérification de la sincérité des informations fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225-105 du Code de commerce, à savoir les résultats des politiques, incluant des indicateurs clés de performance, et les actions, relatifs aux principaux risques.

Le rapport de l'organisme tiers indépendant est publié en partie 11 « Rapport de l'organisme tiers indépendant sur la vérification de la déclaration consolidée de performance extra-financière figurant dans le rapport de gestion ».

9. Note méthodologique du Reporting Taxonomie Européenne

Les indicateurs financiers du Reporting Taxonomie Européenne ont été établis sur la base des comptes consolidés du Groupe Icade au 31 décembre 2023. Afin de permettre une meilleure comparabilité, les données comparatives de l'exercice 2022 ont été retraitées afin d'exclure la Foncière Santé cédée au 5 juillet 2023 et de tenir compte de la mise à jour de l'outil d'analyse de l'adaptation au changement climatique Bat-ADAPT. En conséquence, les tableaux ci-dessous présentent les données 2022 Pro-forma tenant compte de ces retraitements ainsi que les données 2022 publiées.

9.1. Tableaux détaillés

Les tableaux présentés ci-après sont conformes aux modèles de tableaux présentés dans le règlement taxonomie européenne.

Chiffre d'affaires

Activités économiques	Code(s)	Chiffre d'affaires absolu millions d'EUROS	Part du chiffre d'affaires %	Critères de contribution substantielle						Critères d'absence de préjudice important						Part du chiffre d'affaires alignée sur la taxonomie année N-1 pro forma %	Part du chiffre d'affaires alignée sur la taxonomie année N-1 publié %	Catégorie activité habitante H	Catégorie activité transitoire T
				Atténuation du changement climatique OUI ; NON ; N/EL	Adaptation au changement climatique OUI ; NON ; N/EL	Eau OUI ; NON ; N/EL	Pollution OUI ; NON ; N/EL	Économie circulaire OUI ; NON ; N/EL	Biodiversité OUI ; NON ; N/EL	Atténuation du changement climatique OUI / NON	Adaptation au changement climatique OUI / NON	Eau OUI / NON	Pollution OUI / NON	Économie circulaire OUI / NON	Biodiversité OUI / NON				
A. ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																			
A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie)																			
Construction de bâtiments neufs	CCM7.1 /CE3.1	388	25,4 %	OUI	N/EL	N/EL	N/EL		N/EL	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	29,4 %	30,0 %	
Rénovation de bâtiments existants	CCM7.2 /CE3.2	47	3,1 %	OUI	N/EL	N/EL	N/EL		N/EL	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	2,0 %	1,6 %	T
Acquisition et propriété de bâtiments	CCM7.7	108	7,1 %	OUI	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL		OUI				OUI	OUI	7,5 %	7,3 %	
Chiffre d'affaires des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie) (A.1)		543	35,6 %	35,6 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	38,9 %	38,9 %	
Dont habitantes		0	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	0,0 %	0,0 %	H
Dont transitoires		47	3,1 %	3,1 %						OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	2,0 %	1,6 %	T
A.2. Activités éligibles à la taxonomie, mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie)																			
Construction de bâtiments neufs	CCM7.1 /CE3.1	620	40,6 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL								40,1 %	25,7 %	
Rénovation de bâtiments existants	CCM7.2 /CE3.2	22	1,4 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL								1,0 %	0,8 %	
Acquisition et propriété de bâtiments	CCM7.7	267	17,5 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								17,9 %	32,8 %	
Chiffre d'affaires des activités éligibles à la taxonomie, mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie) (A.2)		909	59,5 %	59,5 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %								59,0 %	59,3 %	
Chiffre d'affaires total des activités éligibles à la taxonomie (A.1 + A.2) (A)		1 452	95,1 %	95,1 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %								97,9 %	98,2 %	
B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																			
Chiffre d'affaires des activités non éligibles à la taxonomie (B)		75	4,9 %																
TOTAL (A + B)		1 527	100 %																

	Part de chiffre d'affaires total	
	Alignée sur la taxinomie par objectif	Éligible à la taxinomie par objectif
CCM	35,6 %	95,1 %
CCA	0,0 %	0,0 %
WTR	0,0 %	0,0 %
CE	0,0 %	70,5 %
PPC	0,0 %	0,0 %
BIO	0,0 %	0,0 %

Dépenses d'investissement

Activités économiques	Code(s)	Capex absolues millions d'EUROS	Part des Capex %	Critères de contribution substantielle						Critères d'absence de préjudice important										Garanties minimales	Part des Capex alignée sur la taxonomie, année N-1, pro forma	Part des Capex alignée sur la taxonomie, année N-1 publié	Catégorie (activité habilitante)	Catégorie (activité transitoire)
				Atténuation du changement climatique OUI ; NON ; N/EL	Adaptation au changement climatique OUI ; NON ; N/EL	Eau OUI ; NON ; N/EL	Pollution OUI ; NON ; N/EL	Économie circulaire OUI ; NON ; N/EL	Biodiversité OUI ; NON ; N/EL	Atténuation du changement climatique OUI/ NON	Adaptation au changement climatique OUI/ NON	Eau OUI/ NON	Pollution OUI/ NON	Économie circulaire OUI/ NON	Biodiversité OUI/ NON									
A. ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																								
A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie)																								
Installation, maintenance et réparation d'équipements favorisant l'efficacité énergétique	CCM7.3	5	1,7%	OUI	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL		OUI		OUI		OUI		0,0%		H					
Installation, maintenance et réparation de stations de recharge pour véhicules électriques à l'intérieur de bâtiments (et dans des parcs de stationnement annexés à des bâtiments)	CCM7.4	2	0,7%	OUI	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL		OUI				OUI		0,0%		H					
Installation, maintenance et réparation d'instruments et de dispositifs de mesure, de régulation et de contrôle de la performance énergétique des bâtiments	CCM7.5	3	1,0%	OUI	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL		OUI				OUI		0,0%		H					
Installation, maintenance et réparation de technologies liées aux énergies renouvelables	CCM7.6	1	0,3%	OUI	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL		OUI				OUI		0,0%	0,0%	H					
Acquisition et propriété de bâtiments	CCM7.7/CCA7.7	137	47,7%	OUI	OUI	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL		OUI	OUI			OUI		38,4%	43,1%						
Capex des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie) (A.1)		148	51,4%	49,5%	1,9%	0%	0%	0%	0%	0%	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	38,4%	43,1%						
Dont habitantes		11	3,7%	3,7%	0%	0%	0%	0%	0%		OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	0,0%	0%	H					
Dont transitoires		-	0%	0%							OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	0,0%	0%	T					
A.2. Activités éligibles à la taxonomie, mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie)																								
Installation, maintenance et réparation d'équipements favorisant l'efficacité énergétique	CCM7.3	-	0%	EL ; N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								-	-						
Installation, maintenance et réparation de stations de recharge pour véhicules électriques à l'intérieur de bâtiments (et dans des parcs de stationnement annexés à des bâtiments)	CCM7.4	-	0%	EL ; N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								-	-						
Installation, maintenance et réparation d'instruments et de dispositifs de mesure, de régulation et de contrôle de la performance énergétique des bâtiments	CCM7.5	-	0%	EL ; N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								-	-						
Installation, maintenance et réparation de technologies liées aux énergies renouvelables	CCM7.6	-	0%	EL ; N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								-	-						
Acquisition et propriété de bâtiments	CCM7.7/CCA7.7	112	39,1%	EL ; N/EL	EL ; N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								51,9%	51,1%						
Capex des activités éligibles à la taxonomie, mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie) (A.2)		112	39,1%	39,1%	39,1%												51,9%	51,1%						
Capex total des activités éligibles à la taxonomie (A.1 + A.2) (A)		260	90,5%	88,6%	41,0%												90,3%	94,2%						
B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																								
Capex des activités non éligibles à la taxonomie (B)		27	9,5%																					
Total (A + B)		287	100%																					

	Part de CAPEX total	
	Alignée sur la taxonomie par objectif	Éligible à la taxonomie par objectif
CCM	51,4%	90,5%
CCA	47,7%	86,8%
WTR	0%	0%
CE	0%	0%
PPC	0%	0%
BIO	0%	0%

Dépenses d'exploitation

Activités économiques	Code(s)	OpEx absolues millions d'EUROS	Part des OpEx %	Critères de contribution substantielle					Critères d'absence de préjudice important					Garanties minimales	Part des OpEx alignées sur la taxonomie, année N-1 %	Catégorie (activité habilitante)	Catégorie (activité transitoire)				
				Atténuation du changement climatique OUI ; NON ; N/EL	Adaptation au changement climatique OUI ; NON ; N/EL	Eau OUI ; NON ; N/EL	Pollution OUI ; NON ; N/EL	Économie Circulaire OUI ; NON ; N/EL	Biodiversité OUI ; NON ; N/EL	Atténuation du changement climatique OUI/ NON	Adaptation au changement climatique OUI/ NON	Eau OUI/ NON	Pollution OUI/ NON					Économie Circulaire OUI/ NON	Biodiversité OUI/ NON		
A. ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																					
A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie)																					
OpEx des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie) (A.1)																					
Dont habilitantes																					
Dont transitoires																					
A.2. Activités éligibles à la taxonomie, mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie)																					
EL ; N/EL ; EL ; N/EL ; EL ; N/EL ; EL ; N/EL ; EL ; N/EL ; EL ; N/EL																					
OpEx des activités éligibles à la taxonomie, mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie) (A.2)																					
OpEx total des activités éligibles à la taxonomie (A.1 + A.2) (A)																					
B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXONOMIE																					
Opex des activités non éligibles à la taxonomie (B)																					
Total (A + B)		1121	100 %																		

3

CCM CCA WTR CE PPC BIO	Part des OPEX total	
	Alignée sur la taxinomie par objectif	Éligible à la taxinomie par objectif

En l'absence de définition de la notion d'OPEX dans le référentiel des normes comptables internationales IFRS (*International Financial Reporting Standards*) adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2023, le total des OPEX consolidé communiqué à titre indicatif correspond aux achats consommés et aux services extérieurs des états financiers consolidés au 31 décembre 2023.

9.2. Période de reporting

La période couverte par le reporting taxonomie présenté dans le présent rapport correspond à l'exercice courant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023.

9.3. Périmètre de reporting

Le périmètre retenu pour le reporting taxonomie présenté dans le présent rapport correspond aux entités du Groupe consolidées par intégration globale comme décrit dans la note périmètre de consolidation des comptes consolidés du Groupe Icade.

9.4. Processus de reporting

9.4.1. Organisation du reporting

La production du reporting taxonomie est réalisée conjointement par la Direction RSE, la Direction financière du Groupe Icade et les équipes opérationnelles pour la démarche de qualification des opérations concernées.

Les équipes opérationnelles et la direction RSE ont la charge de collecter les informations techniques permettant de qualifier les flux associés aux opérations en construction, en rénovation et aux bâtiments en exploitation ou en acquisition.

La direction financière assure la production des indicateurs financiers définis par le règlement taxonomie sur la base des comptes consolidés et des informations transmises par les équipes RSE et opérationnelles.

Ce reporting fait l'objet d'une revue de cohérence par les commissaires aux comptes dans le cadre de leurs diligences sur le rapport de gestion du Groupe.

9.4.2. Outils de reporting

Les informations utilisées pour qualifier les opérations / bâtiments permettant de s'assurer :

- du respect des critères de contribution substantielle ;
- du respect des critères visant à assurer l'absence de préjudice important ;

sont suivis dans les outils de reporting RSE utilisés notamment pour établir la déclaration de performance extra-financière.

Les données chiffrées utilisées pour déterminer les indicateurs financiers sont issues du système d'information financier permettant l'établissement des comptes consolidés du Groupe.

9.5. Définition des indicateurs financiers et méthodologie retenue par le groupe Icade

Les indicateurs financiers au titre du reporting taxonomie publiés dans le présent rapport portent sur :

Le chiffre d'affaires	<ul style="list-style-type: none"> ■ Part du chiffre d'affaires consolidé réalisée par les activités éligibles ■ Part du chiffre d'affaires consolidé réalisée par les activités alignées
Les dépenses d'investissements (Capex)	<ul style="list-style-type: none"> ■ Part des CapEx liés aux activités éligibles ■ Part des CapEx liés aux activités alignées
Les dépenses d'exploitation (Opex)	<ul style="list-style-type: none"> ■ Part des OpEx des activités éligibles ■ Part des OpEx des activités alignées

9.5.1. Approche retenue par le Groupe pour évaluer l'éligibilité

Parmi les dépenses éligibles au titre de l'activité « Acquisition et propriété de bâtiments », certains investissements correspondent à des dépenses également éligibles au titre des activités CCM7.3, CCM7.4, CCM7.5 ou CCM7.6. Par rapport à l'année 2022, le Groupe présente, cette année, ces dépenses sur les lignes dédiées et les exclut des lignes CCM7.7.

Chiffre d'affaires

Indicateurs	Activités relevant de la taxonomie	Chiffre d'affaires Éligible ICade	Métier concerné
Chiffres d'affaires en application des normes IFRS 15 et IFRS 16	<ul style="list-style-type: none"> ■ Construction de bâtiments neufs ■ Rénovation de bâtiments existants 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Chiffre d'affaires à l'avancement des opérations réalisées en VEFA ou en CPI 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Promotion
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Acquisitions et propriété des bâtiments 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Revenus locatifs des immeubles de placement 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Foncière Tertiaire ■ Promotion
Chiffres d'affaires exclus	<ul style="list-style-type: none"> ■ Non applicable 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Cession d'assiette foncière ■ Activité de maîtrise d'ouvrage déléguée, d'assistance à maîtrise d'ouvrage, prestations de services immobilières ou administratives et financières 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Foncière Tertiaire ■ Promotion

Dépenses d'investissement (CAPEX)

3

Indicateurs	Activités relevant de la taxonomie	Dépenses d'investissement Éligible ICade	Métier concerné
Dépenses d'investissement conformément aux normes IAS16, IAS 40, IFRS 16, IAS 38 relevant de la taxonomie	<ul style="list-style-type: none"> ■ Acquisitions et propriété des bâtiments 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Coût d'acquisition des immeubles de placement 	
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Construction de bâtiments neufs 		
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Rénovation de bâtiments existants 		<ul style="list-style-type: none"> ■ Foncière Tertiaire
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mesures de rénovation incluses dans un plan à 5 ans (Hors Pipeline) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Coût des travaux immobilisés sur la période 	
Dépenses d'investissements exclues	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mesures de rénovation individuelle ou d'installation et équipements 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Contrats de locations et agencements des actifs d'exploitation, acquisitions de logiciels 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Foncière Tertiaire

Note : pour les actifs en exploitation l'ensemble des CAPEX sont considérés éligibles indépendamment de la nature des opérations concernées.

Dépenses d'exploitation (OPEX)

La définition actuelle des OPEX retenue dans l'acte délégué du Règlement taxonomie est très restrictive. Nos analyses nous ont conduit à conclure que, pour l'exercice 2023, la part des dépenses entrant dans le champ d'application de la taxonomie est non matérielle (inférieure à 5 %). En conséquence, tout comme en 2022, le Groupe ne communique pas d'indicateur d'éligibilité ou d'alignement sur les dépenses d'exploitation au titre de l'exercice 2023.

Nous poursuivrons nos analyses sur l'année 2024 et suivrons l'évolution de la matérialité des dépenses d'exploitation entrant dans le champ d'application de la taxonomie.

9.5.2. Approche retenue par le Groupe pour évaluer l'alignement

Le reporting taxonomie présenté cette année par Icade s'appuie sur l'état des connaissances disponibles à la date de finalisation des analyses réalisées, notamment concernant la qualification des actifs et projets dits « alignés ». Cette qualification fera l'objet d'une nouvelle analyse en 2024 pour intégrer les éléments publiés depuis et ceux qui seront publiés au cours de l'année à venir.

CHIFFRE D'AFFAIRES

Les activités du secteur de l'immobilier grâce auxquelles Icade génère du chiffre d'affaires n'étant pas considérées comme « habilitantes », Icade ne comptabilise pas de chiffre d'affaires au titre de l'objectif « adaptation ».

La prise en compte du pilier « économie circulaire » n'étant pas obligatoire pour le calcul de l'alignement à la taxonomie européenne pour l'exercice clos au 31 décembre 2023, le Groupe ne publie pas la part de son chiffre d'affaires aligné sur ce pilier au titre de l'exercice 2023.

DÉPENSES D'INVESTISSEMENT (CAPEX)

Lorsqu'un actif en exploitation est aligné (durable) au titre de l'activité « Acquisition et détention d'actif immobilier », l'ensemble des dépenses d'investissement éligibles associées à cet immeuble sont considérées alignées. Si des dépenses d'investissement réalisées sur cet actif sont éligibles au titre d'une ou plusieurs activités CCM7.3, CCM7.4, CCM7.5 ou CCM7.6, elles sont présentées sur les lignes correspondantes et exclus de la ligne « Acquisition et détention d'actif immobilier ».

ACTIVITÉS « CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS NEUFS »

Dans l'attente d'une analyse complémentaire, les projets réalisés dans les DROM-COM, dont les réglementations applicables sont différentes des réglementations du territoire hexagonal, sont considérés non alignés par Icade.

Critère de contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique

L'analyse du critère NZEB moins 10 % a été réalisée en retenant les éléments d'interprétation du règlement délégué (UE) 2021/2139 du 4 juin 2021 relatifs au secteur du bâtiment publiés par le ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires qui précisent comment transposer le critère « NZEB moins 10 % » en France⁵⁵ :

- « NZEB moins 10 % » = « RT 2012 moins 10 % » pour les immeubles dont le permis de construire a été déposé sous la réglementation thermique 2012 ;
- « NZEB moins 10 % » = « RE 2020 » pour les immeubles dont le permis de construire a été déposé sous la réglementation environnementale 2020.

Critère d'absence de préjudice important à l'adaptation au changement climatique

En France hexagonale, les aléas climatiques considérés comme matériels par Icade sont les vagues de chaleur, les sécheresses et le retrait-gonflement des argiles, les précipitations intenses & inondations et les submersions marines.

Pour les aléas suivants Icade considère, au regard de l'état actuel des connaissances scientifiques disponibles, que les réglementations sur la construction (RT 2012 ou RE 2020), les réglementations sur la prévention des risques naturels (plan de prévention des risques naturels d'inondation, règlement et plans locaux d'urbanisme...) et les modes constructifs utilisés sur ses opérations permettent de se prémunir des risques suivants à horizon 2050 dans un scénario RCP8.5 :

- sécheresses et retrait-gonflement des argiles ;
- dynamiques côtières (submersions).

Pour les autres aléas, Icade s'appuie sur l'outil Bat-ADAPT développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable et mis à jour en 2023.

Pour l'aléa « précipitations intenses & inondations », Icade a identifié grâce à l'outil Bat-ADAPT ses projets exposés à un risque très élevé à 2050 dans un scénario RCP8.5. Pour ces projets, les actifs ayant un niveau d'exposition à l'aléa très élevé sont considérés comme non alignés.

Pour l'aléa « vagues de chaleur », Icade a identifié grâce à l'outil Bat-ADAPT ses projets ayant un risque très élevé à 2050 dans un scénario RCP8.5. Pour ces projets, les actifs ayant un niveau d'exposition à l'aléa très élevé sont considérés comme non alignés. Icade a, en plus, considéré dans une approche conservatrice que ses projets construits sous la RT 2012 dans la zone « H3 » telle que définie dans la réglementation thermique française sont exposés au risque de vagues de chaleur.

Autres critères d'absence de préjudice important

Concernant le critère relatif aux ressources aquatiques, Icade a considéré comme alignées les opérations tertiaires et de logements vendus en bloc sur lesquelles ont été installés des équipements respectant les seuils définis. Conformément aux recommandations de la FAQ⁵⁶ de la commission européenne, Icade n'applique pas ce critère aux opérations de logements vendus en diffus.

Concernant les autres critères d'absence de préjudice important (économie circulaire, pollution, biodiversité et écosystème), Icade considère que la mise en place de système de management de la qualité, certifications, procédures, audits, chartes et le respect des réglementations applicables permettent de s'assurer du respect de ces critères pour l'ensemble de ses opérations.

⁵⁵ https://rt-re-batiment.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/communication_taxonomie_batiments_vf-2.pdf

⁵⁶ <https://ec.europa.eu/sustainable-finance-taxonomy/faq>

ACTIVITÉ « ACQUISITION ET PROPRIÉTÉ DE BÂTIMENTS »

Critère de contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique

En l'absence de publication de TOP 15 % par le ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires pour les bâtiments tertiaires existants à la date de ce reporting, Icade a utilisé plusieurs approches pour estimer le TOP 15 % pour les actifs dont le permis de construire a été déposé avant le 31/12/2020 parmi lesquelles la prise en compte des actifs respectant le seuil TOP 15 % établi par l'Observatoire de l'immobilier durable (OID) en France ou encore les actifs respectant le seuil TOP 15 % établi par Deepki pour les catégories d'actifs non prises en compte dans les publications de l'OID.

Critère de contribution substantielle à l'adaptation au changement climatique

Pour ses actifs en exploitation, Icade considère les aléas suivants comme matériels, comme pour ses actifs en construction :

- vagues de chaleurs
- sécheresses & retrait-gonflement des argiles
- précipitations intenses & inondations
- dynamiques côtières (submersions)

Icade a réalisé des analyses de risques grâce à l'outil Bat-ADAPT développé par l'Observatoire de l'immobilier durable et mis à jour en 2023. Le niveau de risque est calculé en fonction de l'exposition à l'aléa et de la vulnérabilité du bâtiment.

ACTIVITÉ « RÉNOVATION DE BÂTIMENTS EXISTANTS »

Le groupe a réalisé l'analyse de l'alignement de l'activité Rénovation au regard des critères substantiels d'atténuation au changement climatique et des critères visant à assurer l'absence de préjudice important tels que définis dans le règlement taxonomie.

ACTIVITÉS « INSTALLATION, MAINTENANCE ET RÉPARATION D'ÉQUIPEMENTS FAVORISANT L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE », « INSTALLATION, MAINTENANCE ET RÉPARATION DE STATIONS DE RECHARGE POUR VÉHICULES ÉLECTRIQUES À L'INTÉRIEUR DE BÂTIMENTS (ET DANS DES PARCS DE STATIONNEMENT ANNEXÉS À DES BÂTIMENTS) », « INSTALLATION, MAINTENANCE ET RÉPARATION D'INSTRUMENTS ET DE DISPOSITIFS DE MESURE, DE RÉGULATION ET DE CONTRÔLE DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS », « INSTALLATION, MAINTENANCE ET RÉPARATION DE TECHNOLOGIES LIÉES AUX ÉNERGIES RENOUVELABLES »

Le groupe a réalisé l'analyse de l'alignement de ces activités au regard des critères substantiels d'atténuation au changement climatique et des critères visant à assurer l'absence de préjudice important tels que définis dans le règlement taxonomie.

GARANTIES MINIMALES

Icade a réalisé une analyse du respect des garanties minimales. Les processus de gestion mis en place au sein du Groupe Icade permettent de couvrir les exigences du règlement taxonomie pour l'ensemble de ses activités. En 2023, Icade n'a pas reçu de condamnation judiciaire matérielle concernant le non-respect des droits humains, la corruption, le non-respect de l'éthique des affaires, ou sa politique fiscale.

Lorsqu'un risque de niveau très élevé a été identifié, Icade a considéré que le critère d'absence de préjudice important à l'adaptation au changement climatique n'est pas respecté. Les actifs concernés ne sont alors pas considérés « alignés ». Des études complémentaires seront réalisées pour identifier et mettre en place les solutions d'adaptation à déployer.

Critère d'absence de préjudice important à l'atténuation du changement climatique

En l'absence de publication de TOP 30 % par le ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires pour les bâtiments tertiaires existants à la date de ce reporting, Icade a utilisé plusieurs approches pour estimer le TOP 30 % pour les actifs dont le permis de construire a été déposé avant le 31 décembre 2020 parmi lesquelles la prise en compte des actifs respectant le seuil TOP 30 % établi par l'OID en France ou encore les actifs respectant le seuil TOP 30 % établi par Deepki pour les catégories d'actifs non prises en compte dans les publications de l'OID.

Critère d'absence de préjudice important à l'adaptation au changement climatique

Au vu de la similarité des exigences entre le critère de contribution substantielle et le critère d'absence de préjudice important à l'adaptation au changement climatique Icade a réalisé son analyse sur la base du critère de contribution substantielle qui est le plus exigeant des deux.

10. Tables de correspondance déclaration de performance extra-financière, Global Reporting Initiative et EPRA

Table de correspondance des sections du document d'enregistrement universel 2023 avec le décret n° 2017-1265 du 9 août 2017 relatif à la publication d'informations non financières

Désignation	Partie du Document d'Enregistrement Universel
BUSINESS MODEL	
Synthèse du modèle d'affaires	Chapitre 1
Description des principales activités et répartition par zone géographique	
Pôle Foncière Tertiaire	Chapitre 2 partie 2.2
Pôle Promotion	Chapitre 2 partie 3
Chiffre clés	
Chiffres clés du pôle Foncière Tertiaire	Chapitre 1 et chapitre 2 partie 2
Chiffres clés du pôle Promotion	Chapitre 1 et chapitre 2 partie 3
Parties prenantes clés	
Positionnement concurrentiel	
Pôle Foncière Tertiaire	Chapitre 2 parties 2.1.2
Pôle Promotion	Chapitre 2 partie 3.1
Positionnement dans la filière – types de fournisseurs et prestataires	Chapitre 3 partie 3.4
Perspectives	Chapitre 1
RISQUES ET OPPORTUNITÉS RSE ET MESURES DE MAÎTRISE ASSOCIÉES	CHAPITRE 1 ET CHAPITRE 3 PARTIE 7
POLITIQUES, RÉSULTATS ET INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE	CHAPITRE 3 PARTIES 5 ET 7
CONSÉQUENCES SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES DE L'ACTIVITÉ	
Conséquences sociales	Chapitre 3 parties 3 et 4
Conséquences environnementales	Chapitre 3 partie 2
LE CHANGEMENT CLIMATIQUE	CHAPITRE 3 PARTIES 2.1, 2.5, 5, 6.1, 6.3 ET 6.4
L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE	CHAPITRE 3 PARTIE 2.3
LE RESPECT DES DROITS HUMAINS	CHAPITRE 3 PARTIES 3.4, 3.5, 4.2.3 ET 4.3
LES ACCORDS COLLECTIFS	CHAPITRE 3 PARTIE 4.2.3
LUTTE CONTRE LES DISCRIMINATIONS, PROMOTION DES DIVERSITÉS	CHAPITRE 3 PARTIE 4.3
MESURES PRISES EN FAVEUR DES PERSONNES HANDICAPÉES	CHAPITRE 3 PARTIE 4.3.3
LA LUTTE CONTRE LA CORRUPTION	CHAPITRE 3 PARTIES 3.4 ET 3.5
LA LUTTE CONTRE L'ÉVASION FISCALE	CHAPITRE 3 PARTIE 3.5
LA LUTTE CONTRE LE GASPILLAGE ALIMENTAIRE ET LA PRÉCARITÉ ALIMENTAIRE, LA LUTTE POUR LE RESPECT DU BIEN-ÊTRE ANIMAL ET UNE ALIMENTATION RESPONSABLE, ÉQUITABLE ET DURABLE, LES ACTIONS POUR LE SPORT ET L'ACTIVITÉ PHYSIQUE ET LES ACTIONS VISANT À PROMOUVOIR LE LIEN NATION-ARMÉE ET À SOUTENIR L'ENGAGEMENT DANS LES RÉSERVES	CHAPITRE 3 PARTIE 4.3 ET 8.6.7
REPORTING TAXONOMIE	CHAPITRE 3 PARTIE 1.5 ET PARTIE 9

Table de correspondance entre le document d'enregistrement universel et le supplément sectoriel Immobilier des Standards GRI de la *Global Reporting Initiative* et les *Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines* de l'EPRA

Icade a communiqué les informations citées dans cet index du contenu de la norme GRI pour la période allant du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023 en référence aux normes GRI de 2021. Les éléments spécifiques d'information présentés portent sur les aspects pouvant être considérés comme matériels.

Pour la bonne information de ses lecteurs, Icade présente également dans la table de correspondance ci-dessous dans la colonne Code GRI 2016 les références aux Standards GRI 2016 et au supplément sectoriel Immobilier de 2016 version 4 (GRI-G4), aux compléments de 2018 concernant « l'eau et les effluents » et « la santé et la sécurité au travail », à celui de 2019 concernant « la fiscalité », et à celui de 2020 concernant « les déchets ».

Code GRI 2021	Code GRI 2016	Référence EPRA	Éléments généraux d'information	Partie du document d'enregistrement universel	Vérification externe
INDICATEURS GÉNÉRAUX					
L'organisation et ses pratiques de reporting					
2-1 Profil de l'organisation					
2-1	102-1		Indiquer le nom de l'organisation	Chapitre 8 partie 1	
2-1	102-3		Indiquer le lieu où se trouve le siège de l'organisation	Chapitre 8 partie 1	
2-1	102-4		Indiquer le nombre de pays dans lesquels l'organisation est implantée et préciser le nom de ceux où l'organisation exerce d'importantes activités, ou qui sont particulièrement concernés par les thèmes de développement durable abordés dans le rapport	Chapitre 2 parties 2 et 3	
2-1	102-5		Indiquer le mode de propriété et la forme juridique	Chapitre 8 partie 1	
2-2	102-45		Répertorier toutes les entités incluses dans le reporting de durabilité de l'organisation	Chapitre 3 partie 8 et chapitre 6 partie 1 (note 14.5)	
2-3 Période, fréquence et point de contact du reporting					
2-3	102-50		Période de <i>reporting</i> (par exemple année fiscale ou calendaire) pour les informations fournies	Chapitre 3 partie 8	
2-3	102-52		Cycle de <i>reporting</i>	Chapitre 3 partie 8	
2-3	102-53		Indiquer la personne à contacter pour toute question sur le rapport ou son contenu	MILLET Daphné daphne.millet@icade.fr	
GRI 1	102-54		Indiquer l'option de « conformité » choisie par l'organisation et l'index du contenu GRI	Chapitre 3 partie 10	
GRI 1	102-55		Tableau de correspondance GRI	Chapitre 3 partie 10	
2-4	102-48		Indiquer les raisons et les conséquences de toute reformulation d'informations communiquées dans des rapports antérieurs	Chapitre 3 partie 8	
2-5	102-56		Indiquer la politique et la pratique courante de l'organisation visant à solliciter une vérification externe du rapport	Chapitre 3 partie 11	
Activités et travailleurs					
2-6 Activités, chaîne de valeur et autres relations d'affaires					
2-6	102-2		Indiquer les principales marques et principaux produits et services.	Chapitre 1 et chapitre 2	
2-6	102-6		Indiquer les marchés desservis (inclure la répartition géographique, les secteurs desservis et les types de clients et de bénéficiaires)	Chapitre 2	
2-6	102-7		Indiquer la taille de l'organisation	Chapitre 1 et chapitre 2 parties 1, 2 et 3	
2-6	102-9		Décrire la chaîne d'approvisionnement de l'organisation	Chapitre 3 parties 1.3 et 3.4	
2-6	102-10		Indiquer tous les changements substantiels de taille, de structure, de capital ou de la chaîne d'approvisionnement de l'organisation survenus au cours de la période de <i>reporting</i>	Chapitre 2 partie 4 et chapitre 6 partie 1 (note 2)	
2-7 Employés					
2-7	102-7-a-i		Indiquer la taille de l'organisation (nombre total d'employés)	Chapitre 3 parties 4.1 et 6.6	X
2-7	102-8		Informations détaillées sur les effectifs	Chapitre 3 parties 4.1 et 6.6	X
2-8	102-8-d		Travailleurs qui ne sont pas des employés	Chapitre 3 partie 6.6	

Code GRI 2021	Code GRI 2016	Référence EPRA	Éléments généraux d'information	Partie du document d'enregistrement universel	Vérification externe
Gouvernance					
2.9 Structure et composition de la gouvernance					
2-9	102-18		Indiquer la structure de la gouvernance de l'organisation, y compris les comités de l'instance supérieure de gouvernance. Identifier les comités responsables des décisions relatives aux impacts économiques, environnementaux et sociaux	Chapitre 1, chapitre 3 partie 1.2 et chapitre 5 partie 2	
2-9	102-22	Gov-Board	Indiquer la composition de l'instance supérieure de gouvernance et de ses comités	Chapitre 5 partie 2	
2-10	102-24	Gov-Selec	Indiquer le processus de nomination et de sélection pour l'instance supérieure de gouvernance et ses comités, et préciser les critères utilisés pour la nomination et la sélection des membres de l'instance supérieure de gouvernance	Chapitre 5	
2-11	102-23		Présidence de l'organe de gouvernance le plus élevé	Chapitre 5	
2-12 Rôle de l'organe de gouvernance le plus élevé dans la supervision de la gestion des impacts					
2-12	102-21		Indiquer les processus de consultation entre les parties prenantes et l'instance supérieure de gouvernance concernant les thèmes économiques, environnementaux et sociaux	Chapitre 1 et chapitre 3 partie 1.1, 1.2 et 1.3	
2-12	102-26		Rôle du plus haut organe de gouvernance dans la définition de l'objectif, des valeurs et de la stratégie	Chapitre 5	
2-12	102-29		Identifier et gérer les impacts économiques, environnementaux et sociaux	Chapitre 3 partie 1.1	
2-12	102		Efficacité des processus de gestion des risques	Chapitre 4	
2-13			Délégation de la responsabilité de la gestion des impacts	Chapitre 5 et Chapitre 3 partie 1.2	
2-14			Rôle de l'organe de gouvernance le plus élevé dans le reporting de durabilité	Chapitre 3 partie 1.2	
2-15	102-25	Gov-Col	Indiquer les processus mis en place afin que l'instance supérieure de gouvernance s'assure que les conflits d'intérêts sont évités et gérés. Indiquer si les conflits d'intérêts sont divulgués aux parties prenantes	Chapitre 3 partie 3.5 et chapitre 5 parties 2 et 4	
2-16			Communication des préoccupations majeures	Chapitre 2 partie 1.1, chapitre 4 partie 3.2 et chapitre 5 partie 4	
2-17			Connaissance partagée de l'organe de gouvernance le plus élevé	Chapitre 3 partie 1.2 et chapitre 5	
2-18			Évaluation de la performance de l'organe de gouvernance le plus élevé	Chapitre 5	
2-19			Politiques de rémunération	Chapitre 3 partie 4.1 et chapitre 5	
2-20			Processus de détermination de la rémunération	Chapitre 3 partie 4.1 et chapitre 5	
2-21 Ratio de rémunération totale annuelle					
2-21	102-38		Ratio de rémunération totale annuelle	Chapitre 5 partie 3.4	
2-21	102-39		Ratio des pourcentages d'augmentation de rémunération totale annuelle	Chapitre 5 partie 3.4	
Stratégie, politiques et pratiques					
2-22	102-14		Fournir une déclaration du décideur le plus haut placé de l'organisation (directeur général, président ou cadre dirigeant de même niveau, par exemple) sur la pertinence du développement durable pour l'organisation et sur sa stratégie pour y contribuer	Message de Frédéric Thomas et de Nicolas Joly	
2-23 Engagements politiques					
2-23	102-11		Indiquer si la démarche ou le principe de précaution est pris en compte par l'organisation, et comment	Chapitre 3 parties 1.1, 1.2 et 7	
2-23	102-16		Décrire les valeurs, principes, normes et règles de l'organisation en matière de comportement, tels que les Codes de conduite et Codes d'éthique	Chapitre 3 partie 3.5	
2-24			Intégration des engagements politiques	Chapitre 3 partie 3.5	
2-25			Processus de remédiation des impacts négatifs	Chapitre 3 parties 3.3, 3.5 et 4.2.3	
2-26			Mécanismes permettant de demander conseil et de soulever des préoccupations	Chapitre 3 partie 3.5	
2-27			Conformité aux législations et aux réglementations	Chapitre 3 partie 3.5, chapitre 4 partie 3 et chapitre 5 parties 4	
2-28 Adhésions à des associations					
2-28	102-13		Répertorier les affiliations à des associations (associations professionnelles par exemple) ou à des organisations nationales ou internationales de défense des intérêts dans lesquelles l'organisation s'implique	Chapitre 3 partie 1.3	

Code GRI 2021	Code GRI 2016	Référence EPRA	Éléments généraux d'information	Partie du document d'enregistrement universel	Vérification externe
Engagement des parties prenantes					
2-29			Approche de l'engagement des parties prenantes		
2-29	102-40		Fournir une liste des groupes de parties prenantes avec lesquels l'organisation a noué un dialogue	Chapitre 3 partie 1.3	
2-29	102-42		Indiquer les critères retenus pour l'identification et la sélection des parties prenantes avec lesquelles l'entreprise a établi un dialogue	Chapitre 3 parties 1.1, 1.2 et 1.3	
2-29	102-43		Indiquer l'approche de l'organisation pour impliquer les parties prenantes, y compris la fréquence du dialogue par type et par groupe de parties prenantes, et préciser si un quelconque dialogue a été engagé spécifiquement dans le cadre du processus de préparation du rapport	Chapitre 3 parties 1.1, 1.2 et 1.3	
2-30	102-41		Accords liés à la négociation collective	Chapitre 3 partie 4.2.3	
THÈMES PERTINENTS					
3-1			Processus pour déterminer les thèmes pertinents		
3-1	102-46		Expliquer le processus de définition du contenu du rapport et du périmètre de reporting	Chapitre 3 parties 1.1 et 8	
3-2			Liste des thèmes pertinents		
3-2	102-47		Répertorier tous les aspects pertinents identifiés dans le processus de définition du contenu du rapport	Chapitre 3 parties 1.1, 5, 7 et 8	
3-2	102-49		Indiquer les changements substantiels concernant le champ d'étude et le périmètre des aspects, par rapport aux précédentes périodes de reporting	Chapitre 3 partie 8	
3-3			Gestion des thèmes pertinents		
3-3	102-11		Indiquer si la démarche ou le principe de précaution est pris en compte par l'organisation, et comment	Chapitre 3 parties 1.1, 1.2 et 7 et chapitre 4	
3-3	103-1		Expliquer le processus de définition du contenu du rapport et le périmètre de reporting	Chapitre 3 parties 1.1 et 8	
3-3	103-2		Expliquer l'approche managériale et ses composants	Chapitre 3	
3-3	103-3		Évaluation de l'approche managériale	Chapitre 3	

Les indicateurs ci-après font partie des normes thématiques et n'ont pas fait l'objet d'une révision par la GRI.

Code GRI 2021	Code GRI 2016	Référence EPRA	Éléments généraux d'information	Partie du document d'enregistrement universel	Vérification externe
INDICATEURS ÉCONOMIQUES					
Anti-corruption					
NA	205-2		Communication et formation sur les politiques et procédures en matière de lutte contre la corruption	Chapitre 3 partie 3.5	X
NA	205-3		Cas avérés de corruption et mesures prises	Chapitre 3 partie 3.5	
Fiscalité					
NA	207-1		Approche de la politique fiscale	Chapitre 6 (note 11) et chapitre 8 parties 1 et 4	
NA	207-2		Gouvernance fiscale, contrôle et gestion des risques	Chapitre 3 partie 3.5, Chapitre 6 (note 11) et chapitre 8 partie 1 et 4	
NA	207-3		Implication des parties prenantes et gestion des questions liées à la politique fiscale	Chapitre 3 partie 3.5, Chapitre 6 (notes 11) et chapitre 8 partie 1 et 4	
INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX					
Matières – Approche managériale					
NA	301-1		Consommation de matières en poids ou en volume	Chapitre 3 parties 2.1 et 2.3	
Énergie – Approche managériale					
NA	302-1	Elec-Abs	Consommation énergétique au sein de l'organisation	Chapitre 3 parties 2.1, 6.3 et 6.4	X
NA	302-2	Elec-Lfl			X
		DH&C-Abs			X
		DH&C-Lfl			X
		Fuels-Abs			X
		Fuels-Lfl			X
NA	302-2		Consommation énergétique en dehors de l'organisation	Chapitre 3 parties 2.1, 2.5, 6.3 et 6.4	X
NA	302-4		Réduction de la consommation énergétique	Chapitre 3 parties 2.1 et 3.3	X
NA	302-5		Réduction des besoins énergétiques des produits et services	Chapitre 3 parties 2.1, 2.4, 2.5 et 3.3	X
NA	CRE1	Energy-Int	Intensité énergétique	Chapitre 3 parties 2.1, 6.3 et 6.4	X
Eau - Approche managériale					
NA	303-1		Interactions avec l'eau en tant que ressource partagée	Chapitre 3 parties 2.3, 6.2, 6.3 et 6.4	
NA	303-2		Gestion des impacts liés au rejet d'eau	Chapitre 3 parties 2.3, 6.2, 6.3 et 6.4	
NA	303-3	Water-Abs	Prélèvements d'eau	Chapitre 3 parties 2.3, 6.3 et 6.4	
		Water-Lfl			
NA	303-4		Rejet d'eau	Chapitre 3 parties 2.3, 6.3 et 6.4	
NA	303-5		Consommation d'eau	Chapitre 3 parties 2.3, 6.3 et 6.4	
NA	CRE2	Water-Int	Intensité Eau		
Biodiversité - Approche managériale					
NA	304-2		Description des impacts substantiels des activités, produits et services sur la biodiversité des aires protégées ou des zones riches en biodiversité en dehors de ces aires protégées	Chapitre 3 partie 2.2 et 6.2	X
Émissions - Approche managériale					
NA	305-1	GHG-Dir-Abs	Émissions directes de gaz à effet de serre (scope 1)	Chapitre 3 parties 2.1, 6.1, 6.3 et 6.4	X
NA	305-2	GHG-Indirect-Abs	Émissions indirectes de gaz à effet de serre (scope 2) liées à l'énergie	Chapitre 3 parties 2.1, 6.1, 6.3 et 6.4	X
NA	305-3		Autres émissions indirectes de gaz à effet de serre (scope 3)	Chapitre 3 parties 2.1, 2.5, 6.1, 6.3 et 6.4	X
NA	305-4	GHG-Int	Intensité des émissions de gaz à effet de serre	Chapitre 3 parties 2.1, 6.1, 6.3 et 6.4	X
NA	305-5		Réduction des émissions de gaz à effet de serre	Chapitre 3 parties 2.1, 2.5, 3.3, 6.1, 6.3 et 6.4	X
NA	CRE 3		Intensité des émissions de gaz à effet de serre (exploitation)	Chapitre 3 parties 2.1, 6.1, 6.3 et 6.4	X
NA	CRE 4		Intensité des émissions de gaz à effet de serre (nouveaux développements et constructions)	Chapitre 3 partie 2.1 et 6.1	X
Effluents et déchets - Approche managériale					
NA	306-1		Génération de déchets et impacts significatifs liés aux déchets	Chapitre 3 parties 2.3, 6.3 et 6.4	X
NA	306-2		Gestion des impacts significatifs liés aux déchets	Chapitre 3 parties 2.3, 6.3 et 6.4	X
NA	306-3	Waste-Abs	Déchets générés	Chapitre 3 parties 2.3, 6.3 et 6.4	X
		Waste-Lfl			
NA	306-4		Déchets non destinés à l'élimination	Chapitre 3 parties 2.3, 6.3 et 6.4	X
NA	306-5		Déchets destinés à l'élimination	Chapitre 3 parties 2.3, 6.3 et 6.4	X
NA : non applicable					

Code GRI 2021	Code GRI 2016	Référence EPRA	Éléments généraux d'information	Partie du document d'enregistrement universel	Vérification externe
INDICATEURS SOCIAUX					
NA	401-1	Emp-Turnover	Nombre total et pourcentage de nouveaux salariés embauchés et taux de rotation du personnel par tranche d'âge, sexe et zone géographique	Chapitre 3 parties 4.1 et 6.6	
Santé et sécurité au travail - Approche managériale					
NA	403-1		Système de gestion de la santé et de la sécurité au travail	Chapitre 3 parties 4.2 et 6.6	
NA	403-2	H&S-Emp	Identification des dangers, évaluation des risques et investigation des événements indésirables	Chapitre 3 parties 4.2 et 6.6	
NA	403-3		Services de santé au travail	Chapitre 3 parties 4.2 et 6.6	
NA	403-4		Participation et consultation des travailleurs et communication relative à la santé et à la sécurité au travail	Chapitre 3 parties 4.2 et 6.6	
NA	403-5		Formation des travailleurs à la santé et à la sécurité au travail	Chapitre 3 parties 4.2 et 6.6	
NA	403-6		Promotion de la santé des travailleurs	Chapitre 3 parties 4.2 et 6.6	
NA	403-7		Prévention et réduction des impacts sur la santé et la sécurité au travail directement liés aux relations d'affaires	Chapitre 3 parties 3.2 et 3.4	
NA	403-8		Travailleurs couverts par un système de gestion de la santé et de la sécurité au travail	Chapitre 3 parties 3.2, 3.4 et 4.2	
NA	403-9		Accidents du travail	Chapitre 3 parties 4.2 et 6.6	
NA	403-10		Maladies professionnelles	Chapitre 3 parties 4.2 et 6.6	
Formation et éducation - Approche managériale					
NA	404-1	Emp-Training	Nombre moyen d'heures de formation par an, réparti par salarié, par sexe et par catégorie professionnelle	Chapitre 3 parties 4.1 et 6.6	X
NA	404-3	Emp-Dev	Pourcentage de salariés bénéficiant d'entretiens périodiques d'évaluation et d'évolution de carrière, par sexe et catégorie professionnelle	Chapitre 3 parties 4.1 et 6.6	
Diversité et égalité des chances - Approche managériale					
NA	405-1	Diversity-Emp	Composition des instances de gouvernance et répartition des salariés par catégorie professionnelle, en fonction du sexe, de la tranche d'âge, de l'appartenance à une minorité et d'autres indicateurs de diversité	Chapitre 3 parties 4.1, 4.3 et 6.6	X
NA	405-2	Diversity-Pay	Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes, par catégorie professionnelle et par principaux sites opérationnels	Chapitre 3 parties 4.3, 6.6 et chapitre 5	
Communautés locales - Approche managériale					
NA	413-1	Comty-Eng	Activités avec d'importantes conséquences néfastes, réelles et potentielles, sur les communautés locales	Chapitre 3 parties 3.1 et 3.2	
Évaluation de la prise en compte des enjeux sociaux et environnementaux chez les fournisseurs - Approche managériale					
NA	414-1		Indiquer le pourcentage de nouveaux fournisseurs ayant été contrôlés à l'aide de critères relatifs aux droits humains.	Chapitre 3 partie 3.4	
Santé et sécurité des consommateurs - Approche managériale					
NA	416-1	H&S-Asset	Pourcentage des catégories importantes de produits et de services pour lesquelles les impacts sur la santé et la sécurité sont évalués aux fins d'amélioration	Chapitre 3 parties 2.4, 3.2 et 3.4	X
NA	416-2	H&S-Comp	Nombre total d'incidents de non-respect des réglementations et codes volontaires concernant les impacts sur la santé et la sécurité des produits et des services pendant leur cycle de vie, par type de résultat	Chapitre 3 parties 3.2 et 3.4 et Chapitre 4 partie 3	
NA	CRE 8	Cert-Tot	Type et nombre de certifications, notations et labels pour les actifs en construction, en exploitation et en développement	Chapitre 3 partie 2.4	X
NA : non applicable					

11. Rapport de l'organisme tiers indépendant sur la vérification de la déclaration consolidée de performance extra-financière figurant dans le rapport de gestion

Exercice clos le 31 décembre 2023

Aux actionnaires,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant, membre du réseau Mazars, commissaire aux comptes de la société ICADE SA, accrédité par le COFRAC Inspection sous le numéro 3-1895 (accréditation dont la liste des sites et la portée sont disponibles sur www.cofrac.fr), nous avons mené des travaux visant à formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur les informations historiques (constatées ou extrapolées) de la déclaration consolidée de performance extra-financière (ci-après respectivement les « Informations » et la « Déclaration »), préparées selon les procédures de l'Entité (ci-après le « Référentiel »), pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, présentées dans le rapport de gestion d'ICADE SA (ci-après la « Société » ou l'« Entité »), en application des dispositions des articles L. 225 102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du code de commerce.

Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la déclaration de performance extra-financière est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Préparation de la déclaration de performance extra-financière

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration et disponibles sur le site internet.

Limites inhérentes à la préparation des Informations

Comme indiqué dans la Déclaration, les Informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenues pour leur établissement et présentées dans la Déclaration.

Responsabilité de la Société

Il appartient au Conseil d'administration :

- de sélectionner ou d'établir des critères appropriés pour la préparation des Informations ;
- d'établir une Déclaration conforme aux dispositions légales et réglementaires, incluant une présentation du modèle d'affaires, une description des principaux risques extra financiers, une présentation des politiques appliquées au regard de ces risques ainsi que les résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de performance et par ailleurs les informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte) ;
- ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement des Informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

La Déclaration a été établie en appliquant le Référentiel de l'Entité tel que mentionné ci-avant.

Responsabilité de l'Organisme Tiers Indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur :

- la conformité de la Déclaration aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du code de commerce ;
- la sincérité des informations historiques (constatées ou extrapolées) fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225 105 du code de commerce, à savoir les résultats des politiques, incluant des indicateurs clés de performance, et les actions, relatifs aux principaux risques.

Nous avons mené des travaux visant à formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur les informations historiques, constatées ou extrapolées.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les Informations telles que préparées par la direction, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation des dites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

3

Il ne nous appartient pas de nous prononcer sur :

- le respect par l'Entité des autres dispositions légales et réglementaires applicables (notamment en matière d'informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte) et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale) ;
- la sincérité des informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte) ;
- la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

Dispositions réglementaires et doctrine professionnelle applicable

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions des articles A. 225 1 et suivants du code de commerce, à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention tenant lieu de programme de vérification et à la norme internationale ISAE 3000 (révisée).

Le présent rapport est établi conformément au programme de vérification RSE_SQ_Programme de vérification_DPEF.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du code de commerce et le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention.

Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de 6 personnes et se sont déroulés entre décembre 2023 et mars 2024 sur une durée totale d'intervention de 8 semaines.

Nous avons mené une vingtaine d'entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration, représentant notamment la Direction RSE et de l'innovation, la Direction des Ressources humaines, la Direction de l'audit, des risques, de la conformité et du contrôle interne ainsi que les Directions métiers (pôle Foncière Tertiaire et pôle Promotion).

Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les Informations.

Nous estimons que les procédures que nous avons menées en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée :

- nous avons pris connaissance de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation et de l'exposé des principaux risques ;
- nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- nous avons vérifié que la Déclaration couvre chaque catégorie d'information prévue au III de l'article L. 225 102 1 en matière sociale et environnementale ainsi que de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ;
- nous avons vérifié que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105 lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques et comprend, le cas échéant, une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le 2^{ème} alinéa du III de l'article L. 225-102-1 ;
- nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et une description des principaux risques liés à l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par ses relations d'affaires, ses produits ou ses services ainsi que les politiques, les actions et les résultats, incluant des indicateurs clés de performance afférents aux principaux risques ;
- nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour :
 - apprécier le processus de sélection et de validation des principaux risques ainsi que la cohérence des résultats, incluant les indicateurs clés de performance retenus, au regard des principaux risques et politiques présentés, et
 - corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considérées les plus importantes présentées en Annexe 1. Pour l'ensemble des risques, nos travaux ont été réalisés au niveau de l'entité consolidante ;
- nous avons vérifié que la Déclaration couvre le périmètre consolidé, à savoir l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation conformément à l'article L. 233-16 avec les limites précisées dans la Déclaration ;
- nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'Entité et avons apprécié le processus de collecte visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;
- pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs que nous avons considérés les plus importants présentés en Annexe 1, nous avons mis en œuvre :
 - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
 - des tests de détail sur la base de sondages ou d'autres moyens de sélection, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés en central et couvrent 100 % des données consolidées sélectionnées pour ces tests ;
- nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance modérée sont moins étendues que celles requises pour une mission d'assurance raisonnable effectuée selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

L'organisme tiers indépendant,

Mazars SAS

Paris La Défense, le 7 mars 2024

Edwige REY

Associée RSE & Développement Durable

Annexe 1 : Informations revues en tests de détail

Liste des informations quantitatives, incluant les indicateurs clés de performances et pôle

FONCIERE TERTIAIRE

KPI

- Périmètre RSE et périmètre cartographique
- Intensité énergétique - *Tertiaire*
- Intensité énergétique - *Corporate*
- Intensité carbone - *Tertiaire*
- Pourcentage de déchets recyclés ou valorisés - *Tertiaire*
- Pourcentage de déchets recyclés ou valorisés - *Corporate*
- Part du patrimoine dont la vulnérabilité au risque climatique a été mesurée
- Pourcentage de parcs d'affaires renaturés
- Pourcentage des surfaces couvertes par une certification environnementale
- Taux de recommandation des locataires mesurée par une enquête NPS
- Part des consultations des directions achats qui ont intégré des critères RSE
- Pourcentage de bureaux et hôtels disposant d'un service de mobilité durable renforcé

ICADE PROMOTION

KPI

- Intensité carbone
- Pourcentage des nouvelles constructions renaturées
- Pourcentage des surfaces de bureaux et logements couvertes par une certification environnementale
- Part des consultations des directions achats qui ont intégré des critères RSE
- NPS – Taux de recommandation des acquéreurs à la livraison
- Pourcentage de logements abordables ou inclusifs
- Pourcentage de logements assurant l'accès à un espace extérieur
- Pourcentage d'opérations proposant l'offre « Un arbre, un habitant ».

TRANSVERSE

KPI

- Bilan Carbone par métier & Corporate (Scopes 1, 2 et 3)
- Effectif total et répartition des salariés par sexe
- Part des recrutements externes en CDI auprès des jeunes de moins de 26 ans
- Pourcentage de femmes managers
- Pourcentage de salariés en CDI formés en moyenne et au total
- Part de salariés concernés par un parcours de formation métier spécifique ayant été formés en moyenne sur la période 2023-2026
- Part des collaborateurs formés à la RSE, en moyenne sur la période 2023-2026
- Part de managers formés au socle commun de culture managériale
- Pourcentage de salariés les plus exposés formés à la LCB-FT et au respect de la loi Sapin II
- Pourcentage de salariés les plus exposés formés au Règlement général sur la protection des données (RGPD)
- Pourcentage de financements durables sur le total de la dette
- Taux de recommandation d'Icade à un proche cherchant du travail - Net Promoter Score (NPS)
- Nombre de projets innovants déclinés de manière opérationnelle dans les business



4 Facteurs de risques

1. Gestion et contrôle des risques	210	3. Assurances et litiges	219
1.1. Organisation générale de la maîtrise des risques	210	3.1. Assurances	219
1.2. Principaux facteurs de risque	211	3.2. Litiges	221
2. Procédures de contrôle interne et gestion des risques	218		

1. Gestion et contrôle des risques

1.1. Organisation générale de la maîtrise des risques

ICADE est l'un des principaux acteurs des marchés immobiliers français et est soumis à des risques sectoriels et financiers généraux ainsi qu'à des risques spécifiques à ses activités opérationnelles.

La maîtrise de ces risques contribue à la performance de la stratégie du Groupe, notamment en termes de valorisation des actifs et de développement des opérations.

La gestion des risques permet aux dirigeants d'identifier les événements susceptibles d'affecter les personnes, les actifs, l'environnement, les objectifs de la Société ou sa réputation et de maintenir ces risques à un niveau acceptable grâce notamment à un dispositif de contrôle interne.

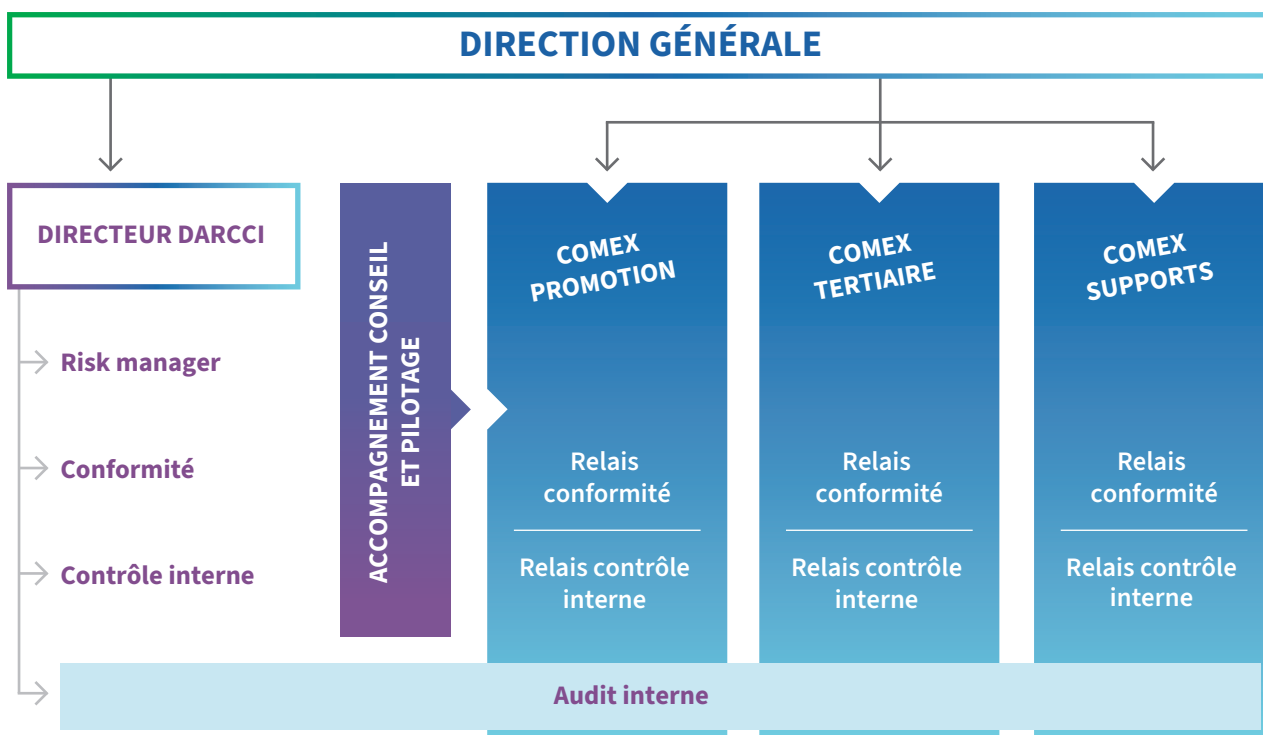
Ce dispositif vise à assurer :

- la conformité aux lois et règlements ;

- l'éthique des affaires ;
- l'application des instructions et orientations fixées par la direction générale et le conseil d'administration ;
- le bon fonctionnement des processus internes de la Société ;
- la fiabilité de l'information financière et extra-financière.

Il contribue d'une façon générale à la maîtrise de ses activités, à l'efficacité de ses opérations et à l'utilisation efficiente de ses ressources.

Le dispositif de gestion des risques couvre l'ensemble des activités du Groupe et est déployé sous la responsabilité des membres du comité exécutif en charge des pôles métier (Foncière Tertiaire et Promotion) et des fonctions support (notamment direction financière, RSE, ressources humaines, communication). Il est coordonné par le membre du comité exécutif en charge de la DARCCI.



Chaque pôle dispose d'un organigramme ainsi que de délégations de pouvoirs formalisées définissant précisément les fonctions et missions principales ainsi que les responsabilités de chacun. Des fiches métier encadrent les attributions des principaux collaborateurs.

Pour assurer la gestion des risques et le contrôle interne, les membres du comité exécutif sont assistés chacun d'un relais de contrôle interne chargé de la mise à jour des procédures internes ainsi que de la mise en œuvre des plans d'action.

La direction de l'audit, des risques, de la conformité et du contrôle interne (DARCCI) accompagne le déploiement et le suivi du dispositif, sous la responsabilité du Directeur général :

- le *Risk management* assiste les collaborateurs et le management dans le recensement et la cotation des risques et formalise les cartographies de risques propres à chaque activité en déclinant les moyens de maîtrise et points de contrôle afférents. Les risques de non-conformité sont spécifiquement suivis par la direction de la conformité tandis que le risque cyber est monitoré par le responsable de la sécurité des systèmes d'information (RSSI), tous deux rattachés à la DARCCI ;

- la direction du contrôle interne évalue régulièrement l'efficacité du dispositif au moyen de contrôles successifs et indépendants réalisés en central ;
- la direction de l'audit interne réalise des audits spécifiques selon un plan de contrôle validé

annuellement par le comité d'audit et des risques ou à la demande de la direction générale.

Le comité d'audit et des risques et le conseil d'administration sont informés semestriellement des résultats de ces travaux.

1.2. Principaux facteurs de risque

Les principaux risques auxquels sont soumises les activités de l'entreprise sont appréhendés au travers de cartographies des risques réalisées selon deux approches complémentaires et indépendantes :

- une approche *top-down* : les **risques majeurs** de l'entreprise sont déclarés et cotés semestriellement par les membres du comité exécutif. Un « Top 10 » est établi en comité des risques (interne). Une valorisation de leur impact est effectuée par la *risk management* ;
- une approche *bottom-up* : les **risques d'entreprise (stratégiques, financiers et opérationnels)** sont déclarés annuellement par les responsables d'unités opérationnelles et fonctionnelles. Aux différentes situations de danger identifiées sont associés des moyens de maîtrise destinés à en réduire la survenance ou l'impact (actions de maîtrise équipées de points de

contrôle spécifiques...). La cotation du risque net, après prise en compte des moyens de maîtrise, résulte de la combinaison de l'estimation de la probabilité de survenance du danger et de son impact.

Le *risk management* rend compte de la cohérence des deux approches en comité des risques (interne) puis en comité d'audit et des risques.

Au 31 décembre 2023, environ 100 scénarios de risques sont cartographiés. Ils sont actualisés en fonction des évolutions réglementaires, des objectifs et engagements d'Icade ainsi que des incidents éventuellement intervenus.

Les principaux risques auxquels est exposé le Groupe sont décrits ci-après, classés par catégorie et criticité nette (après prise en compte des moyens de maîtrise en place) décroissants.

PRINCIPAUX RISQUES PAR NATURE

Risques économiques

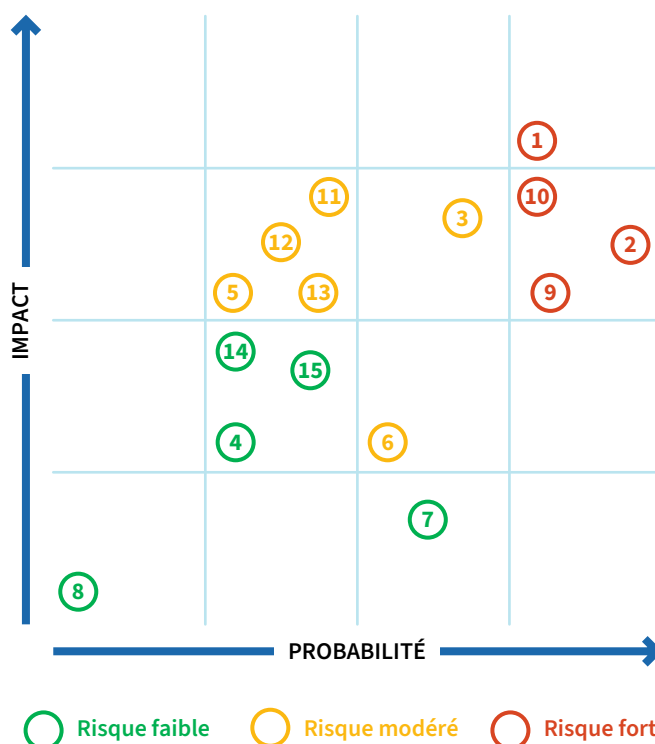
- ① Fluctuation du marché immobilier
- ② Vacance et commercialisation
- ③ Règlementation et fiscalité
- ④ Concurrence et innovation

Risques financiers

- ⑤ Liquidité financière
- ⑥ Contrepartie
- ⑦ Communication extra financière
- ⑧ Structure actionnariale









Risques opérationnels

- ⑨ Promotion immobilière
- ⑩ Conduite de la transformation
- ⑪ Atteinte de la santé et à la sécurité des personnes
- ⑫ Défaillance des systèmes d'information
- ⑬ Transition climatique et écologique
- ⑭ Éthique et conformité
- ⑮ Relation client








L'analyse détaillée des principaux risques est présentée ci-après.
















Risques	Impacts et évolution sur 1 an	Principales mesures de maîtrise et solutions apportées
Risques Économiques		
<p>1 Fluctuation du marché immobilier</p> <p>Le marché de l'immobilier tertiaire en Île-de-France et dans les grandes métropoles régionales est un marché cyclique dont les prix dépendent des conditions d'équilibre entre l'offre et la demande de bureaux par les investisseurs immobiliers.</p> <p>Le marché résidentiel neuf obéit globalement aux mêmes tendances.</p> <p>Outre l'environnement économique général, la disponibilité d'immeubles modernes, le niveau des taux d'intérêt, la disponibilité du crédit et la fiscalité des particuliers sont des facteurs clés de ces marchés qui sont indépendants de la Société et difficilement prévisibles.</p> <p>L'année 2023 a été marquée par un contexte macro-économique et financier mondial très volatil avec une hausse rapide, de forte ampleur, des taux d'intérêt avec pour conséquences :</p> <ul style="list-style-type: none"> Un marché de l'investissement en immobilier d'entreprise divisé de moitié par rapport à 2022. Les investisseurs ont adopté des positions attentistes ou ont revu leur stratégie d'acquisitions et d'arbitrages afin de rééquilibrer leur exposition immobilière. La décompression des taux de rendement continue, plus ou moins marquée selon la liquidité des actifs et les secteurs géographiques. Un ralentissement net de l'ensemble du marché de la promotion immobilière. <p>La conjoncture macroéconomique et les incertitudes sur l'évolution des taux d'intérêts continuent de peser sur le marché immobilier.</p>	<p>Sur le volume d'activité et la réalisation du plan stratégique :</p> <ul style="list-style-type: none"> Exécution et rentabilité du plan d'investissement Exécution des reconversions et/ou cessions d'actifs spécifiques (en ce compris la cession résiduelle des activités de Santé) Volume de la demande en promotion immobilière, exécution des plans d'acquisition de terrains à bâtir et niveau de marge des opérations. <p>Sur la valorisation du portefeuille</p>	<p>Stratégiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> Diversification produits : Icade dispose d'un portefeuille immobilier diversifié entre des bureaux 75 % et des parcs d'affaires 25 %. Une revue approfondie des actifs a été opérée afin d'identifier les bureaux <i>Well-positioned</i>, adaptés pour répondre aux enjeux de centralité, de flexibilité et environnementaux et les bureaux <i>To be repositioned</i> à transformer. Diversification géographique : La Foncière Tertiaire investit exclusivement dans les zones géographiques les plus dynamiques (Île-de-France et grandes métropoles régionales). Complémentarité entre les métiers de Promotion et de Foncière Tertiaire du Groupe. Carnet de commandes Promotion : Les équipes de promotion immobilière s'efforcent de maintenir un portefeuille foncier maîtrisé représentant 18 mois d'activité. <p>Opérationnels :</p> <ul style="list-style-type: none"> Suivi régulier des marchés immobiliers par le <i>portfolio management</i> et suivi étroit des reconversions ou cessions d'actifs spécifiques. Réalisation d'expertises semestrielles par des experts indépendants, confrontées aux évaluations internes. Les immeubles en exploitation dont la valeur est significative, le centre commercial Le Millénaire et les parcs d'affaires font l'objet d'une double expertise. Sélectivité accrue des investissements.
<p>2 Vacance et commercialisation</p> <p>Investisseur à long terme, Icade est exposée au risque d'obsolescence augmentant son risque de vacance. L'offre de produits et services pourrait se révéler peu adaptée en matière de localisation, de mix produit ou de prestations techniques.</p> <p><i>L'historique d'occupation du portefeuille est donné au chapitre 2 § 2.2 et 2.3</i></p> <p>Les loyers facturés sont issus d'engagements de location de longue durée qui sont indexés annuellement, essentiellement en fonction de l'évolution des indices Insee ICC et ILAT, à la hausse comme à la baisse.</p> <p>À l'expiration des baux existants (3, 6, 9 ou 12 ans), la Société est soumise aux aléas du marché locatif pour le renouvellement des baux ou la relocation des locaux libérés.</p> <p><i>L'échéancier des baux est donné au chapitre 2 § 2.2 et 2.3.</i></p> <p>En 2024, les loyers concernés par une possibilité de sortie (option ou fin de bail) représentent 78,2 millions d'euros soit 21,1 % des loyers IFRS du portefeuille. Au 31 décembre 2023, les locataires ayant donné congé de leurs baux, à échéance 2024, représentent un volume de loyers total d'environ 40 millions d'euros.</p>	<p>Non atteinte des résultats financiers.</p> <p>Baisse de valeur du portefeuille</p> <p>Niveau des loyers des nouvelles locations et des renouvellements de baux.</p> <p>Allongement de la durée de vacance.</p> <p>Hausse des mesures d'accompagnement</p>	<p>Stratégiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> Focalisation des activités et des investissements sur les zones géographiques les plus dynamiques du Grand Paris et des grandes métropoles régionales, où la demande est la plus forte et la moins volatile. Diversification de l'offre immobilière en matière de gammes de produits et de modes d'utilisation (baux classiques, bureaux flexibles, <i>Imagin'Office</i>...). Mise en œuvre d'une politique patrimoniale centrée sur des actifs neufs ou récents présentant les meilleures certifications et labels (HQE, BREEAM, E+C...). Déploiement de programmes pluriannuels de modernisation et de transition énergétique des immeubles existants. Signature de baux de longue durée permettant une stabilité du revenu locatif dans le temps. À fin 2023, la durée résiduelle moyenne du portefeuille est donnée au chapitre 2 § 2.2 et 2.3. Dispersion du risque locatif sur plus de 1 093 baux. La part des 10 plus importants locataires de Foncière Tertiaire est de 34 % des loyers annualisés La durée et la dispersion des baux lissent l'effet des fluctuations du marché locatif sur le niveau des loyers factures. <p>Opérationnels :</p> <ul style="list-style-type: none"> Définition des programmations d'immeubles neufs conjointement entre l'asset management et les équipes de développement du promoteur intégré. Fixation de limites de risque de développement d'immeubles neuf « en blanc » par les comités d'engagement. Suivi opérationnel proactif des échéances de baux par les équipes d'asset management (allongement des maturités, renouvellements anticipés...). Indexation des baux sur un panier d'indices élargi pour les actifs de la Foncière Tertiaire, dont la répartition est communiquée au chapitre 2 § 2.2. Suivi de la rotation des locataires : en pratique, sur la base de la rotation des locataires historiquement observée, moins de 30 % des facultés contractuelles de sortie ont été exercées (28 % en 2023) (hors cessions/restructurations et transferts).

Risques	Impacts et évolution sur 1 an	Principales mesures de maîtrise et solutions apportées
<p>Risques Économiques</p> <p>3 Réglementation et fiscalité</p> <p>Les activités immobilières sont encadrées par de nombreuses réglementations dans divers domaines, notamment l'urbanisme, la construction, les autorisations d'exploitation, l'hygiène, la santé et la sécurité, l'environnement, la gestion immobilière, le droit des baux et la consommation ainsi que le droit des sociétés, le droit boursier et la fiscalité des entreprises et des particuliers.</p> <p>La suppression ou la modification de certains avantages fiscaux pourrait avoir un impact significatif sur le volume des réservations réalisées auprès des investisseurs particuliers.</p> <p>Régime fiscal SIIC</p> <p>Icade est assujettie au régime fiscal des SIIC, qui lui permet de bénéficier d'une transparence fiscale en matière d'impôt sur les sociétés sur ses activités de location immobilière (les activités de promotion sont assujetties à l'impôt de droit commun), sous réserve du respect de certaines obligations, notamment de distribution et du respect d'un ratio minimum d'activités éligibles audit régime. Au cours du second semestre 2023, le ratio d'activités éligibles au régime fiscal des SIIC d'Icade a été impacté négativement du fait de la réalisation de la cession de 63 % de la participation d'Icade dans Icade Santé. Si la Société ne respectait pas ses obligations, elle serait assujettie à l'impôt sur les sociétés de droit commun au titre des exercices concernés et pourrait éventuellement perdre son statut.</p> <p>Le régime fiscal des SIIC est présenté au chapitre 8 §1.1.</p>	<p> ■ Dégradation du volume de commercialisation de logements neufs avec la fin des aides à l'investissement locatif Pinel déjà réduit aux zones tendues</p> <p> ■ Modification de la rentabilité des opérations par rapport au plan à moyen terme (normes constructives, récupération des charges locatives, niveau de taxation...).</p> <p> ■ Dégradation des résultats par assujettissement à l'impôt sur les sociétés.</p> <p> ■ Dégradation de la valorisation de l'entreprise.</p>	<p>■ Ces différentes réglementations font l'objet d'une veille technique, juridique et fiscale permanente de la part d'Icade et des organisations professionnelles auxquelles elle appartient (FEI, FPI...) permettant d'en anticiper les effets.</p> <p>■ Diversification de la clientèle par le développement de la vente en bloc auprès d'investisseurs institutionnels</p> <p>■ Suivi proactif des obligations du régime SIIC par le service fiscal interne (niveaux de participation, répartition des activités, obligation de distribution, etc.).</p> <p>■ Confirmation de l'administration fiscale française qu'Icade continue à bénéficier du régime fiscal des SIIC au 31 décembre 2023.</p>
<p>4 Concurrence et innovation</p> <p>Les marchés immobiliers de l'accession, de l'investissement et de la location sont des marchés atomisés sur lesquels interviennent de très nombreux acteurs locaux, nationaux ou internationaux. Icade fait face, sur chacun de ces marchés, à des acteurs possédant des parts de marché et des moyens humains et financiers supérieurs aux siens. Cette concurrence s'exerce en particulier sur l'acquisition du foncier et des actifs disponibles, les loyers et le prix des services proposés.</p> <p>Par ailleurs, l'évolution des usages, l'accélération des enjeux de développement durable sont autant de facteurs qui doivent amener Icade à réévaluer sa proposition de valeur, tant dans son offre de service que dans le développement de solutions de construction innovantes.</p>	<p> ■ Affaiblissement stratégique.</p> <p> ■ Pertes d'opportunité.</p> <p> ■ Difficultés d'atteinte des objectifs d'activité.</p> <p></p>	<p>Dans ces marchés, Icade bénéficie d'avantages concurrentiels certains :</p> <p>■ Le Groupe dispose d'un patrimoine locatif qui lui permet d'offrir une véritable flexibilité d'implantation aux entreprises. Son offre s'adresse à tous les segments de marché (Imagin'Office, hôtels, locaux d'activités et bureaux en parcs d'affaires, data centers).</p> <p>■ Ses réserves foncières, uniques en Île-de-France, permettent la maîtrise de sa croissance à long terme.</p> <p>■ Opérateur intégré, il rassemble dans ses équipes l'ensemble des compétences et de l'expérience nécessaires à la réalisation d'opérations complexes d'aménagement, d'infrastructure et de développement, pour compte de tiers et pour compte propre en synergie entre les activités de Promotion et de Foncière Tertiaire</p> <p>■ Une démarche d'Open innovation au travers d'une start-up studio (Urban Odyssey) et des partenariats externes (start-up, écoles, territoires et grandes entreprises).</p>

Risques	Impacts et évolution sur 1 an	Principales mesures de maîtrise et solutions apportées
<p>Risques Financiers</p> <p>5 Liquidité financière</p> <p>La stratégie d'Icade s'appuie dans une large mesure sur l'endettement pour financer sa croissance. Aussi, un risque de liquidité réside dans la capacité de la Société à refinancer, à l'échéance, sa dette existante et à financer son plan de développement.</p> <p>La finalisation de la première étape de l'opération de cession des activités de la Foncière Santé pour un montant de 1,450 milliard d'euros permet au Groupe de disposer d'une structure financière et d'un niveau de liquidité renforcés dans un environnement économique et financier complexe et volatil.</p> <p>Par ailleurs, les contrats de crédit conclus par Icade contiennent des engagements l'obligeant à respecter des ratios financiers spécifiques (covenants bancaires), dont le principal est la LTV. Si Icade était amenée à manquer à l'un de ses engagements financiers et ne parvenait pas à y remédier dans le délai contractuellement prévu, les prêteurs pourraient exiger le remboursement anticipé de la dette, avec une extension possible à l'ensemble de la dette du Groupe via notamment l'exercice de clauses de défaut croisé.</p> <p>Icade est également soumis à des risques liés à la fluctuation des taux d'intérêt pouvant impacter son coût de financement. La part de son endettement souscrit à taux variable représente 11 % de la dette totale au 31 décembre 2023.</p>	<p>€</p> <p>→</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Difficultés de financement du plan de développement et de refinancement de la dette existante. ■ Hausse du coût de financement. 	<p>Stratégiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Politique financière prudente, illustrée par un ratio LTV droits inclus cible entre 30 et 35 %. ■ Diversification des sources de financement (endettement intermédié et désintermédié) et gestion des échéances, lissées dans le temps. ■ Maintien des lignes de crédit non tirées, représentant 1 680 millions d'euros et permettant de couvrir l'intégralité des échéances de dette (capital et intérêts) jusqu'en 2028. ■ Politique de couverture du risque de taux et souscription d'instruments financiers à taux fixe. <p>Opérationnels :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Anticipation des besoins de financement sur une période de cinq ans glissants dans le cadre du plan à moyen terme et affinés chaque année sur une période de 12 à 18 mois dans le cadre du pilotage de la courbe de trésorerie. ■ Gestion centralisée de la trésorerie et de l'endettement du Groupe. ■ Gestion centralisée des <i>covenants</i>, essentiellement LTV et ICR. Au 31 décembre 2023, la notation financière d'Icade par Standard & Poor's est de BBB+ perspective stable confirmée au 31 juillet 2023. ■ Au 31 décembre 2023 comme à la clôture des exercices précédents, le Groupe respecte l'ensemble de ses <i>covenants</i> : <ul style="list-style-type: none"> □ l'atteinte du <i>covenant</i> LTV bancaire le plus restrictif (60 %), nécessiterait une baisse de la valeur des actifs de 3 566 millions d'euros, soit 41,5 % (à dette constante) ; □ l'atteinte du <i>covenant</i> ICR bancaire le plus restrictif (2 x), nécessiterait soit une hausse du coût de financement 2023 de 89,1 millions d'euros, soit une baisse de l'EBO de 178,1 millions d'euros. ■ Gestion centralisée d'un portefeuille d'instruments de dérivés de taux (swaps, caps, tunnels). La politique de gestion du risque de taux d'Icade impose de respecter seuil minimal de couverture sur les prochaines années. ■ Les politiques de gestion des risques de liquidité, de taux, de placements et de contrepartie sont arrêtées par le comité risques, taux, trésorerie et financement (CRTTF), mises en œuvre par la direction financière et présentées régulièrement en comité d'audit. ■ Sur la base de ces travaux, Icade considère que ses ressources sont en adéquation avec ses besoins de liquidité. <i>Des Informations chiffrées complémentaires figurent au chapitre 2 § 1.4</i>

Risques	Impacts et évolution sur 1 an	Principales mesures de maîtrise et solutions apportées
n Risques Financiers		
<p>6 Contrepartie Client</p> <p>L'environnement économique et l'évolution des usages ou des technologies peuvent entraîner des difficultés financières de certaines entreprises ou de secteurs d'activité entraînant des retards de paiement, voire des disparitions d'entreprises.</p> <p>En particulier du fait des tensions géopolitiques et de ses conséquences économiques (inflation, augmentation du coût de l'énergie...), la situation financière des entreprises nécessite un accompagnement personnalisé.</p> <p>Contrepartie fournisseurs/entreprises/sous-traitants</p> <p>Contrepartie bancaire</p> <p>Les opérations bancaires réalisées par Icade, essentiellement constituées de placements de trésorerie, emprunts et tirages sur des lignes de crédit et instruments dérivés de taux, exposent la Société au risque de défaillance de l'une de ses contreparties bancaires.</p> <p>Contrepartie d'assurance</p> <p>Les risques financiers liés à des sinistres sur les actifs immobiliers et les activités du Groupe sont transférés à des assureurs, générant pour Icade un risque d'insolvabilité de l'assureur.</p>	<p> Risques d'impayés</p> <p></p> <p></p> <p></p> <p>■ Dérapage des coûts d'une opération en cas de défaillance d'une entreprise</p> <p>■ Défaut d'une contrepartie de financement générant un risque de liquidité.</p> <p>■ Risque d'image en cas d'incapacité à honorer ses paiements.</p> <p>■ Défaut d'une couverture d'assurance.</p> <p>■ Dégradation de la situation financière et de la trésorerie.</p>	<p>■ Diversification sectorielle des actifs et des clients.</p> <p>■ Émiettement du risque locatif sur un portefeuille de près de 1400 baux. Les dix principaux locataires de la Foncière Tertiaire représentent 36 % des loyers annualisés.</p> <p>■ Qualité du portefeuille clients (67 % des locataires de la Foncière tertiaire ont une notation supérieure à 15/20),</p> <p>■ Suivi permanent des encaissements. <i>Le taux d'encaissement des loyers figure chapitre 2 § 2.2 et 2.</i></p> <p>■ Politique achat imposant la mise en concurrence régulière et conduite d'appels d'offres</p> <p>■ Référencement des fournisseurs et suivi de leur santé économique</p> <p>■ Diversification des sources de financement. La part des financements désintermédiés (qui présentent un risque de contrepartie diffus) atteint 79 % à fin 2023.</p> <p>■ Limitation des engagements aux principaux établissements bancaires européens dont la notation à long terme est A-/A3 et répartition des encours.</p> <p>■ Les actifs immobiliers du Groupe et sa responsabilité civile sont assurés auprès d'Axa.</p>
<p>7 Communication extra financière</p> <p>Publication d'information extra-financière pouvant présenter des erreurs de nature à fausser le jugement de la performance par les investisseurs ou ne répondant pas à l'exhaustivité des attentes de la <i>Corporate Sustainability Reporting Directive</i> applicable à partir de l'exercice clos au 31/12/2024.</p>	<p></p> <p></p> <p>■ Informations extra-financières erronées et non conformes aux réglementations</p> <p>■ Prise de décision sur la base d'indicateurs erronés ou informations non exhaustives</p> <p>■ Atteinte à l'image d'Icade</p>	<p>■ Réalisation d'une veille réglementaire au travers de groupes de travail internes au Groupe Caisse des dépôts et avec l'appui d'experts externes.</p> <p>■ Mise en place d'une gouvernance et d'un pilotage spécifique au déploiement de la <i>Corporate Sustainability Reporting Directive</i>, impliquant la direction RSE, la direction financière, la direction des risques et la direction de la communication.</p> <p>■ Production de l'information extra-financière s'appuyant sur des référentiels internationaux reconnus (<i>Global Reporting Initiative, GHG Protocol, Science Based Target Initiative, etc.</i>).</p> <p>■ Centralisation de la production des informations extra-financières sur la base de processus formalisés de circulation et de traitement de l'information.</p> <p>■ Intégration des systèmes d'information permettant une automatisation des traitements.</p> <p>■ Analyse détaillée des indicateurs de performance qui conforte la pertinence de l'information produite.</p> <p>■ Arrêté formel des informations extra-financières par le conseil d'administration.</p> <p>■ Vérification externe réalisée par un organisme tiers indépendant (assurance modérée).</p>
<p>8 Structure actionariale</p> <p>La Caisse des dépôts et consignations détient directement 39 % des droits de vote de la Société.</p> <p>Lors des assemblées générales d'actionnaires, elle pourrait, en cas de participation insuffisante des autres actionnaires, faire approuver ou rejeter les résolutions présentées en assemblée générale ordinaire comme la nomination des membres du conseil d'administration, l'arrêté des comptes ou la distribution de dividendes.</p> <p>Par ailleurs, la Caisse des dépôts et ses apparentés disposent de 8 sièges au conseil d'administration (sur un total de 15).</p>	<p></p> <p></p> <p>■ Respect des règles de gouvernance.</p>	<p>■ Application du Code Afep-Medef en matière de gouvernance.</p> <p>■ Comités spécialisés du conseil d'administration présidés par des administrateurs indépendants.</p>

Risques	Impacts et évolution sur 1 an	Principales mesures de maîtrise et solutions apportées
Risques Opérationnels		
<p>9 Promotion immobilière</p> <p>l'cade exerce des activités de promotion immobilière pour compte propre (Foncière) ou pour compte de tiers (Promotion) qui comportent un certain nombre de risques d'ordres commerciaux, techniques et financiers liés notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> à l'obtention d'autorisations administratives (recours sur les permis de construire, CDAC...); à la maîtrise technique des projets (normes et aléas constructifs); au respect des calendriers et des coûts; et à la capacité à pré-commercialiser les opérations en développement et à adapter la stratégie commerciale pour les opérations en chantier. <p>Ces opérations sont par ailleurs soumises aux aléas des marchés immobiliers de l'investissement (Promotion) et/ou de la location (Foncière). L'obtention d'autorisations administratives demeure longue et complexe malgré une demande croissante de logements en France.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Faiblesse du volume de commercialisation Durcissement des conditions de financement Abandon d'opérations pouvant avoir un impact sur le volume d'affaires et les résultats. Retard de livraison des opérations. Dérive des coûts de production et de distribution, baisse des prix de vente impactant la rentabilité des opérations. 	<p>Stratégiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> Limitation de l'exposition du Groupe à la promotion pour compte de tiers à 10 % maximum de ses fonds propres. Comités d'engagement chargés d'analyser les risques inhérents aux opérations et la maîtrise de leurs impacts <p>Opérationnels :</p> <ul style="list-style-type: none"> Gestion opérationnelle des projets par des équipes dédiées de promotion. Structure de maîtrise d'œuvre en rapport avec la taille et la complexité technique des opérations (entreprises générales ou corps d'état séparés, bureaux d'études, économistes, etc.). En promotion pour compte de tiers, lancement effectif des opérations à leur pré-commercialisation partielle (VEFA). <i>Le taux de commercialisation des opérations en cours est donné au chapitre 2 § 3.</i> Renégociations foncières (délai, prix, échéancier...) des terrains sous promesses lorsque les marges normatives sont fragilisées Règles prudentielles d'engagement des opérations Clauses de pré-commercialisation
Risques Opérationnels		
<p>10 Conduite de la transformation</p> <p>Afin de faire face à l'évolution des métiers de l'immobilier dans un marché en tension, le Groupe doit disposer des compétences indispensables à son développement.</p> <p>Un manque de compétences spécifiques clés ou un déficit d'attractivité d'l'cade pour recruter et fidéliser les talents pourrait impacter les performances opérationnelles et obérer le développement du Groupe.</p> <p>La réussite de la transformation d'l'cade s'appuie également sur la capacité à disposer d'un système d'information performant et d'outils permettant d'exploiter efficacement l'ensemble des données disponibles.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Difficultés à recruter et retenir le personnel qualifié Perte de compétences clés Inadéquation des compétences Inefficacité des systèmes d'information 	<ul style="list-style-type: none"> Promotion de la marque employeur Stratégie RH et démarche managériale Politique de rémunération Plan de formation en adéquation avec les nouveaux besoins en compétence Talent review Partenariats avec des formations supérieures reconnues (ESTP, ESSEC et HEC) Graduate program dans le but de construire des offres innovantes Plan de succession Accord QVCT (qualité de vie et conditions de travail) Création d'une direction de la transformation digitale représentée au COMEX Comité schéma directeur des projets informatiques en lien avec les enjeux stratégiques
Risques Opérationnels		
<p>11 Atteinte à la santé et la sécurité des personnes</p> <p>Les activités de construction et d'exploitation d'immeubles impliquent l'exposition potentielle du personnel de chantier, des salariés et plus généralement des usagers du patrimoine immobilier du Groupe à des risques d'accident ou d'atteinte à la santé.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Mise en cause de la responsabilité d'l'cade. Dégradation de la relation client. Risque d'image 	<ul style="list-style-type: none"> Prévention des risques d'atteinte à la santé et d'accidents : de nombreuses actions sont entreprises afin d'en limiter la survenance et la gravité, comme la réalisation périodique de diagnostics techniques, le suivi des installations classées et des dossiers techniques amiante, la mise en place d'alarmes incendie, la maintenance périodique des installations techniques ou encore la formation professionnelle des équipes de gestion. Veille technique permanente et programmation de travaux permettant d'assurer la conformité des immeubles aux normes nouvelles. Systématisation du recours à des opérateurs spécialisés dans la sécurité (SPS et coordinateurs sécurité) dans les opérations de construction et de rénovation. Plan de prévention renforcée par des formations en présentiel sur la gestion de la sécurité sur chantier et du travail illégal Mise à jour régulière du document unique et présentation au CSE.
Risques Opérationnels		
<p>12 Défaillance des systèmes informatiques</p> <p>Les activités d'l'cade reposent en partie sur l'utilisation d'un système d'information large et ouvert, faisant appel à des bases de données complexes dont le risque de défaillance, accidentelle ou liée à des actes de malveillance, existe et se renforce avec l'augmentation significative des actes de cybercriminalité.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Perte de données stratégiques. Perte de productivité. Mise en cause d'l'cade dans la gestion des données personnelles. 	<p>Stratégiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> Plan de continuité d'entreprise qui organise le repli des équipes et le redémarrage des systèmes d'information (matériels, programmes, accès bases de données). Ce plan régulièrement testé est actionnable en cas de destruction physique ou d'indisponibilité des locaux ou des systèmes d'information. Construction d'un plan de résilience <p>Opérationnel :</p> <ul style="list-style-type: none"> Protections physiques et logiques des locaux, réseaux, applications et bases de données informatiques. Duplication, en temps réel et sur des sites distants, des systèmes de production. Dispositifs de surveillance et de sauvegarde. Mise en œuvre d'un dispositif récurrent de formation et de tests des collaborateurs à la cybersécurité. Ces différentes sécurités sont régulièrement testées par la direction informatique.

Risques	Impacts et évolution sur 1 an	Principales mesures de maîtrise et solutions apportées
<p>13 Transition climatique et écologique</p> <p>Catastrophes naturelles et sinistres majeurs</p> <p>Les actifs immobiliers sont sensibles aux aléas climatiques : les vagues de chaleur, les sécheresses (dont le risque lié au retrait-gonflement des argiles), les inondations et les submersions marines.</p> <p>Rythme de mise en œuvre de la trajectoire de réduction carbone</p> <p>Icade a pris des engagements bas-carbone ambitieux.</p> <p>Le durcissement des conditions économiques pourrait faire porter un risque sur sa capacité à atteindre ses objectifs.</p>	<p> Dévalorisation des actifs.</p> <p> Baisse du volume d'activité et des résultats.</p> <p> Impact financier des opérations de remédiation et d'interruption d'activité.</p> <p> Atteinte à l'image d'Icade.</p> <p> Raréfaction des ressources</p> <p> Difficultés à engager les fournisseurs et les clients dans la démarche RSE d'Icade.</p> <p></p> <p></p>	<p>Stratégiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> Faible concentration de patrimoine. Aucun actif pris individuellement ne représente plus de 10 % de la valeur totale du patrimoine. Politique d'assurance multirisque en valeur à neuf couvrant également les pertes d'exploitation. <p>Opérationnels :</p> <ul style="list-style-type: none"> Plans de gestion de crise pour les risques de type inondation, incendie, attentat, explosion. Réalisation d'une étude sur les risques liés aux impacts physiques du changement climatique sur les actifs et définition d'un plan de travaux en vue d'adapter graduellement le patrimoine. Mise en œuvre d'une politique patrimoniale centrée sur des actifs présentant les meilleures performances environnementales et déploiement de programmes pluriannuels de transition énergétique des immeubles existants. Outils de pilotage de la performance énergie et carbone du patrimoine existant et des développements. Mise en place d'un observatoire des matériaux visant à anticiper les besoins et fiabiliser la chaîne d'approvisionnement. Déploiement d'outil de pilotage de la performance carbone des opérations de promotion immobilière. Intégration de critères relatifs à la performance carbone et au risque d'impact du changement climatique dans les comités d'engagement. Formation des collaborateurs (<i>Icade Climate school</i>).
<p>14 Éthique et conformité</p> <p>Engagements</p> <p>Icade prend des engagements juridiques et financiers significatifs dans le cadre de ses activités de Promotion immobilière (acquisition de fonciers, lancement d'opérations) et de Foncière (acquisitions, lancement d'opérations et cessions notamment).</p> <p>Déontologie et éthique des affaires</p> <p>Icade place l'éthique des affaires au centre de sa stratégie de développement à long terme et en a défini les principes dans une charte éthique applicable à l'ensemble du Groupe.</p> <p>LCB-FT</p> <p>La lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme fait l'objet d'une vigilance particulière dans les transactions immobilières et la location.</p>	<p> Mise en cause de la responsabilité d'Icade.</p> <p> Dégradation de l'image et de la valeur de la marque.</p> <p> Risque de fraude.</p> <p></p>	<ul style="list-style-type: none"> Processus formalisé d'autorisations préalables et de suivi dans le temps des engagements au travers de comités d'engagements métiers et Groupe (seuils) et du conseil d'administration sur avis du comité stratégie et investissements (seuils). Dispositif formalisé de délégations de pouvoir et de signature. Déploiement d'un dispositif complet de conformité dans le Groupe (charte éthique, procédure d'alerte, LCB-FT, corruption, formation des collaborateurs...). Présence d'un déontologue interne dont la saisine est obligatoire sur certains sujets (conflits d'intérêts, cadeaux, interventions sur titres...) et confidentielle. Mise en œuvre d'un dispositif spécifique de connaissance des relations d'affaires.
<p>Risques Opérationnels</p>		
<p>15 Relation client</p> <p>La satisfaction du client est un enjeu majeur au cœur des préoccupations d'Icade.</p> <p>Foncière</p> <p>La maintenance des équipements techniques, le confort et le ressenti dans l'utilisation du bien peuvent générer des désordres auprès des locataires qu'Icade se doit de prévenir, encadrer, accompagner et résoudre.</p> <p>Promotion</p> <p>La qualité du bien est au cœur de la satisfaction client. L'accompagnement du futur acquéreur, de la signature de son contrat de réservation jusqu'à la garantie de parfait achèvement, est un long processus qui nécessite un suivi constant.</p> <p>L'enjeu de la relation client est de répondre au plus juste des attentes des futurs utilisateurs de bureaux comme de logements et de les accompagner dans leur projet immobilier afin de créer une expérience positive et viser un bon niveau de recommandations qui générera de nouveaux prospects.</p>	<p> Dégradation de la relation client.</p> <p> Promesse client non respectée.</p> <p> Baisse du niveau de satisfaction client.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Des enquêtes de satisfaction client sont régulièrement menées permettant d'établir le Net Promoteur Score, outil de mesure de l'expérience client permettant de mesurer le nombre de détracteurs face au nombre de promoteurs de la marque. Un score qui indique si les clients satisfaits sont susceptibles de recommander l'entreprise. Le NPS global à la Promotion comme à la Foncière Tertiaire est positif. Rencontres périodiques des locataires (évaluations des besoins : travaux, aménagements...). Veille des grands comptes et analyse des besoins d'usage des prospects (performance énergétique, services associés...) avec les brokers lors de la commercialisation des espaces vacants. Flexibilité d'usage proposée avec l'offre sur-mesure (Imagin'office). Suivi du Customer Effort Score (mesure de l'effort fourni par un client pour réaliser une action précise lors de son parcours d'achat). Des équipes internes qualifiées (Property Management et Services Grands Comptes) Parcours client digitalisé et accompagnement financier, fiscal et opérationnel personnalisé jusqu'à un an après la livraison du bien. Direction Qualité et Satisfaction Client épaulée par un réseau de responsables relation client en charge de la personnalisation du logement. Guide des bonnes pratiques « Imp'Act Qualité » diffusé aux collaborateurs. Renouvellement certification NF Habitat en 2023. Suivi et traitement des remontées clients sur les réseaux sociaux

2. Procédures de contrôle interne et gestion des risques

Le contrôle interne vise à prévenir et maîtriser les risques de ne pas atteindre les objectifs que s'est fixée Icade, qu'il s'agisse de protection des actifs, de conformité aux lois et règlements ou encore de bon fonctionnement des dispositifs internes, y compris en matière de production de l'information financière.

Le dispositif est déployé dans l'entreprise au travers :

- **d'un environnement de contrôle** conforme aux recommandations AMF et déployé sur l'ensemble des activités du Groupe. Il fait l'objet d'une autoévaluation annuelle formalisée ;
- **des délégations de pouvoirs ;**
- **des procédures** destinées à encadrer la réalisation des activités opérationnelles et financières du Groupe pour en maîtriser les risques, notamment par des contrôles d'exécution (premier niveau) réalisés par les équipes opérationnelles et fonctionnelles. La direction de l'audit, des risques, de la conformité et du contrôle interne (DARCCI) veille à l'application des procédures et coordonne leur actualisation régulière.

Plus spécifiquement, la production de l'information financière est un processus formalisé qui vise la circulation et le traitement de l'information :

- les procédures d'arrêt de comptes prévoient explicitement, pour chacun des processus opérationnels et financiers, les acteurs, les calendriers et le support de l'information,
- les principes et méthodes comptables, les traitements et plans de comptes sont formalisés et assurent un traitement homogène de l'information au sein du Groupe,
- la publication des communications légales périodiques (trimestrielle, semestrielle et annuelle) est réalisée par communiqué de presse selon une procédure et un calendrier formalisés, après validation, et les états financiers semestriels et annuels sont portés à la connaissance du public après avoir été formellement arrêtés par le conseil d'administration ;
- **d'un plan de contrôle permanent** (deuxième niveau), qui vise à s'assurer de la mise en œuvre effective des mesures de maîtrise opérationnelles. Ce plan de contrôle est déployé par la DARCCI.

Le référentiel de contrôle a fait l'objet en 2021 d'une refonte destinée à en renforcer la couverture et la pertinence, toujours centrée sur les risques les plus significatifs.

L'activité de l'entreprise a ainsi été décomposée en 21 processus clés auxquels ont été associés une centaine de scénario de risques par les équipes opérationnelles. Ces risques sont couverts par environ 100 points de contrôle de deuxième niveau (83 % concernent des risques opérationnels et financiers, 17 % des risques de non-conformité).

L'ensemble des points de contrôle clés référencés fait l'objet d'une revue d'application continue dans l'année avec une attention particulière à ceux couvrant des risques de criticité forte et ceux dont la précédente évaluation n'était pas pleinement satisfaisante. Le contrôle est indépendant et réalisé sur base d'échantillonnage. L'utilisation d'un logiciel spécialisé assure l'exhaustivité, la traçabilité et la documentation des constats et conclusions.

Les contrôles visant à assurer l'exhaustivité, la réalité et l'exactitude des enregistrements comptables ainsi que la pertinence de l'information produite sont par exemple :

- des contrôles de cohérence des données interfacées avec les systèmes amont afin de garantir l'intégrité de la chaîne de production de l'information. Le système d'information comptable et financier repose principalement sur des outils informatiques intégrés, adaptés aux activités du Groupe et maintenus par une équipe informatique interne,
- la documentation spécifique des opérations particulières, assurant la justification et la traçabilité des traitements comptables associés,
- une analyse budgétaire détaillée, réalisée par le contrôle de gestion, justifie les écarts constatés par rapport aux prévisions et conforte la pertinence de l'information financière produite ;
- **du référencement des incidents** qui permet d'ajuster la criticité des risques et l'adaptation des moyens de maîtrise ;
- **d'un plan d'audit interne** (contrôle périodique ou troisième niveau) des processus clés, des entités décentralisées et des projets/opérations significatifs décliné par l'audit interne (DARCCI) afin d'apporter une assurance quant à la conformité des opérations (identification et évaluation des risques, couverture adaptée et efficiente), la performance de leur pilotage et l'efficacité de leur organisation. Une dizaine de missions sont réalisées par an ;
- **d'un plan d'amélioration continue** qui rassemble l'ensemble des plans d'action issue de l'audit interne en cours de déploiement par les équipes opérationnelles.

Par ailleurs, Icade est intégrée au dispositif de contrôle périodique du Groupe Caisse des Dépôts.

Ces différents éléments font l'objet de restitutions semestrielles en comité des risques (instance interne au sein du comité exécutif) et en comité d'audit et des risques. Ce dernier, au cours de séances spécifiques, détaille notamment l'actualisation des risques majeurs et les plans d'action associés. Il porte une attention particulière à la mise en œuvre des recommandations d'audit et rend compte de ses travaux au conseil d'administration.

3. Assurances et litiges

3.1. Assurances

3.1.1. Présentation générale de la politique d'assurance d'Icade

Icade s'est engagée depuis plusieurs années dans une démarche ayant pour objectif de limiter le nombre de ses intermédiaires en matière d'assurance.

Cette démarche de regroupement s'inscrit dans un souci de rationalisation et d'harmonisation au sein d'Icade afin notamment d'obtenir des tarifs compétitifs, de pérenniser la couverture des risques, d'assurer un meilleur contrôle des garanties et une gestion plus efficace des sinistres favorisée par une information de la direction des assurances et une

intervention de cette dernière à l'occasion de la survenance de sinistres importants ou de sinistres corporels.

Les principales compagnies d'assurances d'Icade sont, selon les métiers concernés (i) Axa pour la couverture de la responsabilité civile professionnelle, (ii) Axa pour les multirisques immeubles, (iii) Albingia et Axa pour les assurances dommages-ouvrage, CNR et TRC, (iv) Axa pour la responsabilité civile loi Hoguet et (v) SMA BTP pour les contrats « flotte » et « auto Mission ».

3.1.2. Prévention des risques et éléments d'appréciation des couvertures souscrites

La diversité des métiers exercés par Icade fait varier la couverture des risques en fonction, notamment, des obligations d'assurance propres à chacun d'entre eux et des principaux risques identifiés.

Icade, en collaboration avec son courtier, s'attache à maintenir un niveau de couverture qu'elle estime adapté à chaque risque identifié, sous réserve notamment des contraintes liées au marché de l'assurance et en fonction d'une estimation du montant qu'elle estime raisonnable de garantir et de la probabilité d'un éventuel sinistre.

3.1.3. Principaux contrats d'assurance d'Icade

Les assurances souscrites par Icade peuvent schématiquement être regroupées sous deux principales catégories : (i) les assurances obligatoires en vertu de dispositions légales ou réglementaires et (ii) les assurances souscrites par Icade en complément des assurances obligatoires afin de s'assurer de la couverture de certains autres risques.

Compte tenu du nombre important de métiers d'Icade et de la multiplicité des polices d'assurance souscrites dans le cadre de ses activités, la présente section présente un résumé des principales polices d'assurance souscrites par Icade.

3.1.4. Principales assurances obligatoires

Les assurances obligatoires varient principalement en fonction des deux grands métiers d'Icade : la Promotion et la Foncière.

3.1.4.1. L'activité de promotion

Icade souscrit les assurances obligatoires instituées par la loi no 78-12 du 4 janvier 1978 couvrant l'ouvrage exécuté (assurance dite « dommages-ouvrage ») et la responsabilité décennale du constructeur, du promoteur immobilier/vendeur d'immeuble à construire ou achevé depuis moins de dix ans (assurance dite « responsabilité civile décennale » ou « constructeur non réalisateur » ou « CNR »).

L'assurance dommages-ouvrage est souscrite par toute personne agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage qui fait réaliser des travaux de construction. Cette assurance doit être souscrite dès l'ouverture du chantier et a principalement pour objet le préfinancement de la réparation des désordres apparus relevant de la garantie décennale. Cette assurance couvre principalement les dommages qui compromettent la

solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Cette assurance de chose suit donc l'immeuble et est transmise aux acquéreurs puis à leurs successeurs en cas de cession ultérieure. L'assureur dommages-ouvrage peut se retourner contre les responsables des désordres et leurs assureurs, dont le cas échéant Icade, au cas où elle se serait immiscée de manière fautive dans les opérations de construction.

L'assurance responsabilité civile décennale ou CNR couvre la responsabilité décennale des constructeurs réalisateurs ou non, le paiement des travaux de réparation de la construction à laquelle Icade a participé en sa qualité de constructeur, promoteur ou de vendeur lorsque sa responsabilité est engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil. Cette garantie est limitée au coût de construction de l'ouvrage pour les opérations autres que le logement ou à hauteur du montant des réparations pour les opérations de logement.

Il est à noter que les tribunaux ont tendance à étendre les responsabilités des vendeurs et locataires d'ouvrage au-delà des obligations légales.

3.1.4.2. L'ACTIVITÉ DE FONCIÈRE

L'activité de Foncière génère la souscription d'assurances « dommages multirisques » afin de garantir les actifs. Les garanties sont très complètes avec de faibles niveaux de franchise. Il est à noter qu'afin de préserver la Foncière des

conséquences des pertes de loyer à la suite de sinistres garantis, il a été négocié une garantie de cinq ans, ce qui place Icade à un niveau très élevé de garantie.

Concernant les travaux d'aménagement ou de rénovation lourde, il a été décidé, en respect des obligations légales, de souscrire des garanties dommages-ouvrage et CNR. Icade a fait le choix de sécuriser les chantiers en mettant en place des polices « tous risques chantier ».

3.1.5. Principales autres assurances souscrites par Icade

3.1.5.1. LES ASSURANCES FACULTATIVES COUVRANT LE RISQUE DE CONSTRUCTION

Il s'agit principalement des assurances « tous risques chantier » et de diverses polices venant compléter la couverture de la responsabilité civile du promoteur ainsi que certains risques spécifiques comme l'incendie ou les catastrophes naturelles.

3.1.5.2. LES ASSURANCES FACULTATIVES GARANTISSANT L'EXPLOITATION

Dans ses activités de Foncière, Icade souscrit des assurances multirisques immeubles couvrant notamment la responsabilité civile du propriétaire et les dommages (à hauteur d'un montant maximal correspondant au montant de la reconstruction à neuf de l'immeuble). Ces assurances intègrent également une assurance couvrant les pertes de loyers résultant d'une éventuelle indisponibilité de l'immeuble pendant une durée fixée à 60 mois.

3.1.5.3. LES ASSURANCES DE RESPONSABILITÉ CIVILE

L'ensemble des filiales d'Icade bénéficie d'une assurance responsabilité civile professionnelle dans le cadre d'une police commune à Icade.

Cette police « tous risques sauf » est souscrite auprès d'Axa France IARD et couvre notamment les conséquences pécuniaires de la responsabilité découlant du droit applicable (responsabilité civile délictuelle, quasi délictuelle, contractuelle) pouvant incomber à l'assuré du fait ou à l'occasion de ses activités en raison de tous dommages et/ou préjudices causés aux tiers.

3.1.5.4. AUTRES ASSURANCES

Icade a par ailleurs souscrit diverses autres polices d'assurance garantissant divers risques.

Il s'agit notamment :

- de l'assurance de la flotte automobile et de l'assurance dite « automobiles missions » pour les collaborateurs utilisant leur véhicule personnel ;
- de l'assurance tous risques informatiques ;
- de l'assurance des risques environnementaux.

Les contrats souscrits par Icade permettent de décliner une couverture performante des risques au-delà des polices obligatoires. Ce choix fort a été rendu possible à la suite des négociations garanties et tarifaires menées avec son courtier SATEC et les assureurs.

3.1.6. Garanties et franchises

3.1.6.1. GARANTIES

Les principales garanties souscrites par Icade, au titre de ces contrats d'assurance en vigueur à ce jour, peuvent être résumées ainsi qu'il suit :

- en matière d'assurance-construction, les travaux engagés sont garantis à hauteur de leur coût de réalisation (travaux et honoraires) ;
- en matière de multirisque immeuble, les immeubles sont garantis à hauteur de leur valeur de reconstruction à neuf, sous réserve cependant, dans certains cas, d'une limite contractuelle par sinistre ;

- en matière de responsabilité civile, la police commune à Icade et à certaines de ses filiales offre un plafond de garantie d'environ 50 millions d'euros ;
- concernant les autres assurances, ces dernières comprennent généralement des plafonds de garantie calés sur les valeurs de remplacement des matériels sinistrés.

3.1.6.2. FRANCHISES

Les principales franchises afférentes aux polices d'assurance souscrites par Icade, et en vigueur à ce jour, peuvent être résumées ainsi :

- en matière d'assurance-construction (dommages-ouvrage), les polices d'Icade et de ses filiales ne comportent généralement pas de franchise ; les polices « tous risques chantier » et « constructeur non réalisateur » sont pour leur part soumises à des franchises à hauteur de, respectivement, 7 500 euros et 1 500 euros ;

- en matière de polices multirisques immeubles, les polices d'Icade comportent des franchises limitées qui sont différenciées selon la nature des garanties mises en jeu ;
- en matière de responsabilité civile, la police commune à Icade et à certaines de ses filiales comporte une franchise générale de 45 000 euros ;
- les polices souscrites au titre des « autres assurances » comportent des montants de franchise marginaux.

3.2. Litiges

Icade et ses filiales sont parties (i) à un certain nombre de réclamations ou litiges dans le cours normal de leurs activités, principalement de Promotion au titre de la construction et d'autorisations d'urbanisme, ainsi qu'à (ii) un certain nombre d'autres réclamations ou litiges qui, s'ils s'avéraient fondés, seraient susceptibles, compte tenu notamment des montants en cause, de leur possible récurrence ou de leur impact, en termes d'image, d'avoir un impact significatif défavorable sur l'activité, les résultats ou la situation financière d'Icade.

Ces réclamations ou litiges font l'objet, le cas échéant, de provisions constituées dans les comptes des sociétés concernées pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 en fonction de leur issue probable et lorsqu'une estimation de leurs conséquences financières était possible. Ainsi, la direction juridique d'Icade effectue *a minima* semestriellement un recensement de l'ensemble des litiges d'Icade et de ses filiales indiquant pour chaque contentieux, ou litige significatif, le montant du risque permettant à la direction consolidation et comptabilité du Groupe de définir les éventuelles provisions à comptabiliser.

Les provisions pour litiges comptabilisées au 31 décembre 2023 s'élevaient pour l'ensemble du Groupe à 50,8 millions d'euros.

Icade estime que ces provisions représentent une couverture raisonnable de ces réclamations et litiges.

Par ailleurs, dans le cadre de l'acquisition par Icade auprès d'Eurazeo de sa participation dans ANF Immobilier en 2017, Eurazeo a consenti une garantie spécifique non plafonnée, mise en œuvre au cours de l'exercice écoulé et relative à des litiges identifiés, liés à des anciens dirigeants d'ANF Immobilier. En contrepartie, Eurazeo conserve des droits sur le suivi de ces litiges.

Déclaration relative aux litiges

Il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.



5 Gouvernement d'entreprise

1. Cadre du rapport et code de référence	224	4. Informations complémentaires	284
2. Gouvernance	225	4.1. Opérations sur titres réalisées par les membres des organes de gouvernance et de direction	284
2.1. Conseil d'administration	225	4.2. Informations relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	284
2.2. Les comités du conseil d'administration	255	4.3. Conventions réglementées et conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales	286
2.3. Vice-président	264	4.4. Tableau récapitulatif des délégations et autorisations financières au 31 décembre 2023	288
2.4. Direction générale	264	4.5. Modalités de participation des actionnaires aux assemblées	289
3. Rémunérations et avantages bénéficiant aux mandataires sociaux	270	4.6. Prêts et garanties accordés en faveur des membres des organes de gouvernance ou de direction	289
3.1. Politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux (vote ex-ante)	270	4.7. Conflits d'intérêts – condamnation pour fraude	289
3.2. Éléments de rémunération versés au cours ou attribués au titre de l'exercice 2023 à chaque mandataire social (vote ex-post)	275	4.8. Prévention des délits d'initié / Déontologie boursière	289
3.3. Tableaux récapitulatifs des rémunérations versées au cours ou attribuées au titre de l'exercice 2023 à chaque dirigeant mandataire social	278	5. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	290
3.4. Ratio de rémunération – Évolution annuelle des rémunérations, des performances et des ratios	283	5.1. Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023	290
		5.2. Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale	290
		5.3. Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale	291

1. Cadre du rapport et code de référence

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Le présent rapport sur le gouvernement d'entreprise a été établi par le conseil d'administration en application du dernier alinéa de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Les informations qu'il comporte prennent notamment en considération l'annexe I du Règlement délégué (UE) n° 2019/980 du 14 mars 2019, la Recommandation AMF n° 2012-02 modifiée le 14 décembre 2023, le rapport 2023 de l'AMF sur le gouvernement d'entreprise et le rapport annuel de l'AMF 2022, ainsi que le guide du Haut Comité de Gouvernement d'Entreprise (HCGE) de juin 2022 et le rapport du HCGE de novembre 2023.

Le présent rapport a été préparé avec l'appui du secrétaire général, de la direction juridique et de la direction des ressources humaines.

Il a été présenté au comité des nominations et des rémunérations, préalablement à son adoption par le conseil d'administration lors de sa réunion du 6 mars 2024.

CODE DE RÉFÉRENCE : CODE AFEP-MEDEF

Icade se réfère au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées Afep-Medef (le « Code Afep-Medef »), conformément à la décision de son conseil d'administration du 11 décembre 2008. Cette décision a fait l'objet d'un communiqué publié par Icade le 12 décembre 2008. Le Code Afep-Medef, dont la dernière révision est intervenue en décembre 2022, peut être consulté sur le site <http://www.afep.com>.

Conformément au Code Afep-Medef et en application de l'article L. 22-10-10 du Code de commerce et de la Recommandation AMF n° 2012-02 modifiée le 14 décembre 2023, le tableau ci-dessous présente la disposition du Code Afep-Medef avec laquelle Icade n'est pas en parfaite conformité et expose les raisons de cette situation.

5

Disposition écartée

Information permanente

(article 26.1 du Code Afep-Medef : « Tous les éléments de rémunération potentiels ou acquis des dirigeants mandataires sociaux sont rendus publics immédiatement après la réunion du conseil les ayant arrêtés. »)

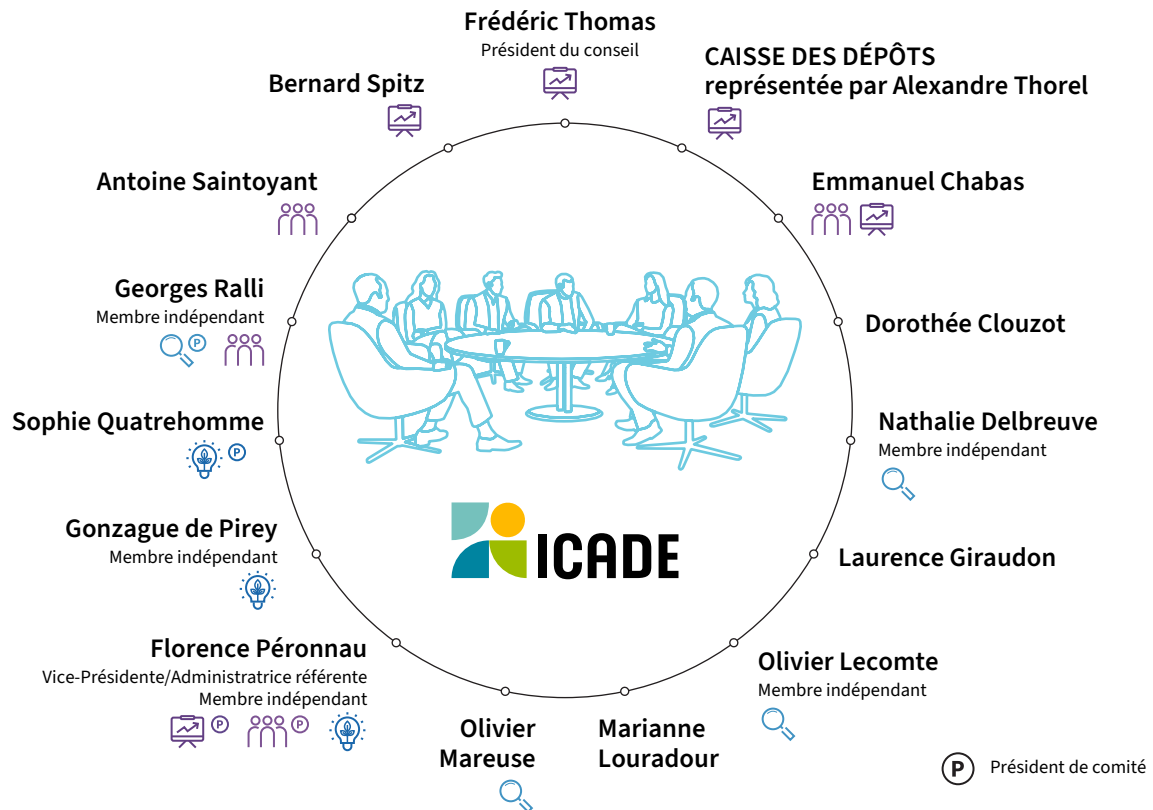
Justification

Les éléments de rémunération potentiels ou acquis des dirigeants mandataires sociaux ne sont pas rendus publics immédiatement après la réunion du conseil les ayant arrêtés, mais à l'occasion de la parution du document d'enregistrement universel et de l'exposé des motifs.

2. Gouvernance

2.1. Conseil d'administration

2.1.1. Composition du conseil d'administration et de ses comités au jour du dépôt du document d'enregistrement universel



5

Comité d'audit et des risques

4 membres
75 % d'indépendants

Comité stratégie et investissements

5 membres
20 % d'indépendants

Comité des nominations et des rémunérations

4 membres
50 % d'indépendants

Comité innovation et RSE

3 membres
67 % d'indépendants

15
MEMBRES

40 %
DE FEMMES

1/3
D'INDÉPENDANTS

87 %
DE TAUX
D'ASSIDUITÉ

55,4
ÂGE
MOYEN

ÉVOLUTION DE LA COMPOSITION DES INSTANCES DE GOUVERNANCE AU COURS DE L'EXERCICE 2023

Instance de gouvernance	Date	Départ	Nomination/cooptation	Renouvellement
Assemblée générale	21/04/2023			Caisse des dépôts (administrateur)
				Emmanuel Chabas (administrateur)
				Gonzague de Pirey (administrateur indépendant)
				Antoine Saintoyant (administrateur)
Directeur général	21/04/2023	Olivier Wigniolle (Directeur général)	Nicolas Joly (Directeur général)	
Conseil d'administration	06/06/2023			Guillaume Poitrinal (administrateur indépendant)
				20/10/2023
	20/10/2023 avec effet au 06/12/2023	Marie-Christine Lambert (administratrice indépendante)	Nathalie Delbreuve (administratrice indépendante) ^(b)	
	20/10/2023	Alexandre Thorel (administrateur)	Dorothée Clouzot (administratrice) ^(c)	
	20/10/2023	Carole Abbey (représentante permanente de la Caisse des dépôts)	Alexandre Thorel (représentant permanent de la Caisse des dépôts) ^(c)	
Comité stratégie et investissements	21/04/2023			Emmanuel Chabas (administrateur)
	06/06/2023	Guillaume Poitrinal (administrateur indépendant)		
Comité d'audit et des risques	06/12/2023			Olivier Lecomte (administrateur indépendant) ^(a)
				Nathalie Delbreuve (administratrice indépendante) ^(b)
Comité des nominations et des rémunérations	06/12/2023	Marie-Christine Lambert (administratrice indépendante)		

(a) Dans sa séance du 20 octobre 2023, le conseil d'administration a coopté Olivier Lecomte en qualité d'administrateur indépendant, en remplacement de Guillaume Poitrinal, démissionnaire avec effet au 6 juin 2023, et a désigné Olivier Lecomte en tant que membre du Comité d'audit et des risques avec effet au 6 décembre 2023, en remplacement de Marie-Christine Lambert, démissionnaire avec effet à cette date. La ratification de la cooptation d'Olivier Lecomte en qualité d'administrateur sera proposée à l'assemblée générale du 19 avril 2024.

(b) Dans sa séance du 20 octobre 2023, le conseil d'administration a coopté Nathalie Delbreuve en qualité d'administratrice indépendante avec effet au 6 décembre 2023, en remplacement de Marie-Christine Lambert, démissionnaire avec effet à cette date et a désigné Nathalie Delbreuve en tant que membre du Comité d'audit et des risques avec effet au 6 décembre 2023. La ratification de la cooptation de Nathalie Delbreuve en qualité d'administratrice et le renouvellement de son mandat pour une durée de quatre ans seront proposés à l'assemblée générale du 19 avril 2024.

(c) Dans sa séance du 20 octobre 2023, le conseil d'administration a coopté Dorothée Clouzot en qualité d'administratrice, en remplacement d'Alexandre Thorel, démissionnaire, et a pris acte de la désignation d'Alexandre Thorel en qualité de représentant permanent de la Caisse des dépôts, administrateur, en remplacement de Carole Abbey, démissionnaire. La ratification de la cooptation de Dorothée Clouzot en qualité d'administratrice sera proposée à l'assemblée générale du 19 avril 2024.

ÉVOLUTION DE LA GOUVERNANCE APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE ET SUITE AUX RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 26 JANVIER ET DU 6 MARS 2024

Le conseil d'administration, dans sa séance du 26 janvier 2024, a décidé sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations, de désigner Florence Péronneau en qualité de Présidente du comité des nominations et des rémunérations, en remplacement de Marie-Christine Lambert, démissionnaire.

Le conseil d'administration, dans sa séance du 6 mars 2024, a décidé sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations, de proposer à l'assemblée générale du 19 avril 2024 :

- la ratification de la nomination provisoire en qualité d'administrateurs de :

Dorothee Clouzot, en remplacement d'Alexandre Thorel, démissionnaire⁵⁷, pour la durée du mandat de celui-ci restant à courir, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer en 2025 sur les comptes de l'exercice 2024 ;
















Olivier Lecomte, en remplacement de Guillaume Poitrinal, démissionnaire, pour la durée du mandat de celui-ci restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2026 sur les comptes de l'exercice 2025 ;

Nathalie Delbreuve, en remplacement de Marie-Christine Lambert, démissionnaire, pour la durée du mandat de celle-ci restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale du 19 avril 2024 ;

- le renouvellement des mandats d'administrateurs de :
 - Nathalie Delbreuve pour une durée de quatre années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice 2027 ;
 - Laurence Giraudon pour une durée de quatre années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice 2027 ;
 - Florence Péronneau pour une durée de quatre années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice 2027 ;
 - Frédéric Thomas pour une durée de quatre années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice 2027 ;
- la nomination en qualité de nouvel administrateur de :
 - Bruno Derville pour une durée de quatre années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice 2027, en remplacement de Georges Ralli, dont le mandat d'administrateur arrive à échéance à l'issue de l'assemblée générale du 19 avril 2024.

57 Alexandre Thorel a été désigné en qualité de représentant permanent de la Caisse des dépôts, administrateur, en remplacement de Carole Abbey, démissionnaire.

SYNTHÈSE DE LA COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE SES COMITÉS À LA DATE DU PRÉSENT DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

	Informations personnelles			Expérience Nombre d'actions Icade détenues	Expérience Nombre de mandats dans des sociétés cotées (hors Icade SA)	Position au sein du Conseil			Participation à un Comité			
	Âge	Sexe	Nationalité			Date de la 1 ^{re} nomination	Échéance du mandat	Années de présence au Conseil	Comité d'audit et des risques	Comité des nominations et des rémunérations	Comité stratégie et investissements	Comité innovation et RSE
Frédéric THOMAS	67	H		30	0	23/05/2016	AG 2024	8				✓
CAISSE DES DÉPÔTS, représentée par Alexandre THOREL	35	H		29 885 064	0	30/11/2007	AG 2027	2				✓
Emmanuel CHABAS	47	H		1	4	24/04/2019	AG 2027	5		✓		✓
Dorothee CLOUZOT	53	F		1	0	20/10/2023	AG 2025 ⁵⁸	0				
Nathalie DELBREUVE	51	F		0	0	06/12/2023	AG 2024	0		✓		
Laurence GIRAUDON	54	F		1	0	14/02/2020	AG 2024	4				
Olivier LECOMTE	58	H		10	1	20/10/2023	AG 2026 ⁵⁹	0		✓		
Marianne LOURADOUR	58	F		1	0	17/10/2019	AG 2026	4				
Olivier MAREUSE	60	H		1	0	31/05/2011	AG 2025	13		✓		
Florence PERONNAU	66	F		5	0	23/05/2016	AG 2024	8		✓	✓	✓
Gonzague de PIREY	49	H		82	0	24/04/2019	AG 2027	5				✓
Sophie QUATREHOMME	47	F		1	0	15/03/2018	AG 2026	6				✓
Georges RALLI	75	H		793	0	23/05/2016	AG 2024	8		Président	✓	
Antoine SAINTOYANT	46	H		1	1	06/10/2020	AG 2027	3			✓	
Bernard SPITZ	65	H		1	1	06/10/2020	AG 2025	3				✓

Administrateur indépendant

Conformément aux stipulations des statuts, la Société est administrée par un conseil d'administration composé de trois à dix-huit membres nommés par l'assemblée générale et révocables par elle. Pendant la durée de son mandat, chaque administrateur doit être propriétaire d'une action au moins. La durée du mandat des administrateurs, personnes physiques ou morales, est de quatre (4) ans, sous réserve des

stipulations concernant la limite d'âge. Par exception et pour les seuls besoins de la mise en place d'un système de renouvellement échelonné des mandats des administrateurs, l'assemblée générale pourra prévoir lors de la désignation ou du renouvellement de certains administrateurs (personnes physiques ou morales), que la durée de leur mandat sera inférieure à quatre (4) ans. Les administrateurs sont rééligibles sous les mêmes réserves.

58 Sous réserve de ratification de la nomination provisoire par l'assemblée générale du 19 avril 2024.

59 Sous réserve de ratification de la nomination provisoire par l'assemblée générale du 19 avril 2024.

MANDATS, FONCTIONS ET BIOGRAPHIES DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DÉCEMBRE 2023



Frédéric THOMAS

Président du conseil d'administration
Membre du comité stratégie et investissements

Expertise et expérience professionnelle

Frédéric Thomas débute son parcours au sein de la Caisse régionale de Crédit Agricole du Pas-de-Calais en 1982, où il occupe différentes fonctions, parmi lesquelles directeur des financements de 1993 à 1996 puis directeur des réseaux de 1996 à 2000. À cette date, Frédéric Thomas devient directeur général adjoint de la Caisse régionale Charente-Maritime-Deux-Sèvres. En 2007, Frédéric Thomas devient directeur général de la Caisse régionale du Crédit Agricole Normandie-Seine et Président de Crédit Agricole Technologies. Il est membre du conseil de l'Adicam depuis 2010.

Frédéric Thomas fut de 2015 à 2019 directeur général de Crédit Agricole Assurances et directeur général de Predica.

Frédéric Thomas est ingénieur agronome diplômé de l'ENSA Rennes et titulaire d'un DESS de gestion des entreprises.

Frédéric Thomas est Président du conseil d'administration d'Icade depuis le 24 avril 2019.

Age : 67 ans

Nationalité : française

Date de première nomination en qualité d'administrateur :
AG du 23 mai 2016

Date d'échéance du mandat :
AG tenue en 2024 statuant sur les comptes de l'exercice écoulé

Nombre d'actions détenues dans la Société : 30

Adresse professionnelle :
27, rue Camille Desmoulins
92130 Issy-les-Moulineaux

Autres mandats et fonctions en cours

Néant

Mandats et fonctions ayant été exercés au cours des cinq dernières années et expirés

Membre du comité exécutif

- Crédit Agricole SA

Directeur général

- Crédit Agricole Assurances SA
- Predica Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole

Administrateur

- Pacifica SA
- Spirica SA
- CA Indosuez Wealth Management SA
- Crédit Agricole - Group Infrastructure Platform (CAGIP) SAS
- LCL Crédit Lyonnais SA

Membre du conseil

- Adicam SARL

Représentant permanent de CAA, administrateur

- CACI (Crédit Agricole Creditor Insurance) SA

Censeur

- La Médicale SA

Vice-Président

- Crédit Agricole Vita S.p.A.
- Groupement Français des Bancassureurs

Représentant permanent de Predica, Président et administrateur

- Fonds stratégique de participations (SICAV)

Représentant permanent de CAA, Présidente

- Crédit Agricole Assurances Solutions SAS

Membre du comité de surveillance

- Crédit Agricole Innovations & Territoires SAS

Président du conseil de surveillance

- F/I Venture (SAS)



Alexandre THOREL

**Représentant permanent de la Caisse des dépôts (CDC), Administrateur
Membre du comité stratégique et investissements**

Expertise et expérience professionnelle

Alexandre Thorel a débuté sa carrière par cinq ans dans les équipes de banque d'investissement de BNP Paribas puis de Goldman Sachs, à Paris et à Londres, dont trois années au cours desquelles il s'est spécialisé dans le secteur immobilier européen.

En 2016, il rejoint la société de gestion de fonds immobiliers ICAMAP, basée à Londres, où il participe à la recherche, l'analyse, la structuration, l'exécution et la gestion d'investissements immobiliers directs et indirects à travers l'Europe.

Alexandre Thorel rejoint la Caisse des dépôts dès 2019, où il exerce actuellement les fonctions de directeur de participations au sein du département de Gestion des Participations Stratégiques, un des cinq métiers du Groupe Caisse des dépôts, en charge notamment d'Icade, du Groupe La Poste et d'Euronext.

Il est par ailleurs professeur vacataire de finance d'entreprise à l'École des hautes études commerciales (HEC Paris).

Il est diplômé de l'Institut d'études politiques de Paris et de l'École des hautes études commerciales (HEC Paris), et titulaire d'une licence de Sciences Fondamentales et Expérimentales de l'Université Paris VI.

Age : 35 ans

Nationalité : française

Date de première nomination en qualité d'administrateur :
CA du 11 mars 2022

Date de première nomination en qualité de représentant permanent de la CDC, administrateur :
CA du 20 octobre 2023

Date d'échéance du mandat de la CDC : AG tenue en 2027
statuant sur les comptes de l'exercice écoulé

Nombre d'actions détenues dans la Société : 29 885 064

Adresse professionnelle :
56, rue de Lille
75007 Paris

Autres mandats et fonctions en cours

Au sein du Groupe CDC

Directeur de participations

- Groupe Caisse des dépôts

Représentant permanent de CDC, administrateur, et membre des comités du conseil

- SFIL SA

En dehors du Groupe CDC

Néant

Mandats et fonctions ayant été exercés au cours des cinq dernières années et expirés

Néant



Emmanuel CHABAS

Administrateur
Membre du comité des nominations et rémunérations
Membre du comité stratégie et investissements

Expertise et expérience professionnelle

Emmanuel Chabas est diplômé de l'ESSEC et du certificat Administrateur de Sociétés (Sciences Po/IFA).

Il a débuté sa carrière en contrôle de gestion et audit interne au sein du Groupe BNP Paribas en 2001. Il a ensuite rejoint BNP Paribas Cardif en 2006 en tant que responsable des acquisitions immobilières.

Depuis septembre 2015, Emmanuel Chabas est responsable du département des investissements immobiliers de Crédit Agricole Assurances.

Age : 47 ans

Nationalité : française

Date de première nomination en qualité d'administrateur :
AG du 24 avril 2019

Renouvellement :
AG du 21 avril 2023

Date d'échéance du mandat :
AG tenue en 2027 statuant sur les comptes de l'exercice écoulé

Nombre d'actions détenues dans la Société : 1

Adresse professionnelle :
16/18, boulevard Vaugirard
75015 Paris

Autres mandats et fonctions en cours

À titre individuel ou en qualité de représentant permanent d'entités du Groupe Crédit Agricole Assurances

Responsable du département immobilier

- Crédit Agricole Assurances

Président

- Iris Holding France SAS
- Holding Euromarseille SAS
- Resico SAS
- CAA Résidence Seniors SAS
- B Immobilier SAS
- SAS Commerces 1
- SAS Commerces 2
- BC 44 SAS
- CAA Retail Parks SAS
- CAA Commerces Proximité SAS

Président et Président du conseil d'administration

- SAS Cristal

Président du conseil d'administration et administrateur

- OPCI Predica Commerces
- OPCI Messidor
- OPCI Eco Campus
- OPCI Massy Bureaux
- Camp Invest SPPICAV
- Iris Invest 2010 SPPICAV

Administrateur

- Præmia Healthcare SA (anciennement dénommée Icade Santé SA) ^(b)
- Alta Blue SAS
- OPCI Lapillus 1
- AccorInvest Group SA (Luxembourg)
- Central SICAF S.p.A. (Italie)

Membre de l'advisory board

- OPCI Alta Commerces Europe

Liquidateur

- Foncière Hypersud SA

Représentant de Predica, Président

- SAS 59-61 Rue Lafayette
- SAS 81-91 Rue Falguière

Représentant de Predica, administrateur

- OPCI IHE Healthcare Europe (anciennement dénommée Icade Healthcare Europe) ^(c)
- B2 Hotel Invest SPPICAV
- OPCI Predica Bureaux

Représentant de Predica, administrateur et membre du comité stratégique et d'investissement

- SA Carmila ^(a)

Représentant de Predica, membre du conseil de surveillance

- Covivio Hôtels SCA ^(a)
- Covivio Immobilien (Allemagne)
- SAS PREIM Healthcare
- SCPI Unipierre Assurance
- SCA Patrimoine et Commerce ^(a)

Représentant de Crédit Agricole Assurances Retraite, administrateur

- OPCI CAA Commerces 2

Mandats et fonctions ayant été exercés au cours des cinq dernières années et expirés

Président-Directeur Général

- Foncière Hypersud SA

Président

- Francimmo Hôtel SAS

Administrateur

- Siltel

Gérant

- SCI Montparnasse Cotentin
- SCI IMEFA 4
- SCI IMEFA 11
- SCI IMEFA 13
- SCI IMEFA 34
- SCI IMEFA 45
- SCI IMEFA 50
- SCI IMEFA 53
- SCI IMEFA 66
- SCI IMEFA 67
- SCI IMEFA 107
- SCI IMEFA 110
- SCI IMEFA 112
- SCI IMEFA 132
- SARL Lux Leudelage

Administrateur

- Météore Greece SA
- Météore Italy S.r.l.
- Météore Alcalá

Représentant de Predica

- SCI Distripole Porte de France
- Fonds Eurooffice

Représentant de Predica et Spirica, associés

- SCI Académie Montrouge
- SCI Frey Retail Villebon

Représentant de la SCI IMEFA 34, administrateur

- OPCI Predica Habitation

Membre du comité stratégique

- SCI Heart of La Défense

Censeur

- Argan SA ^(a)

Membre de l'advisory committee

- Fonds Ardian

Membre du comité immobilier

- Fédération Française de l'Assurance (FFA), syndicat professionnel

Gérant

- | | | | |
|--------------------------------------|-----------------|--|-----------------|
| ■ SCI Dahlia | ■ SCI DS Campus | ■ SCI New Vélizy | ■ SCI AEV CA 2 |
| ■ SCI AEV CA | ■ SCI IMEFA 1 | ■ SCI IMEFA 2 | ■ SCI IMEFA 3 |
| ■ SCI IMEFA 5 | ■ SCI IMEFA 6 | ■ SCI IMEFA 8 | ■ SCI IMEFA 9 |
| ■ SCI IMEFA 10 | ■ SCI IMEFA 12 | ■ SCI IMEFA 16 | ■ SCI IMEFA 17 |
| ■ SCI IMEFA 18 | ■ SCI IMEFA 20 | ■ SCI IMEFA 22 | ■ SCI IMEFA 25 |
| ■ SCI IMEFA 32 | ■ SCI IMEFA 33 | ■ SCI IMEFA 35 | ■ SCI IMEFA 36 |
| ■ SCI IMEFA 37 | ■ SCI IMEFA 38 | ■ SCI IMEFA 39 | ■ SCI IMEFA 42 |
| ■ SCI IMEFA 43 | ■ SCI IMEFA 44 | ■ SCI IMEFA 47 | ■ SCI IMEFA 48 |
| ■ SCI IMEFA 49 | ■ SCI IMEFA 51 | ■ SCI IMEFA 52 | ■ SCI IMEFA 54 |
| ■ SCI IMEFA 57 | ■ SCI IMEFA 58 | ■ SCI IMEFA 60 | ■ SCI IMEFA 61 |
| ■ SCI IMEFA 62 | ■ SCI IMEFA 63 | ■ SCI IMEFA 64 | ■ SCI IMEFA 68 |
| ■ SCI IMEFA 69 | ■ SCI IMEFA 72 | ■ SCI IMEFA 73 | ■ SCI IMEFA 74 |
| ■ SCI IMEFA 76 | ■ SCI IMEFA 77 | ■ SCI IMEFA 78 | ■ SCI IMEFA 79 |
| ■ SCI IMEFA 80 | ■ SCI IMEFA 81 | ■ SCI IMEFA 82 | ■ SCI IMEFA 83 |
| ■ SCI IMEFA 84 | ■ SCI IMEFA 85 | ■ SCI IMEFA 89 | ■ SCI IMEFA 91 |
| ■ SCI IMEFA 92 | ■ SCI IMEFA 96 | ■ SCI IMEFA 100 | ■ SCI IMEFA 101 |
| ■ SCI IMEFA 102 | ■ SCI IMEFA 103 | ■ SCI IMEFA 104 | ■ SCI IMEFA 105 |
| ■ SCI IMEFA 108 | ■ SCI IMEFA 109 | ■ SCI IMEFA 113 | ■ SCI IMEFA 115 |
| ■ SCI IMEFA 116 | ■ SCI IMEFA 117 | ■ SCI IMEFA 118 | ■ SCI IMEFA 120 |
| ■ SCI IMEFA 121 | ■ SCI IMEFA 122 | ■ SCI IMEFA 123 | ■ SCI IMEFA 126 |
| ■ SCI IMEFA 128 | ■ SCI IMEFA 129 | ■ SCI IMEFA 131 | ■ SCI IMEFA 140 |
| ■ SCI IMEFA 148 | ■ SCI IMEFA 149 | ■ SCI IMEFA 150 | ■ SCI IMEFA 155 |
| ■ SCI IMEFA 158 | ■ SCI IMEFA 159 | ■ SCI IMEFA 161 | ■ SCI IMEFA 162 |
| ■ SCI IMEFA 163 | ■ SCI IMEFA 164 | ■ SCI IMEFA 165 | ■ SCI IMEFA 169 |
| ■ SCI IMEFA 170 | ■ SCI IMEFA 171 | ■ SCI IMEFA 172 | ■ SCI IMEFA 173 |
| ■ SCI IMEFA 174 | ■ SCI IMEFA 175 | ■ SCI IMEFA 176 | ■ SCI IMEFA 177 |
| ■ SCI IMEFA 178 | ■ SCI IMEFA 179 | ■ SCI IMEFA 181 | ■ SCI IMEFA 182 |
| ■ SCI IMEFA 183 | ■ SCI IMEFA 184 | ■ SCI IMEFA 186 | ■ SCI IMEFA 188 |
| ■ SCI IMEFA 189 | ■ SCI IMEFA 190 | ■ SCI IMEFA 192 | ■ SCI IMEFA 193 |
| ■ SCI IMEFA 194 | ■ SCI IMEFA 195 | ■ SCI IMEFA 196 | ■ SCI IMEFA 198 |
| ■ SCI IMEFA 199 | ■ SCI IMEFA 201 | ■ SCI IMEFA 203 | ■ SCI IMEFA 204 |
| ■ SCI IMEFA 205 | ■ SCI IMEFA 206 | ■ SCI IMEFA 207 | ■ SCI IMEFA 208 |
| ■ SCI IMEFA 209 | ■ SCI IMEFA 211 | ■ SCI IMEFA 212 | ■ SCI IMEFA 214 |
| ■ SCI IMEFA 215 | | | |
| ■ SCI Pacifica Grésillons | | ■ SCI Fédérale Pereire Victoire | |
| ■ SCI Porte des Lilas Frères Flavien | | ■ SCI Spirica Marseille Michelet | |
| ■ SCI Federlog | | ■ SCI Feder Londres | |
| ■ SCI 11 Place de l'Europe | | ■ SCI Federimmo | |
| ■ SCI Fédérale Villiers | | ■ SCI Grenier Vellefaux | |
| ■ SCI Medibureaux | | ■ SCI Medic Habitation | |
| ■ SCI Vicq d'Azir-Vellefaux | | ■ SCI Federpierre | |
| ■ SCI 1-3 Place Valhubert | | ■ Village Victor Hugo SCA | |
| ■ SCI Lyon Tony Garnier | | ■ Société civile HDP Bureaux | |
| ■ SCI HDP Hôtel | | ■ SCI HDP La Halle Boca | |
| ■ SCI Spirica Boisseau | | ■ SCI Villeurbanne La Soie Îlot H | |
| ■ SCI Vaugirard 36-44 | | ■ SCI Holding Stratège | |
| ■ SCI Issy Pont | | ■ SCI Spirica Nice Joia | |
| ■ L2 A SA | | ■ L2 B SA | |
| Gérant de Federpierre, gérant | | Gérant de Vicq d'Azir-Vellefaux, gérant | |
| ■ SCI Longchamp Montevideo | | ■ SCI Vicq Neuilly | |
| ■ SCI Federpierre Michal | | | |
| ■ SCI Federpierre Caulaincourt | | Co-gérant | |
| ■ SCI Federpierre Université | | ■ CAA STERN GmBh (Autriche) | |
| ■ SCI Federpierre Capucines | | | |

(a) Société cotée.

(b) Société dont Icade et Predica (indirectement) sont associés.

(c) Société dont Icade et Predica sont associés.



Dorothée CLOUZOT

Administratrice

Expertise et expérience professionnelle

Dorothée Clouzot est titulaire d'un master 2 de droit de l'immobilier et de la construction à l'Université de Paris 2 Panthéon-Assas et du certificat d'aptitude à la profession d'avocat (CAPA).

Elle débute sa carrière en 1994 chez Bail Investissement Foncière (Covivio) comme gestionnaire d'actifs immobiliers puis responsable environnement Groupe. En 2006, elle devient responsable des investissements logistiques puis directrice d'investissements bureaux chez AEW Ciloger.

En 2013, elle rejoint la Caisse des dépôts, en qualité de gérante de portefeuille immobilier (majoritairement tertiaire) à la direction financière, puis de 2015 à 2021, elle occupe le poste de directrice du portefeuille résidentiel de placement chez CDC Investissement Immobilier, à la direction gestions d'actifs.

Devenue en juin 2021 directrice adjointe du département immobilier à la direction de l'investissement de la Banque des Territoires, elle en prend la direction en septembre 2022.

Age : 53 ans

Nationalité : française

Date de première nomination en qualité d'administrateur :
CA du 20 octobre 2023

Date d'échéance du mandat :
AG tenue en 2025 statuant sur les comptes de l'exercice écoulé

Nombre d'actions détenues dans la Société : 1

Adresse professionnelle :
56, rue de Lille
75007 Paris

(a) Société hors groupe.

Autres mandats et fonctions en cours

Au sein du Groupe CDC

Directrice du département immobilier

- Direction de l'investissement Banque des Territoires

Membre du comité de direction

- La Nef Lumière SAS

Membre du comité de pilotage

- Société d'Études SS Val de Loire SAS

Membre du comité stratégique

- Paris Docks en Seine SAS

Présidente

- Austerlitz Investissements Commerciaux SAS

En dehors du Groupe CDC

Néant

Mandats et fonctions ayant été exercés au cours des cinq dernières années et expirés

Directrice générale

- Société Immobilière du Théâtre des Champs Élysées (SITCE) SA

Membre du comité stratégique

- Paris Docks en Seine SAS



Nathalie DELBREUVE

Administratrice indépendante
Membre du comité d'audit et des risques

Expertise et expérience professionnelle

Nathalie Delbreuve a débuté sa carrière en 1996 au sein du cabinet d'audit PricewaterhouseCoopers. En 2003, elle rejoint le Groupe Norbert Dentressangle (aujourd'hui XPO Logistics) à Lyon comme Directrice du Contrôle Financier puis devient membre du Comité Exécutif de la Division Transport en 2005.

Elle poursuit sa carrière au sein du Groupe Plastic Omnium à partir de 2010, en tant que Directrice du Contrôle Financier et de la Consolidation. Elle est ensuite Directrice du Contrôle Financier de la division Clean Energy Systems, puis Directrice Financière Europe de la division Intelligent Exterior Systems, toujours au sein du Groupe Plastic Omnium.

Nathalie Delbreuve rejoint le Groupe Verallia en février 2020 en tant que Directrice du Contrôle Financier Groupe et en novembre 2020 elle est nommée Directrice Financière du Groupe Verallia, Membre du Comité Exécutif Groupe.

Nathalie est diplômée de l'ESCP Europe et titulaire d'un Master en Finance et d'un Diplôme d'Etudes Comptables et Financières (DECF).

Age : 51 ans

Nationalité : française

Date de première nomination en qualité d'administrateur :
CA du 20 octobre 2023 avec effet au 6 décembre 2023

Date d'échéance du mandat :
AG tenue en 2024 statuant sur les comptes de l'exercice écoulé

Nombre d'actions détenues dans la Société : 0

Adresse professionnelle :
31, place des Corolles
Tour Carpe Diem
Esplanade Nord
92400 Courbevoie

Autres mandats et fonctions en cours

Au sein du Groupe Icade

Néant

En dehors du Groupe Icade

Directrice financière, membre du Comex
Verallia SA^(a)

Administratrice

- Cap Verallia (Luxembourg)
- Verallia Deutschland AG (Allemagne)
- Verallia Holding UK (Angleterre)
- Horizon holdings Germany (Allemagne)
- Verallia Chile (Chili)
- Kamyshinsky Steklotarny Zavod (Russie)
- Kavminsteklo (Russie)
- Tonic Copco (Jersey)

Présidente du comité d'audit et membre du conseil d'administration

- Beijer Ref AB (Suède)

Mandats et fonctions ayant été exercés au cours des cinq dernières années et expirés

Néant

(a) Société cotée.



Laurence GIRAUDON

Administratrice

Expertise et expérience professionnelle

Laurence Giraudon est ingénieure, diplômée de l'Ensimag. Elle a exercé différentes responsabilités au sein du contrôle des risques de CDC Marchés (1993-1998), CDC ICM (1998-2001) et a ensuite participé notamment à la création et à la mise en place du service des résultats au sein de Ixis CIB (2005-2007) et de la BFI Natixis (2007-2009).

En 2009, elle rejoint la Société Générale CIB en tant que co-responsable au sein du *Product Control Group* du département en charge de la certification des résultats.

Elle intègre en 2012 le Groupe CNP Assurances et devient directrice du *middle office* et *back-office* au sein de la direction des investissements.

Laurence Giraudon a été directrice du pôle support et opérations au sein de la direction des gestions d'actifs de la Caisse des dépôts de juin 2017 à août 2020. Depuis le 1^{er} septembre 2020, elle est directrice du département finance et opérations au sein de la direction des gestions d'actifs de la Caisse des dépôts.

Age : 54 ans

Nationalité : française

Date de première nomination en qualité d'administratrice :
CA du 14 février 2020

Renouvellement :
AG du 24 avril 2020

Date d'échéance du mandat :
AG tenue en 2024 statuant sur les comptes de l'exercice écoulé

Nombre d'actions détenues dans la Société : 1

Adresse professionnelle :
56, rue de Lille
75007 Paris

Autres mandats et fonctions en cours

Au sein du Groupe CDC

Directrice du département finance et opérations

- Groupe Caisse des dépôts

Présidente du conseil d'administration

- CDC Placement

Administratrice

- CDC Investissement Immobilier
- CDC Investissement Immobilier Interne
- CDC Croissance

En dehors du Groupe CDC

Membre qualifié au sein du conseil d'orientation et de surveillance

- Crédit Municipal de Paris

Mandats et fonctions ayant été exercés au cours des cinq dernières années et expirés

Administratrice

- CNP Assurances



Olivier LECOMTE

Administrateur indépendant
Membre du comité d'audit et des risques

Expertise et expérience professionnelle

Olivier Lecomte est diplômé de l'École Centrale Paris. Il a débuté sa carrière en tant qu'Investment Banker à Londres et Paris, à la Société Générale puis chez Demachy, Worms & Cie.

Il a ensuite rejoint le Groupe Unibail, où il a occupé successivement, de 1994 à 2002, les fonctions de Directeur du développement, Président d'Espace Expansion puis Directeur Général Adjoint du Groupe Unibail en charge des divisions Centres commerciaux et Congrès-expositions.

De 2010 à 2014, il a présidé le Laboratoire Paris-Région Innovation (Paris Lab). Il était également administrateur de l'association Paris & Co.

Il est co-fondateur d'une start-up de biotechnologie (Theravectys, issue de la recherche Institut Pasteur), membre du Comité de pilotage du site de recherche intégré sur le cancer (SIRIC) de l'Institut Gustave-Roussy et du Comité de pilotage de la chaire « Bloc Opérateur Augmenté (BOPA) » AP-HP/ Instituts Mines Télécom, ainsi que, depuis 2005, professeur à l'École Centrale Paris.

Olivier Lecomte est administrateur référent, président du comité d'audit et membre du comité des rémunérations et des nominations de Carmila. Il a été, de 2021 à 2023, administrateur et, successivement, président du comité *ad hoc* chargé des enquêtes et de la gestion de la crise puis, de juillet 2022 à décembre 2023, président du comité d'audit et des risques et membre du comité *ad hoc* en charge de la restructuration, du Groupe Orpéa.

Age : 58 ans

Nationalité : française

Date de première nomination en qualité d'administrateur :
CA du 20 octobre 2023

Date d'échéance du mandat :
AG tenue en 2026 statuant sur les comptes de l'exercice écoulé

Nombre d'actions détenues dans la Société : 10

Adresse professionnelle :
25, rue d'Astorg
75008 Paris

Autres mandats et fonctions en cours

Au sein du Groupe Icade

Néant

En dehors du Groupe Icade

Administrateur référent, président du comité d'audit et membre du comité des rémunérations et des nominations

- Carmila^(a)

Président

- MSOF Consulting SAS

Administrateur

- Fonds de dotation « Alba »

Membre du Comité de pilotage

- SIRIC, Socrate/Institut Gustave Roussy
- Chaire « Bloc Opérateur Augmenté (BOPA) » AP-HP/ Institut Mines-Telecom

Mandats et fonctions ayant été exercés au cours des cinq dernières années et expirés

Administrateur, président du comité d'audit et des risques

- Orpéa

Administrateur

- Ingénieurs de l'Ecole Centrale des Arts et Manufactures
Maison des Centraliens SA
- Association Paris & Co

Président

- Association Le Laboratoire Paris-Région Innovation (Paris Lab)

Membre de la commission de surveillance

- Hôpital Robert Debré

(a) Société cotée.



Marianne LOURADOUR

Administratrice

Chevalier dans l'ordre national du Mérite et Chevalier de la Légion d'honneur

Expertise et expérience professionnelle

Marianne Louradour est diplômée de l'IEP Paris.

Responsable de programmes à Capri Résidences (groupe SCIC), puis responsable des investissements au sein de la Compagnie immobilière de la région parisienne, elle rejoint, en 1995, la direction des fonds d'épargne pour occuper le poste de responsable animation du réseau et développement commercial. Elle intègre, en 2000, la direction bancaire où elle exerce différentes fonctions et notamment le pilotage et l'animation des réseaux bancaires

En septembre 2009, elle devient directrice adjointe des risques et du contrôle interne de la Caisse des dépôts. En 2012, elle exerce la fonction de directrice de l'audit de la Caisse des dépôts.

En septembre 2016, Marianne Louradour devient directrice régionale Île-de-France de la Banque des territoires, groupe Caisse des dépôts. Elle est administratrice de la Sogaris (Logistique), Citallios (aménagement), de Plaine Commune développement (Aménagement), de la SEM IDF Investissements et Territoires (Immobilier patrimonial) et du Charles de Gaulle Express (transport).

En septembre 2021, Marianne Louradour prend les fonctions de directrice générale de CDC Biodiversité, filiale du Groupe Caisse des dépôts, puis de Présidente exécutive à compter du 1^{er} janvier 2023.

Age : 58 ans

Nationalité : française

Date de première nomination en qualité d'administratrice :
CA du 17 octobre 2019

Renouvellement :
AG du 22 avril 2022

Date d'échéance du mandat :
AG tenue en 2026 statuant sur les comptes de l'exercice écoulé

Nombre d'actions détenues dans la Société : 1

Adresse professionnelle :
102 Rue Réaumur
75002 Paris

Autres mandats et fonctions en cours

Au sein du Groupe CDC

Présidente et administratrice

- CDC Biodiversité SAS

En dehors du Groupe CDC

Présidente

- Fonds Nature 2050

Mandats et fonctions ayant été exercés au cours des cinq dernières années et expirés

Représentante de la CDC, administrateur

- SAEM Citallios
- SEM Plaine Commune Développement
- SAEML Sogaris
- SEM Ile-de-France Investissements et Territoires
- CDG Express SAS
- Institut Paris Région (anciennement IAURIF)
- Observatoire Régional du Foncier en Ile-de-France (ORF)

Membre du comité stratégique

- SCI Docks en Seine
- Paris Docks en Seine SAS

Président du conseil de surveillance

- Biocitech Immobilier SAS

Représentante de la CDC en AG

- SCI du 10 rue du Général Lasalle
- SCI Résidence Landy St Ouen
- Seine Ampère SAS
- La Nef Lumière SAS
- SCI Docks en Seine
- Paris Docks en Seine SAS
- Foncière Publique d'Ile-de-France SAS
- Biocitech Immobilier SAS
- SEM Ile-de-France Investissements et Territoires

Représentante de la CDC

- SCI IMEFA Vélizy
- SCI Île de France Paris N1
- SC Île de France Paris numéro 2
- SCI Boulogne Résidence Île Seguin
- Paris Nord Est SAS
- SCI Paris Pyrénées Bagnolet
- SCI Logements Les Mureaux Voiles de Seine
- SCI MacDonald Logements Locatifs
- SCI Arquebusiers Michel Ange
- SCI Logements Évry Vanille
- SCI Logements Limeil Temps Durables
- SAS Espace Europe
- SEM@FOR 77 SAS
- SCI de la Vision

Représentante de la CDC, associée

- Parking MacDonald SAS



Olivier MAREUSE

Administrateur
Membre du comité d'audit et des risques

Expertise et expérience professionnelle

Diplômé de l'Institut d'études politiques de Paris, ancien élève de l'École nationale d'administration, Olivier Mareuse a commencé sa carrière en 1988 au sein de la direction des assurances collectives de CNP Assurances, en tant qu'adjoint au responsable du département établissements financiers puis en qualité de directeur technique, administratif et comptable en 1989.

En 1991, il est nommé chargé de mission auprès du directeur général puis directeur de la stratégie, du contrôle de gestion et des relations avec les actionnaires en 1993.

Nommé en 1999 directeur des investissements de CNP Assurances, Olivier Mareuse rejoint la Caisse des dépôts en octobre 2010 comme directeur financier adjoint du Groupe Caisse des dépôts puis en décembre 2010 directeur financier du Groupe Caisse des dépôts.

Depuis septembre 2016, Olivier Mareuse est directeur des fonds d'épargne de la Caisse des dépôts. Il est également, depuis 2018, directeur des gestions d'actifs de la Caisse des dépôts, et depuis décembre 2023, directeur général adjoint.

Age : 60 ans

Nationalité : française

Date de première nomination en qualité d'administrateur :
CA du 31 mai 2011

Renouvellement :
AG du 23 avril 2021

Date d'échéance du mandat :
AG tenue en 2025 statuant sur les comptes de l'exercice écoulé

Nombre d'actions détenues dans la Société : 1

Adresse professionnelle :
56 rue de Lille
75007 Paris

Autres mandats et fonctions en cours

Au sein du Groupe CDC

Directeur général adjoint, directeur des gestions d'actifs et du fonds d'épargne

- Groupe Caisse des dépôts

Membre du comité exécutif

- Établissement public et groupe Caisse des dépôts

Président du conseil d'administration

- CDC Croissance
- CDC Tech Premium

Administrateur

- Société Forestière de la Caisse des dépôts et consignations
- La Poste SA

Représentant permanent de la CDC

- CDC Investissement Immobilier (CDC II)
- CDC Investissement Immobilier Interne (CDC III)

En dehors du Groupe CDC

Administrateur

- GRT Gaz

Vice-Président du conseil d'administration et représentant de la CDC

- Association française des investisseurs institutionnels (Af2i)

Président du comité stratégique et représentant de la CDC

- Investissements stratégiques en actions long terme (ISALT)

Mandats et fonctions ayant été exercés au cours des cinq dernières années et expirés

Représentant permanent de la CDC, administrateur

- Veolia Environnement

Administrateur

- CNP Assurances



Florence PÉRONNAU

Vice-Présidente, administratrice référente
Administratrice indépendante
Présidente du comité stratégie et investissements
Présidente du comité des nominations et des rémunérations
Membre du comité innovation et RSE

Expertise et expérience professionnelle

Après une formation classique d'économiste (licence sciences économiques – Paris X, IEP Paris Éco-Fi), Florence Péronneau réalise sa première partie de carrière durant 25 ans chez les « investisseurs institutionnels », dirigeant différentes entités de l'ingénierie immobilière et de la gestion d'actifs.

En 2006, elle rejoint le Groupe Sanofi pour mettre en place la direction immobilière du Groupe, entrant ainsi dans le monde des « utilisateurs ».

Une fois la mise en place de l'organisation *corporate* aux plans national et international réalisée, elle déploie les politiques internes « espaces de travail » et « bâtiment responsable » en cohérence avec les enjeux stratégiques du Groupe Sanofi.

Elle réalise de nombreux projets de restructuration et d'envergure sur le patrimoine du Groupe Sanofi en France et à l'étranger. Elle met en œuvre les schémas directeurs immobiliers et réalise le siège mondial du Groupe Sanofi en France ainsi que les sièges sociaux dans les principales implantations des régions et pays dans lesquels le Groupe est implanté.

Dès 2011, elle participe à la transformation des modes de travail et de management de l'entreprise en concevant des espaces de travail novateurs et précurseurs. Est au cœur de cette transformation, la préservation de l'environnement et de la santé.

Depuis le 19 janvier 2015, Florence Péronneau siège au Conseil Immobilier de l'État en tant que personnalité qualifiée.

En 2017, Florence Péronneau, convaincue que l'immobilier est un réel capital matériel et immatériel pour l'entreprise, lance Pollen RE, société de conseil en stratégie immobilière auprès des « utilisateurs ».

Age : 66 ans

Nationalité : française

Date de première nomination en qualité d'administratrice :
AG du 23 mai 2016

Renouvellement :
AG du 24 avril 2020

Date d'échéance du mandat :
AG tenue en 2024 statuant sur les comptes de l'exercice écoulé

Nombre d'actions détenues dans la Société : 5

Adresse professionnelle :
Pollen RE35, rue Malar
75007 Paris

Autres mandats et fonctions en cours

Au sein du Groupe Icade

Néant

En dehors du Groupe Icade

Présidente

- Pollen RE SAS

Membre

- Conseil de l'immobilier de l'État
- Plan Bâtiment durable (*groupe de réflexion prospective bâtiments et territoires*) RBR & T
- Institut Français des Administrateurs (IFA)

Administratrice

- Fondation Perce-Neige (*collège des personnalités qualifiées*)

Mandats et fonctions ayant été exercés au cours des cinq dernières années et expirés

Néant



Gonzague de PIREY

Administrateur indépendant
Membre du comité innovation et RSE

Expertise et expérience professionnelle

Diplômé de l'École polytechnique, de Telecom et de l'École des mines de Paris, Gonzague de Pirey débute sa carrière comme conseiller aux affaires sociales au sein du cabinet du Premier ministre de 2004 à 2007, sous Jean-Pierre Raffarin puis Dominique de Villepin.

Il rejoint le Groupe Saint-Gobain en 2007 où il exerce successivement les fonctions de directeur du plan, directeur Abrasifs Asie-Pacifique à Shanghai, puis de délégué général à Moscou pour la zone Russie, Ukraine et pays de la Communauté des États indépendants (CEI).

En mars 2016, il prend la direction du Groupe Lapeyre. En mars 2021, il devient Senior Vice-Président Nouveaux Projets de Sephora Worldwide.

Depuis le 22 mai 2023, il est Directeur Omnicanal et Data de LVMH.

Gonzague de Pirey est également Président de KparK.

Age : 49 ans

Nationalité : française

Date de première nomination en qualité d'administrateur :
AG du 24 avril 2019

Renouvellement :
AG du 21 avril 2023

Date d'échéance du mandat :
AG tenue en 2027 statuant sur les comptes de l'exercice écoulé

Nombre d'actions détenues dans la Société : 82

Adresse professionnelle :
148-156, rue Gallieni
92100 Boulogne-Billancourt

(a) Société cotée.

Autres mandats et fonctions en cours

Au sein du Groupe Icade

Néant

En dehors du Groupe Icade

Président

- KparK SAS
- LVMH Client Services SASU
- Association Coup de Pouce Humanitaire

Directeur Omnicanal et Data

- LVMH^(a)

Mandats et fonctions ayant été exercés au cours des cinq dernières années et expirés

Président

- Lapeyre SASU
- Lapeyre Services SAS

Senior Vice-Président Nouveaux Projets

- Sephora Worldwide

Directeur général

- Sephora Allemagne



Sophie QUATREHOMME

Administratrice
Présidente du comité innovation et RSE

Expertise et expérience professionnelle

Titulaire d'une maîtrise de lettres modernes, d'un diplôme d'études approfondies en politiques nationales et politiques européennes des États de l'Union européenne, d'un DESS de géopolitique européenne et diplômée du Centre national de la fonction publique territoriale, Sophie Quatrehomme débute sa carrière en 2002, en tant que collaboratrice parlementaire.

Elle devient ensuite, fin 2004, conseillère technique chargée des relations avec l'Assemblée nationale auprès du ministre délégué aux Relations avec le Parlement. En 2007, elle est nommée conseillère parlementaire au secrétariat d'État chargé des Affaires européennes. De 2009 à 2010, elle exerce la fonction de conseillère parlementaire auprès du ministre de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Pêche. Elle devient en mars 2010 conseillère pour les relations avec le Parlement et les relations institutionnelles de l'Autorité des marchés financiers (AMF).

Elle occupe le poste de cheffe de cabinet, conseillère du directeur général de la Caisse des dépôts entre 2012 et 2014. En mars 2014, elle est nommée directrice du cabinet du directeur général du Groupe Caisse des dépôts et membre des comités de direction de la Caisse des dépôts et du Groupe. Elle est, depuis juillet 2016, directrice de la communication, du mécénat et des partenariats. En mars 2018, suite à la refonte des instances de direction, elle intègre le comité exécutif.

Age : 47 ans

Nationalité : française

Date de première nomination en qualité d'administratrice :
CA du 15 mars 2018

Renouvellement :
AG du 22 avril 2022

Date d'échéance du mandat :
AG tenue en 2026 statuant sur les comptes de l'exercice écoulé

Nombre d'actions détenues dans la Société : 1

Adresse professionnelle :
56, rue de Lille
75007 Paris

Autres mandats et fonctions en cours

Au sein du Groupe CDC

Directrice de la communication, du mécénat et des partenariats

- Groupe Caisse des dépôts

Membre du comité exécutif

- Groupe Caisse des dépôts

Administratrice

- Société du Grand Théâtre des Champs Élysées SA

En dehors du Groupe CDC

- Néant

Mandats et fonctions ayant été exercés au cours des cinq dernières années et expirés

Membre du comité de direction

- Établissement public et groupe Caisse des dépôts

(a) Société appartenant au groupe CDC.



Georges RALLI

Administrateur indépendant
Président du comité d'audit et des risques
Membre du comité des nominations et des rémunérations

Expertise et expérience professionnelle

Georges Ralli est titulaire d'un DESS banque et finance de l'Université Paris-V, diplômé de l'Institut d'études politiques de Paris (section économique et financière) et de l'Institut commercial de Nancy.

Il entre au Crédit Lyonnais en 1970 où il exerce diverses fonctions jusqu'en 1981 (département des études comptables générales en charge du suivi des ratios réglementaires et des procédures de consolidation du Groupe - direction régionale Alsace en charge de la clientèle d'entreprises - direction des affaires financières en charge des activités de marché primaire d'actions).

En 1982, il occupe le poste de secrétaire de la Commission pour le développement et la protection de l'Épargne.

De 1982 à 1985, il est directeur au département des négociations financières du Crédit du Nord (marchés primaires d'obligations et d'actions, fusions-acquisitions, investissement pour compte propre).

En 1986, il entre chez Lazard à Paris pour participer au développement des activités de marché primaire de capitaux. En 1989 il rejoint les activités de fusions-acquisitions, devient associé-gérant en 1993, puis coresponsable des fusions-acquisitions de Lazard LLC à partir de 1999. De 2000 à 2010, il est *Managing Director* et *Deputy Chairman* du comité exécutif de Lazard LLC (États-Unis), il a été parallèlement le chef de la maison française jusqu'en 2010. Il quitte ses fonctions exécutives en 2010 et demeure jusqu'en 2012 *Chairman* des activités européennes de fusions-acquisitions ainsi que des activités européennes de gestion d'actifs et de banque privée.

En 2013, il crée IPF Management et IPF Partners, sociétés de gestion et de conseil de fonds d'investissement spécialisées dans le secteur de la santé qui ont vocation à investir sous forme de prêts structurés dans des sociétés de biotech, medtech, diagnostic et vaccin. Il en a été administrateur et gérant jusqu'en décembre 2021.

Enfin en 2017, il participe à la création de LLC Real Estate Fund SCA, fonds d'investissement dédié à l'immobilier au Luxembourg.

Age : 75 ans

Nationalité : française

Date de première nomination
en qualité d'administrateur :
AG du 23 mai 2016

Renouvellement :
AG du 24 avril 2020

Date d'échéance du mandat :
AG tenue en 2024 statuant sur
les comptes de l'exercice
écoulé

Nombre d'actions détenues
dans la Société : 793

Adresse professionnelle :
27 rue Camille Desmoulins
92130 Issy-les-Moulineaux

Autres mandats et fonctions en cours

Au sein du Groupe Icade

Néant

En dehors du Groupe Icade

Gérant

- Kampos SARL (Suisse)
- LLC RE Management SARL (Luxembourg)

Administrateur

- Columbus Holding SAS

Président du conseil d'administration

- ICN Business School

Mandats et fonctions ayant été exercés au cours des cinq dernières années et expirés

Administrateur

- Chargeurs SA
- Quadrature Investment Advisors

Censeur

- Chargeurs SA

Gérant

- IPF Management SARL (Luxembourg)
- IPF Partners SARL (Suisse)



Antoine SAINTOYANT

Administrateur
Membre du comité des nominations et des rémunérations

Expertise et expérience professionnelle

Antoine Saintoyant est diplômé de l'École nationale d'administration et de l'Institut d'études politiques de Paris. Il débute sa carrière en 2003 au ministère de l'Économie et des Finances à la direction générale du Trésor. De 2007 à 2009, il intègre la représentation permanente de la France auprès de l'Union européenne (Bruxelles) en tant que conseiller en charge des services financiers. Il regagne ensuite la direction générale du Trésor en tant que chef du bureau des affaires bancaires puis sous-directeur banques et financements d'intérêt général. Entre 2012 et 2016, Antoine Saintoyant a également exercé la fonction de directeur de participations au sein de l'Agence des participations de l'État, en charge des services (Orange, La Poste, Bpifrance, FDJ, Dexia...).

Depuis mai 2017, Antoine Saintoyant était conseiller et chef du pôle Économie, Finances, Industrie au sein du cabinet du Premier ministre, Édouard Philippe. Le 17 septembre 2020, Antoine Saintoyant est nommé en tant que directeur des participations stratégiques et membre du Comex de l'établissement public de la Caisse des dépôts.

Age : 46 ans

Nationalité : française

Date de première nomination en qualité d'administrateur :
CA du 6 octobre 2020

Renouvellement :
AG du 21 avril 2023

Date d'échéance du mandat :
AG tenue en 2027 statuant sur les comptes de l'exercice écoulé

Nombre d'actions détenues dans la Société : 1

Adresse professionnelle :
56, rue de Lille
75007 Paris

Autres mandats et fonctions en cours

Au sein du Groupe CDC

Directeur des participations stratégiques

- Groupe Caisse des dépôts

Membre du comité exécutif

- Groupe Caisse des dépôts

Administrateur, membre du comité des nominations et des rémunérations, membre du comité de la stratégie et de la RSE

- Compagnie des Alpes SA ^(a)

Administrateur

- Bpifrance SA
- Egis SA
- La Poste SA

Membre du conseil de surveillance

- La Banque Postale SA

En dehors du Groupe CDC

Administrateur

- Suez SA

Membre du comité de surveillance

- Suez Holding SAS

Mandats et fonctions ayant été exercés au cours des cinq dernières années et expirés

Membre du conseil de surveillance

- CDC Habitat

Membre du comité stratégie et investissements

- Egis SA

Conseiller économie, finances, industrie, chef de pôle

- Cabinet du Premier ministre

Administrateur

- Bpifrance Participations SA
- Bpifrance Investissement SAS

(a) Société cotée.



Bernard SPITZ

Administrateur
Membre du comité stratégique et investissements

Expertise et expérience professionnelle

Bernard Spitz est diplômé de l'Institut d'études politiques de Paris, de l'ESSEC et de l'École nationale d'administration.

Rapporteur depuis 1986 au Conseil d'État puis en 1987 au Conseil de la concurrence, il devient en 1988 conseiller du Premier ministre Michel Rocard (économie, commissariat au Plan, réforme de l'État, relations avec les pays de l'Est) et directeur de cabinet du ministre du Plan.

De 1992 à 1996, il a été directeur du Groupe Canal +, en charge de la stratégie et du développement.

De 1996 à 2000, il a été secrétaire général de la mission pour l'e-business, chargé par le ministre des Finances de la mise en place du cadre juridique de l'économie numérique. Il a été aussi chargé par le Président de la République des commémorations à la mémoire d'André Malraux puis du cinquantième anniversaire de la Déclaration universelle des droits de l'homme.

De 2000 à 2004, il a été directeur de la stratégie de Vivendi Universal. En 2004, il crée le cabinet de conseil BSConseil spécialisé dans l'impact de la révolution digitale sur la stratégie des entreprises. En 2008, le Président de la République lui confie l'organisation des États généraux de la presse.

De 2008 à 2019, il a présidé la Fédération française des sociétés d'assurance, (FFSA) avant de rassembler l'ensemble des acteurs du secteur en créant la Fédération française de l'assurance (FFA) dont il a été le premier Président. De 2008 à 2019, il est du bureau et du conseil exécutif du Medef, mouvement dont il préside la Commission Europe et International de 2013 à 2023.

Age : 65 ans

Nationalité : française

Date de première nomination en qualité d'administrateur :
CA du 6 octobre 2020

Renouvellement :
AG du 23 avril 2021

Date d'échéance du mandat :
AG tenue en 2025 statuant sur les comptes de l'exercice écoulé

Nombre d'actions détenues dans la Société : 1

Adresse professionnelle :
BSConseil
42, avenue Montaigne
75008 Paris

Autres mandats et fonctions en cours

Au sein du Groupe CDC

Membre du conseil de surveillance

- CDC Habitat SA

En dehors du Groupe CDC

Administrateur indépendant

- Société Air France ^(a)

Président

- BS Conseil SAS
- Shorteners SAS

Membre du conseil d'administration

- École Alsacienne

Membre du comité de développement stratégique

- Paris School of Economics

Président

- Les Gracques (groupe de réflexion)
- Commission Cyber du Club des Juristes

Membre du conseil consultatif

- Programme « Family business management » de LUISS Business School
- Dammann Frères

Mandats et fonctions ayant été exercés au cours des cinq dernières années et expirés

Président

- Fédération française de l'assurance (FFA)
- Commission Europe et International (Medef)

Membre du conseil exécutif et du bureau

- Medef

Membre du conseil exécutif

- GPS

Membre du conseil d'administration

- Paris Europlace
- Medef International

(a) Filiale de Groupe Air France-KLM, société cotée.

2.1.2. Règles relatives à la composition du conseil d'administration

2.1.2.1. ADMINISTRATEURS INDÉPENDANTS

La Société souscrit aux critères d'indépendance tels qu'exprimés par le Code Afep-Medef (cf. tableau ci-dessous).

Le conseil d'administration et le comité des nominations et des rémunérations se fondent sur la grille de référence ci-après pour apprécier annuellement l'indépendance des administrateurs, ainsi qu'à l'occasion de chaque cooptation, nomination ou renouvellement.

Les critères d'indépendance retenus par le Code Afep-Medef :

Critère 1 : Salarié mandataire social au cours des cinq années précédentes

Ne pas être ou ne pas avoir été au cours des cinq années précédentes :

- salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la société ;
- salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur d'une société que la société consolide ;
- salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur de la société mère de la société ou d'une société consolidée par cette société mère.

Critère 2 : Mandats croisés

Ne pas être dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire exécutif social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur.

Critère 3 : Relations d'affaires significatives

Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement, conseil :

- significatif de la société ou de son groupe ;
- ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité.

L'appréciation du caractère significatif ou non de la relation entretenue avec la société ou son groupe est débattue par le conseil et les critères quantitatifs et qualitatifs ayant conduit à cette appréciation (continuité, dépendance économique, exclusivité, etc.) explicités dans le rapport annuel.

Critère 4 : Lien familial

Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social.

Critère 5 : Commissaire aux comptes

Ne pas avoir été commissaire aux comptes de la société au cours des cinq années précédentes.

Critère 6 : Durée de mandat supérieure à 12 ans

Ne pas être administrateur de la société depuis plus de douze ans. La perte de la qualité d'administrateur indépendant intervient à la date anniversaire des douze ans.

Critère 7 : Statut du dirigeant mandataire social non-exécutif

Un dirigeant mandataire social non exécutif ne peut être considéré comme indépendant s'il perçoit une rémunération variable en numéraire ou des titres ou toute rémunération liée à la performance de la société ou du Groupe.

Critère 8 : Statut de l'actionnaire important

Des administrateurs représentant des actionnaires importants de la société ou sa société mère peuvent être considérés comme indépendants dès lors que ces actionnaires ne participent pas au contrôle de la société. Toutefois, au-delà d'un seuil de 10 % en capital ou en droits de vote, le conseil, sur rapport du comité des nominations, s'interroge systématiquement sur la qualification d'indépendant en tenant compte de la composition du capital de la société et de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel.

Il est précisé dans le règlement intérieur du conseil d'administration d'Icade que le conseil d'administration peut estimer qu'un administrateur, bien que remplissant les critères énoncés ci-dessus, ne doit pas être qualifié d'indépendant compte tenu de sa situation particulière ou de celle de la Société, eu égard à son actionnariat ou pour tout autre motif. Inversement, le conseil d'administration peut estimer qu'un administrateur ne remplissant pas les critères ci-dessus est cependant indépendant.

S'agissant du critère 3 relatif aux relations d'affaires significatives, le conseil d'administration, sur la base des travaux effectués par le comité des nominations et des rémunérations, a tout d'abord examiné au cas par cas les relations d'affaires existantes entre des sociétés du Groupe Icade et les sociétés au sein desquelles certains administrateurs exercent des fonctions professionnelles ou des mandats sociaux. Puis il a procédé à une analyse du caractère significatif de la relation d'affaires en adoptant une approche large et multicritère : l'antériorité et l'historique de la relation d'affaires entre le groupe Icade et le Groupe au sein duquel un administrateur de la Société exerce un mandat social ou une fonction exécutive, l'organisation de cette relation, l'application à la relation contractuelle de conditions normales de marché, l'absence de dépendance économique ou d'exclusivité, la proportion non significative de chiffre d'affaires résultant de cette relation d'affaires pour le groupe Icade.

Lors de sa séance du 16 février 2024, le conseil d'administration a constaté qu'aucun des cinq administrateurs indépendants n'entretient, directement ou indirectement, de relation de quelque nature que ce soit avec la Société, son Groupe ou sa direction qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement, et qu'aucune relation d'affaires présentant un caractère significatif n'existe entre le Groupe et chacun de ces cinq administrateurs indépendants.

En conséquence, le conseil d'administration a considéré :

- que 8 de ses membres représentent un actionnaire important et ne peuvent être considérés comme des administrateurs indépendants ;
- que 2 de ses membres entretiennent des relations d'affaires avec Icade ou le groupe Icade et ne peuvent être considérés comme des administrateurs indépendants ;
- que 5 de ses membres doivent être qualifiés d'administrateurs indépendants.

Icade, dont le conseil d'administration comprend, à la date du dépôt du présent document d'enregistrement universel, 5 administrateurs indépendants (1/3) sur un total de 15 administrateurs, respecte à cet égard la proportion de membres indépendants prévue à l'article 10.3 du Code Afep-Medef.

Conformément à la recommandation AMF n° 2012-02 modifiée le 5 janvier 2022, le tableau ci-après présente la situation de l'ensemble des membres du conseil d'administration au regard des critères d'indépendance définis par le Code Afep-Medef, étant précisé que ✓ représente un critère d'indépendance satisfait et X représente un critère d'indépendance non satisfait :

Administrateurs	Critère 1 Salaire mandataire social au cours des cinq années précédentes	Critère 2 Mandats croisés	Critère 3 Relations d'affaires significatives	Critère 4 Lien familial	Critère 5 Commissaire aux comptes	Critère 6 Durée de mandat supérieure à 12 ans	Critère 7 Statut du dirigeant mandataire social non-exécutif	Critère 8 Statut de l'actionnaire important	Qualification retenue par le conseil d'administration
Frédéric THOMAS	✓	✓	X	✓	✓	✓	✓	X	Non indépendant
Caisse des dépôts représentée par Alexandre THOREL	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	Non indépendant
Emmanuel CHABAS	✓	✓	X	✓	✓	✓	✓	X	Non indépendant
Dorothée CLOUZOT	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	Non indépendant
Nathalie DELBREUVE	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Indépendant
Laurence GIRAUDON	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	Non indépendant
Olivier LECOMTE	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Indépendant
Marianne LOURADOUR	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	Non indépendant
Olivier MAREUSE	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	Non indépendant
Florence PERONNAU	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Indépendant
Gonzague de PIREY	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Indépendant
Sophie QUATREHOMME	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	Non indépendant
Georges RALLI	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Indépendant
Antoine SAINTOYANT	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	Non indépendant
Bernard SPITZ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	Non indépendant

✓ Critère indépendance satisfait

X Critère indépendance non satisfait

Administrateur indépendant

2.1.2.2. PROCÉDURE DE SÉLECTION DES FUTURS ADMINISTRATEURS

Le conseil d'administration et le comité des nominations et des rémunérations travaillent régulièrement sur les problématiques de plan de succession et de sélection des administrateurs de la Société ainsi que sur l'évolution de la composition du conseil d'administration et des comités afin de renforcer la diversité et la complémentarité des compétences requises.

	Mission	Recrutement	Sélection	Désignation
Administrateurs indépendants		Sélection des candidats par le comité des nominations et des rémunérations à soumettre au conseil d'administration avec l'aide d'un cabinet de recrutement de cadres dirigeants conformément aux pratiques de place	Sélection par le conseil d'administration sur proposition du comité des nominations et des rémunérations	<ul style="list-style-type: none"> ■ Cooptation par le conseil d'administration/ Ratification de la proposition de la nomination par les actionnaires lors de l'assemblée générale ■ Proposition de la nomination aux actionnaires lors de l'assemblée générale
Administrateurs dirigeants mandataires sociaux (Président du conseil d'administration)	Définition par le comité des nominations et des rémunérations du profil recherché au regard (i) des besoins en compétence du conseil d'administration et (ii) de sa politique de diversité	Sélection des candidats par le comité des nominations et des rémunérations à soumettre au conseil d'administration avec l'aide d'un cabinet de recrutement de cadres dirigeants conformément aux pratiques de place	Sélection par le conseil d'administration sur proposition du comité des nominations et des rémunérations	<ul style="list-style-type: none"> ■ Cooptation par le conseil d'administration/ Ratification de la proposition de la nomination par les actionnaires lors de l'assemblée générale ■ Proposition de la nomination aux actionnaires lors de l'assemblée générale
Administrateurs institutionnels		Sélection des candidats par le comité des nominations et des rémunérations à soumettre au conseil d'administration	Sélection par le conseil d'administration sur proposition du comité des nominations et des rémunérations	<ul style="list-style-type: none"> ■ Cooptation par le conseil d'administration/ Ratification de la proposition de la nomination par les actionnaires lors de l'assemblée générale ■ Proposition de la nomination aux actionnaires lors de l'assemblée générale

2.1.2.3. POLITIQUE DE DIVERSITÉ

Le conseil d'administration et le comité des nominations et des rémunérations attachent chaque année une importance particulière à la mixité et à la diversité de la composition du conseil d'administration et de ses comités (représentation équilibrée des femmes et des hommes, âges, qualifications et expériences professionnelles). Les administrateurs de la

Société sont complémentaires du fait de leurs différentes expériences professionnelles, tant en France qu'à l'international, et de leurs compétences. Le conseil d'administration est attentif au maintien d'une répartition équilibrée entre des administrateurs ayant une connaissance historique de l'entreprise et des administrateurs entrés plus récemment au conseil d'administration.

Critères	Politique et objectifs visés	Modalités de mise en œuvre et résultats obtenus au cours de l'exercice 2023
Âge et ancienneté des administrateurs	Recherche d'un équilibre générationnel au-delà du respect des règles du règlement intérieur de la Société (pas plus d'un tiers d'administrateurs de plus de 70 ans) et d'une répartition équilibrée en termes d'ancienneté au sein du conseil d'administration.	Les administrateurs ont entre 35 et 75 ans avec une moyenne de 55,4 ans. 13 % des administrateurs ont plus de 10 ans d'ancienneté, 27 % ont entre 5 et 10 ans d'ancienneté, 40 % ont entre 2 et 5 ans d'ancienneté et 20 % ont moins de 2 ans d'ancienneté. Le conseil d'administration estime que sa composition est équilibrée, avec des administrateurs ayant une connaissance historique de la Société et des administrateurs entrés plus récemment au conseil d'administration.
Parité – représentation des femmes et des hommes	Respect de la loi Copé-Zimmermann, qui prévoit un minimum de 40 % d'administrateurs d'un même genre dans les conseils. Équilibre femmes-hommes au sein des comités du conseil d'administration.	Le conseil d'administration est composé de 40 % de femmes. Trois comités sur quatre sont présidés par une femme (comité des nominations et des rémunérations, comité stratégie et investissements, comité innovation et RSE).
Indépendance	Présence d'un nombre de membres indépendants au sens des dispositions du Code Afep-Medef au moins égal à 33 %.	Proposition à l'assemblée générale de renouveler les mandats des membres indépendants en fonction tant qu'ils satisfont aux critères d'indépendance (notamment pour une durée maximale de présence effective égale à 12 ans) ou de nommer de nouveaux membres indépendants en remplacement de membres non indépendants.
Nationalités – profils internationaux	Recherche d'administrateurs ayant ou ayant eu une expérience à l'international.	La majorité des administrateurs a/a eu une carrière et/ou des responsabilités à l'international.
Qualification et expériences professionnelles	Définition d'un socle de compétences et d'expertises partagées par tous les administrateurs : éthique, vision stratégique, ouverture internationale, expérience du fonctionnement des instances de gouvernance, sens de la RSE et de l'innovation. Recherche de complémentarité dans les expériences des administrateurs et de compétences en lien avec la stratégie de la Société.	Le comité des nominations et des rémunérations a identifié un ensemble de compétences et d'expertises, validé par le conseil d'administration (cf. infra). Dotés d'expertises complémentaires, libres de jugement, les administrateurs se sont assurés collégalement que les mesures adoptées durant l'exercice 2023 ont concouru à la mise en œuvre de la stratégie de la Société.

La diversité des compétences représentées au sein du conseil d'administration est présentée au paragraphe ci-après.

2.1.2.4. DOMAINES DE COMPÉTENCE DES ADMINISTRATEURS

	Immobilier/ gestion d'actifs/ urbanisme	Banque/ finance/ assurances	Expérience internationale	RSE/ innovation/ digital	Gouvernance/ fonctions dirigeantes société cotée	Stratégie/M&A	Conduite du changement
Frédéric THOMAS	X	X		X	X	X	
Caisse des dépôts représentée par Alexandre THOREL	X	X	X		X	X	
Emmanuel CHABAS	X	X		X	X	X	
Dorothée CLOUZOT	X	X			X		
Nathalie DELBREUVE		X	X		X	X	
Laurence GIRAUDON		X	X	X			X
Olivier LECOMTE	X	X	X		X	X	
Marianne LOURADOUR	X	X					X
Olivier MAREUSE	X	X		X	X	X	
Florence PERONNAU	X		X	X	X		X
Gonzague de PIREY			X	X		X	X
Sophie QUATREHOMME				X			X
Georges RALLI	X	X	X	X	X	X	
Antoine SAINTOYANT		X	X	X	X	X	
Bernard SPITZ	X	X	X		X	X	X
Pourcentage	66 %	80 %	60 %	60 %	73 %	66 %	40 %

2.1.3. Plan de succession des dirigeants mandataires sociaux

Le comité des nominations et des rémunérations examine périodiquement le plan de succession des dirigeants mandataires sociaux de la Société, lui permettant de préparer les renouvellements ou remplacements nécessaires aux échéances prévues ou de faire face à une situation de crise ou à toute vacance imprévisible. Dans cette perspective, le comité des nominations et des rémunérations, en lien avec un cabinet de conseil spécialisé, examine nominativement la liste des candidats qui pourraient être envisagés pour éventuellement succéder aux principaux dirigeants, étudie leurs profils, évalue la performance de chaque individu et s'assure de la qualité et de la diversité du vivier sélectionné. Le comité des nominations

et des rémunérations présente ensuite au conseil d'administration ses recommandations sur les profils identifiés ainsi que sur la structure de gouvernance à retenir.

Le plan de succession envisage différentes hypothèses selon la nature de la succession :

- horizon à court terme en cas de vacance imprévisible (décès, démission, empêchement) ou précipitée (faute de gestion, mauvaise performance, défaillance) ;
- horizon à moyen terme pour les successions prévues (échéance du mandat, retraite).

2.1.4. Organisation et fonctionnement du conseil d'administration

2.1.4.1. MISSIONS ET TRAVAUX

Le conseil d'administration d'Icade détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche d'Icade et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Le conseil d'administration se réunit au moins deux fois par an et chaque fois que l'intérêt social l'exige.

Il s'attache également à promouvoir la création de valeur de l'entreprise à long terme en considérant les enjeux sociaux et environnementaux de ses activités et à proposer, le cas échéant, toute évolution statutaire qu'il estime opportune.

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

Les principaux points examinés ou adoptés par le conseil d'administration, au cours des séances 2023, sont présentés dans le tableau suivant :

Thématiques	Points à l'ordre du jour			
Politique financière, reporting budgétaire et comptable, dividende	<ul style="list-style-type: none"> ■ Revue des travaux du comité d'audit et des risques ■ Arrêté des comptes sociaux et consolidés annuels et des comptes semestriels ; projet de rapport de gestion ; rapports des commissaires aux comptes ■ Arrêté des documents de gestion prévisionnelle ■ Proposition d'affectation du résultat à l'assemblée générale 2023, politique de paiement du dividende 2022 et guidance 2023 ■ Gestion du passif 2023-2024 ■ Communications financières ■ Budget 2023, atterrissage 2023 et budget 2024 ■ Plan moyen terme à horizon 2024-2028 ■ Plans d'audit 2023 et 2024, plan d'action 2023 en matière de contrôle interne ■ Mise en œuvre du programme de rachat d'actions 			
	Investissements/ Désinvestissements et Autorisations données au conseil d'administration	<ul style="list-style-type: none"> ■ Revue des travaux du comité stratégie et investissements ■ Investissements immobiliers (Foncière Tertiaire, Promotion), développements et cessions d'actifs immobiliers, projets d'opérations immobilières mixtes, dans le respect des seuils fixés par le règlement intérieur du conseil d'administration ■ Liquidité d'Icade Santé, projet de cession de la Foncière Santé à Primonial ■ Nouvelle segmentation du portefeuille de la Foncière Tertiaire et réflexions sur les actifs à repositionner, suivi des participations stratégiques ■ Renouvellement des autorisations financières en matière de cautions, avals et garanties, de NEU CP, CEU MTN et d'émissions obligataires 		
		Gouvernance	<ul style="list-style-type: none"> ■ Revue des travaux du comité des nominations et des rémunérations ■ Choix du nouveau Directeur général, renouvellement de mandats et proposition de nouveaux administrateurs, examen des dossiers de candidatures, cooptation ■ Analyse de l'indépendance des administrateurs ■ Adoption du rapport sur le gouvernement d'entreprise ■ Résolutions <i>Say on Pay</i> ■ Fonctionnement du conseil d'administration, auto-évaluation des travaux du conseil d'administration et de ses comités et restitution desdits travaux ■ Mise à jour du règlement intérieur du conseil d'administration et de ses comités ■ Préparation et convocation de l'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes 2022 ■ Autorisation des conventions réglementées ■ Évaluation annuelle des conventions courantes conclues à des conditions normales 	
			Politique de rémunération	<ul style="list-style-type: none"> ■ Rémunération 2022 de l'activité d'administrateur et budget 2023 ■ Définition de la politique de rémunération du Président du conseil d'administration, du précédent Directeur général, du nouveau Directeur général et des membres du conseil d'administration ■ Fixation de la rémunération du Président du conseil d'administration et du vice-Président ■ Fixation de la rémunération du précédent Directeur général et du nouveau Directeur général (y compris les critères de performance de la rémunération variable du Directeur général) ■ Examen des plans d'attribution d'actions gratuites / de performance 2023
				RSE et Innovation

Les procès-verbaux des séances du conseil d'administration sont établis à l'issue de chaque réunion et sont communiqués aux administrateurs pour approbation à la réunion suivante.

2.1.4.2. CONVOCATION ET PRÉPARATION DES RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration se réunit sur convocation de son Président adressée au moins cinq jours à l'avance et par tous moyens écrits ou par voie électronique.

Préalablement à toute réunion, chaque administrateur reçoit l'information utile à une participation efficace aux travaux du conseil d'administration de manière à lui permettre d'exercer son mandat. Il en est de même à tout moment de la vie du Groupe, lorsque l'importance ou l'urgence de l'information l'exige.

Lors de chaque séance du conseil d'administration, le Président porte à la connaissance de ses membres les principaux faits et événements significatifs portant sur la vie du Groupe et intervenus depuis la date du précédent conseil d'administration.

Un administrateur peut demander au Président tout complément d'information qu'il juge nécessaire au bon accomplissement de sa mission, notamment au vu de l'ordre du jour des réunions.

Un administrateur peut demander au Président à rencontrer les principaux dirigeants du Groupe, y compris hors la présence des dirigeants mandataires sociaux.

En outre, le conseil d'administration est informé de la situation financière, de la situation de la trésorerie, de la situation de liquidité de l'entreprise ainsi que des engagements du Groupe.

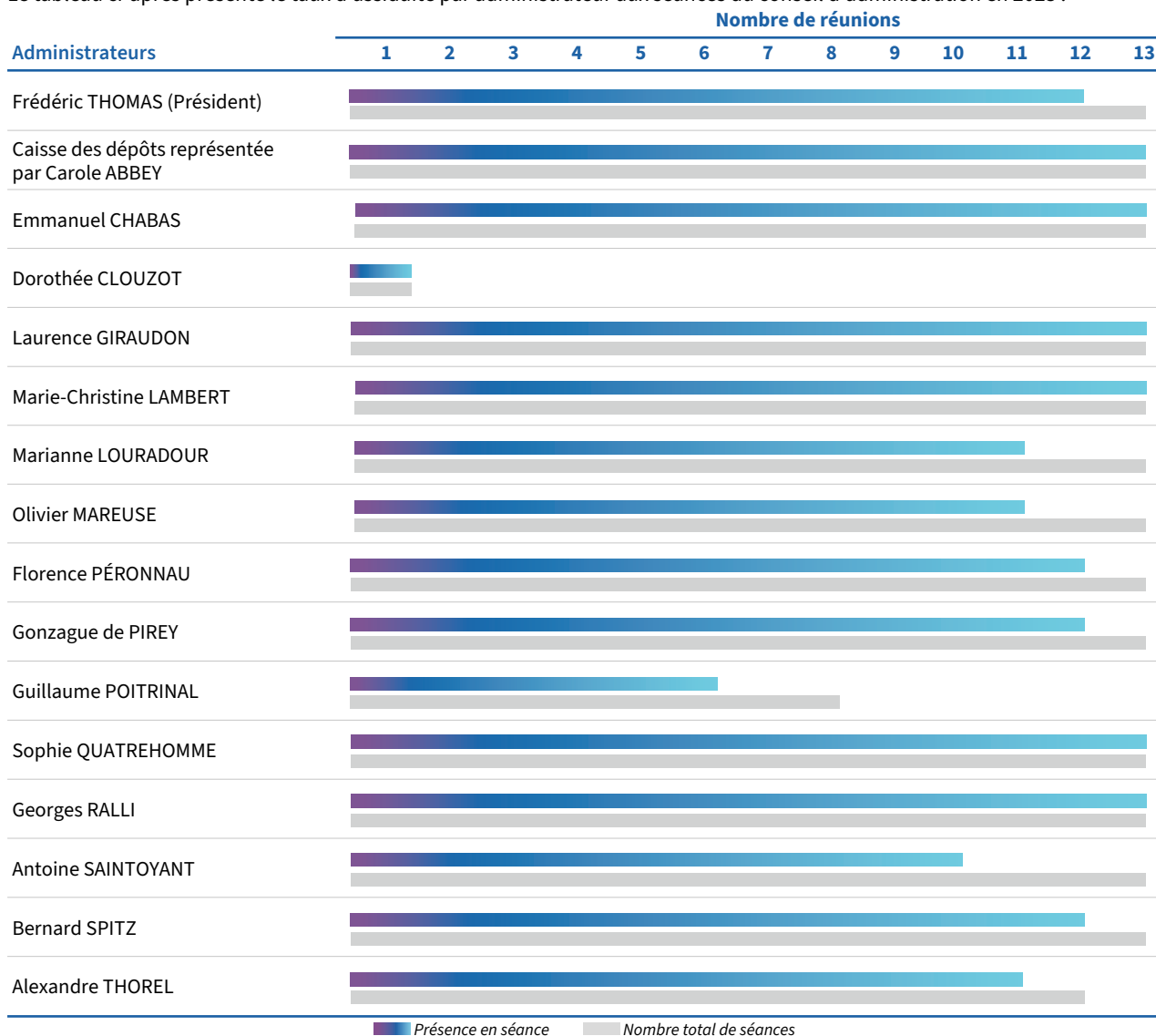
En cas de situation de conflit d'intérêts d'un administrateur, et selon la nature, l'importance et la durée du conflit d'intérêts, il est demandé à l'administrateur concerné soit de s'abstenir d'assister au débat et de participer au vote de la délibération correspondante du conseil d'administration, soit de ne pas assister aux réunions du conseil d'administration durant la période pendant laquelle il se trouvera en situation de conflit d'intérêts.

Enfin, s'agissant de l'exercice 2023, le conseil d'administration, lors de sa séance du 24 novembre 2023, s'est réuni en dehors de la présence du Directeur général afin d'échanger sur les relations management/gouvernance.

2.1.4.3. FRÉQUENCE DES RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION EN 2023



Le tableau ci-après présente le taux d'assiduité par administrateur aux séances du conseil d'administration en 2023 :



2.1.4.4. ÉVALUATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION EN 2023

Il est rappelé que, conformément au Code Afep-Medef et à son règlement intérieur, le conseil d'administration doit annuellement évaluer sa capacité à répondre aux attentes des actionnaires, en analysant sa composition, son organisation et son fonctionnement, ainsi que ceux de ses comités.

Il a ainsi été décidé par le conseil d'administration, dans sa séance du 24 novembre 2023, de procéder à une évaluation formalisée interne, sous la supervision de la Présidente du comité des nominations et des rémunérations et du secrétaire du conseil.

Cette évaluation formalisée a été réalisée sur la base d'un questionnaire digitalisé, adressé à chaque membre du conseil. Il n'a pas été fait appel à un consultant extérieur pour effectuer cette évaluation en raison des changements récents dans la gouvernance de la Société.

Cette évaluation visait principalement trois objectifs :

1. faire le point sur les modalités de fonctionnement du conseil d'administration et de ses comités ;
2. vérifier que les questions importantes sont convenablement préparées et débattues en séance ; et
3. apprécier la contribution effective de chaque administrateur aux travaux du conseil d'administration et de ses comités.

Elle a notamment porté sur les thèmes suivants :

- La composition du conseil d'administration, son organisation et son fonctionnement ;
- La qualité et la pertinence des informations communiquées au conseil d'administration ;
- Les relations entre le conseil d'administration et la direction générale ;
- La formation des administrateurs ;
- Les comités du conseil d'administration, leurs missions et leurs travaux.

Les résultats de cette évaluation interne, dont le taux de participation s'est élevé à 100 %, ont été présentés lors du conseil d'administration du 6 mars 2024.

Les membres du conseil ont estimé que les compétences et les expériences des administrateurs étaient adaptées aux besoins du conseil et à l'évolution de la Société, avec une proportion d'indépendants et un équilibre homme/femme jugés satisfaisants. Ils considèrent que les sujets figurant à l'ordre du jour des réunions du conseil sont pertinents aux regards des missions du conseil. Si le temps consacré à la stratégie est jugé satisfaisant, ils souhaitent néanmoins que soient mis en avant des sujets plus opérationnels, axés sur les métiers de la Société et sur son environnement concurrentiel et macroéconomique.

Les membres du conseil considèrent que les interventions et présentations des dirigeants sont bien préparées, complètes et de bonne qualité. Ils souhaitent poursuivre les visites d'actifs immobiliers organisées à l'occasion de certaines réunions du conseil d'administration et qui permettent aux administrateurs de mieux appréhender l'activité de la Société et de rencontrer ainsi les personnes en charge. Ils jugent les relations entre le Directeur général et le conseil d'administration très satisfaisantes et apprécient particulièrement le caractère transparent, synthétique et engagé du Directeur général.

Des pistes d'améliorations ont été suggérées :

- Réunions du conseil d'administration : Communiquer les documents suffisamment en amont, prévoir des présentations synthétiques sur des sujets opérationnels qui permettent de valider la trajectoire stratégique définie par le conseil d'administration, laisser plus de place en séance au débat et à l'échange entre administrateurs et la direction générale ;
- Travaux des comités du conseil : Articuler les travaux des comités avec les missions du conseil et articuler les travaux des comités entre eux notamment sur les sujets transverses (investissements, RSE, CSRD, risques etc.), définir un programme de travail pour l'année ;
- Intervenants : Solliciter les responsables Métiers pour des présentations thématiques / opérationnelles et favoriser les échanges informels avec ces derniers, solliciter également des intervenants extérieurs pour éclairer le conseil d'administration sur les grands enjeux macroéconomiques et sociétaux ;
- Agenda 2024 : Poursuivre les visites d'actifs immobiliers y compris en région et lors du séminaire annuel, élargir les thématiques à des sujets tels que l'environnement concurrentiel, les synergies Foncière Tertiaire / Promotion, les sujets opérationnels, RSE / ESG, digital, RH, etc.

2.1.4.5. RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

En complément des règles légales et statutaires, le conseil d'administration de la Société a adopté un règlement intérieur en date du 30 novembre 2007, lequel a été modifié par délibération du conseil d'administration en date du 10 mars 2023. Ce règlement intérieur décrit la composition, les missions du conseil d'administration et de ses comités spécialisés ainsi que les règles régissant leur fonctionnement, conformément aux dispositions du Code Afep-Medef.

Il rappelle également les règles déontologiques qui s'imposent aux membres du conseil, notamment en matière boursière en tenant compte du Règlement (UE) n° 596/2014 du 16 avril 2014 sur les abus de marché.

Les statuts de la Société n'ont pas fixé de limitation aux pouvoirs d'engagement du Directeur général. En revanche, le règlement intérieur du conseil d'administration prévoit que le Directeur général doit informer et/ou soumettre pour avis ou, selon le cas, autorisation préalable au comité stratégie et investissements et, le cas échéant, au conseil d'administration, certaines opérations d'importance stratégique (opérations externes d'acquisition ou de cession, investissements importants de croissance organique, opérations de restructuration interne), dans les conditions et selon les modalités prévues dans le règlement, et en particulier dans le respect des seuils qui y sont fixés. Le conseil d'administration doit également approuver, préalablement à leur mise en œuvre, toutes opérations significatives se situant hors de la stratégie annoncée de la Société.

Les statuts de la Société et le règlement intérieur du conseil d'administration sont disponibles sur le site internet de la Société. Le conseil d'administration est seul compétent pour modifier son règlement intérieur.

2.2. Les comités du conseil d'administration

ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT DES COMITÉS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration a mis en place les différents comités décrits ci-dessous. Les comités ont un pouvoir consultatif et exercent leur activité sous la responsabilité du conseil d'administration. Ils émettent des recommandations à l'attention du conseil d'administration.

Les comités sont composés d'au minimum trois membres et d'au maximum cinq membres (d'au maximum six membres s'agissant du comité stratégie et investissements), choisis par le conseil d'administration parmi ses membres. Ils sont désignés à titre personnel et ne peuvent se faire représenter que par un autre membre du comité.

2.2.1. Le comité stratégie et investissements



MEMBRES



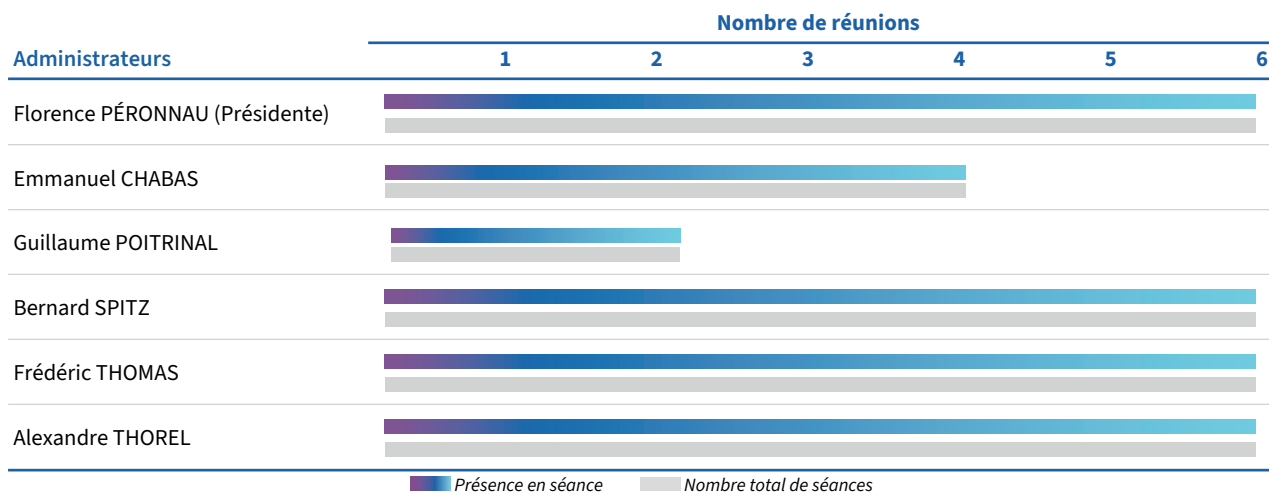
RÉUNIONS



TAUX
D'ASSIDUITÉ

Missions	<p>Le comité stratégie et investissements a pour mission de préparer et faciliter le travail du conseil d'administration. Il examine les orientations de la Société et de ses filiales considérées comme stratégiques par le conseil d'administration. En particulier, le comité a pour mission :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ d'examiner préalablement, dans les conditions fixées par le règlement intérieur du conseil d'administration, tout projet d'engagement d'investissement ou de désinvestissement de la Société ou d'une de ses filiales ou toute opération de croissance externe ou de cession par la Société ou une de ses filiales et, selon les cas, de faire au Directeur général ses observations ou d'émettre un avis au conseil d'administration ; ■ d'examiner et d'émettre des avis et des recommandations sur les grandes orientations stratégiques de la Société et de ses filiales en vue de favoriser le développement de leurs activités ; ■ de se prononcer sur tout investissement dans un nouveau pays ou un nouveau métier ; ■ d'examiner la politique de développement par croissance interne de la Société et de ses filiales (politique d'endettement, politique de croissance des fonds propres) et/ou par croissance externe (rapprochement avec d'autres sociétés). 	5
Composition	<p>Au 31 décembre 2023, les membres du comité stratégie et investissements sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Florence Péronnau (Présidente du comité et administratrice indépendante) ; ■ Emmanuel Chabas (administrateur) ; ■ Bernard Spitz (administrateur) ; ■ Frédéric Thomas (administrateur) ; ■ Alexandre Thorel (administrateur). <p>Il est précisé qu'Emmanuel Chabas a été nommé en qualité de membre du comité stratégie et investissements par le conseil d'administration dans sa séance du 21 avril 2023.</p>	

TAUX D'ASSIDUITÉ PAR MEMBRE



SYNTHÈSE DE L'ACTIVITÉ DU COMITÉ

Les principaux points débattus au cours des séances 2023 sont présentés dans le tableau suivant :

Thématiques	Points à l'ordre du jour
Investissements	<ul style="list-style-type: none"> ■ Examen des opportunités d'investissements immobiliers (Foncière Tertiaire, Promotion) ■ Examen des opportunités de croissance externe, projets de ventes en état futur d'achèvement ■ Examen de projets d'opérations immobilières mixtes
Désinvestissements	<ul style="list-style-type: none"> ■ Examen des opportunités de cession d'actifs immobiliers
Liquidité d'Icade Santé	<ul style="list-style-type: none"> ■ Projet de cession de la Foncière Santé à Primonial
Revue générale et suivi	<ul style="list-style-type: none"> ■ Suivi des grands projets et de la situation du marché de l'immobilier d'entreprise ■ Nouvelle segmentation du portefeuille de la Foncière Tertiaire et réflexions sur les actifs à repositionner ■ Suivi des participations stratégiques

Le comité stratégie et investissements a rendu compte de ses travaux au conseil d'administration qui en a pris acte et qui a suivi l'ensemble de ses recommandations.

2.2.2. Le comité *ad hoc*



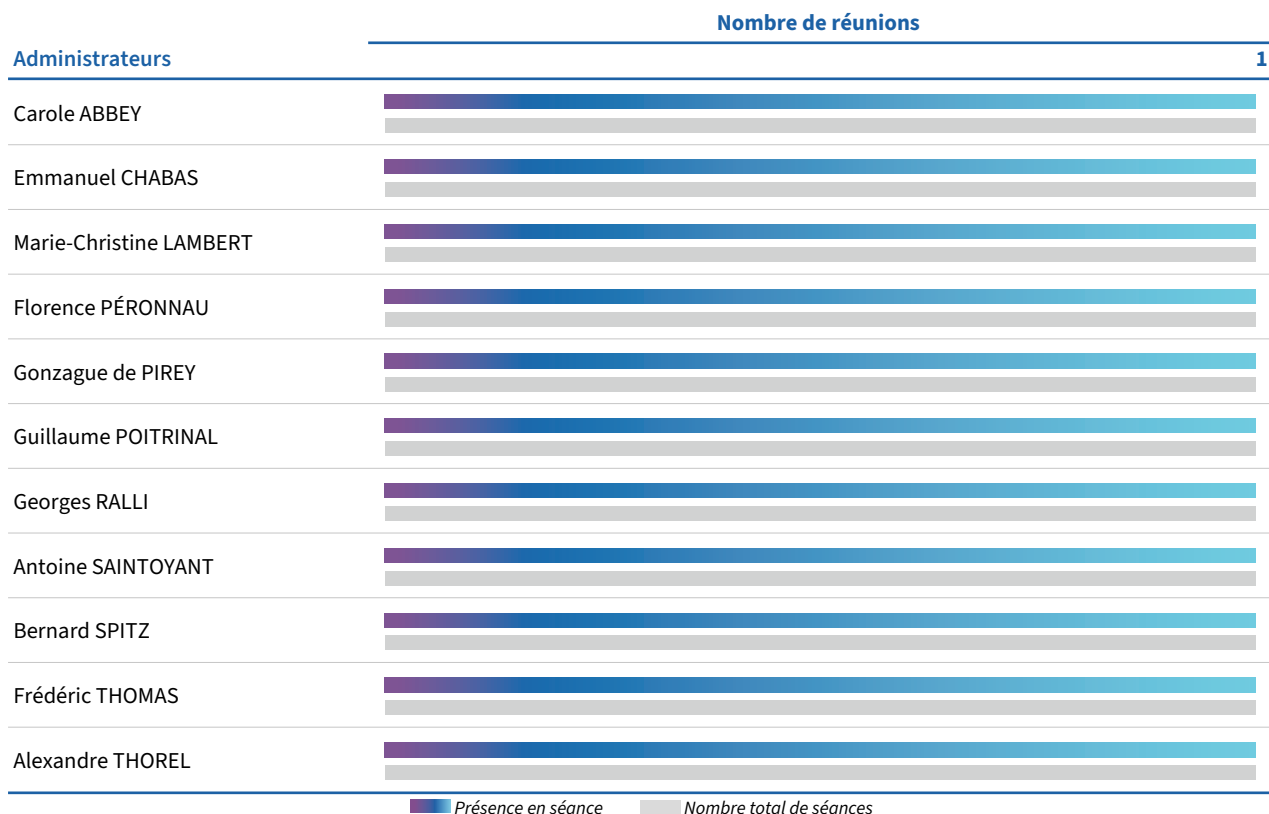
Missions Afin d'examiner de manière plus approfondie les opportunités sur les sujets de liquidité d'Icade Santé, le conseil d'administration a confié à un comité *ad hoc* l'étude de différents scénarii envisageables.

À la date de sa dernière réunion, les membres du comité *ad hoc* étaient :

Composition

- Caisse des dépôts représentée par Carole Abbey (administrateur) ;
- Emmanuel Chabas (administrateur) ;
- Marie-Christine Lambert (administratrice indépendante) ;
- Florence Péronneau (administratrice indépendante) ;
- Gonzague de Pirey (administrateur indépendant) ;
- Guillaume Poitrinal (administrateur indépendant) ;
- Georges Ralli (administrateur indépendant) ;
- Antoine Saintoyant (administrateur) ;
- Bernard Spitz (administrateur) ;
- Frédéric Thomas (administrateur) ;
- Alexandre Thorel (administrateur).

TAUX D'ASSIDUITÉ PAR MEMBRE



5

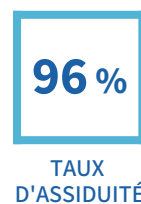
SYNTHÈSE DE L'ACTIVITÉ DU COMITÉ

Le comité *ad hoc* ne s'est réuni qu'une seule fois au cours de l'année 2023, le 25 janvier 2023 (contre 6 fois en 2022). Les principaux points débattus au cours de cette séance de 2023 sont présentés dans le tableau suivant :

Thématiques	Points à l'ordre du jour
Liquidité d'Icade Santé	<ul style="list-style-type: none"> ■ Études des différents scénarii ■ Projet de cession de la participation de la Société dans Icade Santé

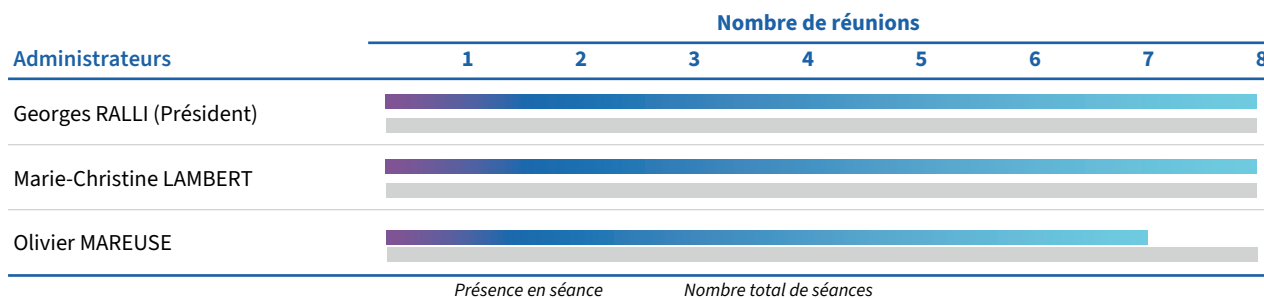
Le comité *ad hoc* a rendu compte de ses travaux au conseil d'administration qui en a pris acte et qui a suivi l'ensemble de ses recommandations.

2.2.3. Le comité d'audit et des risques



Missions	<p>Le comité d'audit et des risques a pour mission de préparer et faciliter le travail du conseil d'administration. Il assiste à ce titre le conseil dans son analyse de l'exactitude et de la sincérité des comptes sociaux et consolidés de la Société et de ses filiales et de la qualité du contrôle interne et de l'information délivrée aux actionnaires et aux marchés.</p> <p>Il apprécie les risques significatifs et veille au respect des valeurs individuelles et collectives sur lesquelles la Société fonde son action et des règles de conduite que chacun de ses collaborateurs doit appliquer.</p> <p>Il examine également les questions relatives à la nomination, au renouvellement ou à la révocation des commissaires aux comptes de la Société et au montant des honoraires à fixer pour l'exécution des missions de contrôle légal. Le comité doit en outre approuver toute mission confiée aux commissaires aux comptes en dehors de la certification des comptes après avoir analysé les risques pesant sur l'indépendance du commissaire aux comptes et les mesures de sauvegarde appliquées par celui-ci.</p> <p>Enfin, le comité évalue l'efficacité et la qualité des systèmes et procédures de contrôle interne de la Société et de ses filiales, examine les risques et engagements hors bilan significatifs, entend le responsable de l'audit interne, donne son avis sur l'organisation de son service et est informé de son programme de travail. Il examine avec les responsables de l'audit interne les plans d'interventions et d'actions dans le domaine de l'audit interne, les conclusions de ces interventions et actions et les recommandations et suites qui leur sont données, le cas échéant, hors la présence des membres de la direction générale.</p>
Composition	<p>Au 31 décembre 2023, les membres du comité d'audit et des risques sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Georges Ralli (Président du comité et administrateur indépendant) ; ■ Nathalie Delbreuve (administratrice indépendante) ; ■ Olivier Lecomte (administrateur indépendant) ; ■ Olivier Mareuse (administrateur). <p>Tous les membres du comité d'audit et des risques disposent de compétences particulières en matière financière, comptable ou de contrôle légal des comptes au regard de leur expérience professionnelle, de leur formation académique et/ou de leur connaissance de l'activité de la Société et de ses filiales.</p>

TAUX D'ASSIDUITÉ PAR MEMBRE



SYNTHÈSE DE L'ACTIVITÉ DU COMITÉ

Les principaux points débattus au cours des séances 2023 sont présentés dans le tableau suivant :

Thématiques	Points à l'ordre du jour
Politique financière, reporting budgétaire et comptable	■ Projets d'arrêté des comptes sociaux et consolidés annuels et des comptes semestriels ; projet de rapport de gestion ; rapports des commissaires aux comptes
	■ Valorisation des portefeuilles de la Foncière Tertiaire, de la Foncière Santé et de la Promotion au 31 décembre 2022 et au 30 juin 2023, et impacts sur les comptes semestriels et annuels 2023
	■ Proposition d'affectation du résultat à l'assemblée générale 2023, politique de paiement du dividende 2022 et guidance 2023
	■ Gestion du passif 2023-2024
	■ Communications financières
	■ Budget 2023, atterrissage 2023 et budget 2024
	■ Plan moyen terme à horizon 2024-2028
	■ Renouvellement des autorisations financières en matière de cautions, avals et garanties, de NEU CP, NEU MTN et d'émissions obligataires
Audit, contrôle interne et gestion des risques	■ Exécution du plan d'audit 2023, plan d'audit 2024 et projection pluriannuelle
	■ Plan d'action 2023 en matière de contrôle interne (gestion des risques, audit et contrôle internes, déontologie et conformité, sécurité des systèmes d'information)
	■ Actualisation des risques majeurs au 31 décembre 2022 et au 30 à juin 2023
	■ Suivi des recommandations d'audit
Points spécifiques	■ Évaluation annuelle des conventions courantes conclues à des conditions normales
	■ Traitement comptable de l'opération de cession de la Foncière santé

Le comité d'audit et des risques a rendu compte de ses travaux au conseil d'administration qui en a pris acte et qui a suivi l'ensemble de ses recommandations. Il est précisé que conformément au règlement intérieur du conseil d'administration, l'examen des comptes par le comité est accompagné d'une note des commissaires aux comptes soulignant les points essentiels non seulement des résultats, mais aussi des options comptables retenues, ainsi que d'une note du directeur financier décrivant l'exposition aux risques y compris ceux de nature sociale et

environnementale et les engagements hors bilan significatifs de l'entreprise. Le comité peut recourir à des experts extérieurs en tant que de besoin (commissaires aux comptes, conseils en évaluation d'actifs). Le comité a disposé d'un délai suffisant afin de procéder à l'examen des comptes qui a fait l'objet de plusieurs réunions de travail. Pour l'accomplissement de ces différentes missions, le comité a bénéficié de présentations par des membres de la direction et de l'audit interne.

2.2.4. Le comité des nominations et des rémunérations



	<p>Le comité des nominations et des rémunérations a notamment pour mission de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ rechercher et examiner toute candidature à la nomination à un poste de membre du conseil d'administration ou à une fonction de dirigeant devant exercer un mandat social ; ■ préparer un plan de succession des dirigeants mandataires sociaux, soumis à l'avis du président du conseil, pour être en situation de proposer au conseil des solutions en cas de vacance imprévisible ; ■ examiner l'indépendance des membres du conseil au moins une fois par an et des candidats à un poste de membre du conseil ou d'un comité avant leur nomination ; ■ formuler des propositions quant à la rémunération des dirigeants exerçant un mandat social et des membres du conseil d'administration ; ■ participer à l'élaboration de la politique d'intéressement, formuler des propositions en matière d'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre, d'octroi d'options de souscription et/ou d'achat d'actions de la Société, en application des autorisations conférées par l'assemblée générale des actionnaires ; ■ émettre une recommandation chaque année sur le montant de l'enveloppe globale de rémunération qui sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale et les modalités de répartition de ladite rémunération entre les membres du conseil d'administration ; ■ émettre un avis préalable sur toute proposition de rémunération exceptionnelle proposée par le conseil d'administration en vue de rémunérer l'un de ses membres qu'il aura chargé d'une mission ou d'un mandat. <p>Les dirigeants mandataires sociaux exécutifs ne peuvent être membres du comité des nominations et des rémunérations. Ils peuvent toutefois être associés à ses travaux sans pouvoir participer aux délibérations du comité.</p>
<p>Composition</p>	<p>Au 31 décembre 2023, les membres du comité des nominations et des rémunérations sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Emmanuel Chabas (administrateur) ; ■ Florence Péronneau (administratrice indépendante) ; ■ Georges Ralli (administrateur indépendant) ; ■ Antoine Saintoyant (administrateur). <p>Il est précisé que Florence Péronneau a été nommée en qualité de Présidente du comité des nominations et des rémunérations, en remplacement de Marie-Christine Lambert, par le conseil d'administration dans sa séance du 26 janvier 2024.</p>

5

TAUX D'ASSIDUITÉ PAR MEMBRE

Administrateurs	Nombre de réunions					
	1	2	3	4	5	6
Marie-Christine LAMBERT (Présidente)						
Emmanuel CHABAS						
Florence PÉRONNAU						
Georges RALLI						
Antoine SAINTOYANT						

Présence en séance

Nombre total de séances

SYNTHÈSE DE L'ACTIVITÉ DU COMITÉ

Les principaux points débattus au cours des séances 2023 sont présentés dans le tableau suivant :

Thématiques	Points à l'ordre du jour	
Gouvernance	<ul style="list-style-type: none"> ■ Choix du nouveau Directeur général, examen des dossiers de candidatures ■ Renouvellement de mandat et proposition de nouveaux administrateurs, examen des dossiers de candidatures ■ Modification de la composition des comités du conseil d'administration ■ Analyse de l'indépendance des administrateurs ■ Revue du rapport sur le gouvernement d'entreprise ■ Résolutions <i>Say on Pay</i> ■ Fonctionnement du conseil d'administration, auto-évaluation des travaux du conseil d'administration et de ses comités et restitution desdits travaux ■ Mise à jour du règlement intérieur du conseil d'administration et de ses comités 	
	Rémunérations	<ul style="list-style-type: none"> ■ Politique de rémunération d'Icade ■ Rémunération 2022 de l'activité d'administrateur et budget 2023 ■ Définition de la politique de rémunération du Président du conseil d'administration, du précédent Directeur général, du nouveau Directeur général et des membres du conseil d'administration ■ Fixation de la rémunération du Président du conseil d'administration et du vice-Président ■ Fixation de la rémunération du précédent Directeur général et du nouveau Directeur général (y compris les critères de performance de la rémunération variable du Directeur général) ■ Examen des plans d'attribution d'actions gratuites / de performance 2023

2.2.5. Le comité Innovation et RSE



Dans les domaines relevant de sa compétence, le comité innovation et RSE a notamment pour mission de :

- partager les axes stratégiques de l'innovation et de la RSE proposés par la direction générale, porter et relayer l'action de la direction générale au sein du conseil d'administration sur ces deux sujets ;
- prioriser les domaines d'actions en matière d'innovation et de RSE en s'assurant que les objectifs sont en cohérence avec la stratégie de développement sur les différentes lignes métiers d'Icade.

RSE

Le comité exerce une veille sur l'enrichissement des pratiques dans le secteur de l'immobilier et plus globalement dans le monde économique. Il s'attache une fois par an à passer en revue le chapitre RSE du document d'enregistrement universel pour s'assurer des réalisations, de leur cohérence et de leurs évolutions.

Missions

Innovation

Le comité pouvant s'appuyer sur des ressources externes, scientifiques, économiques et sociologiques, et notamment le collège d'experts accompagnant la direction générale, contribue à apporter des réflexions et détermine les axes stratégiques pour la direction générale. Cette dernière fixe les priorités et propose son plan d'action et les moyens de leur mise en œuvre. Le comité s'assure dans le temps des retombées économiques des actions poursuivies et de leur levier à différencier l'offre Icade et de leur diffusion dans l'ensemble des métiers d'Icade et leur transversalité.

Les priorités thématiques portent sur :

- la transition énergétique et la préservation des ressources ;
- les nouveaux usages en lien avec les TIC et l'intégration territoriale, la performance sociale et sociétale.

5

Au 31 décembre 2023, les membres du comité Innovation et RSE sont :

Composition

- Sophie Quatrehomme (Présidente du comité) ;
- Florence Péronneau (administratrice indépendante) ;
- Gonzague de Pirey (administrateur indépendant).

TAUX D'ASSIDUITÉ PAR MEMBRE

Administrateurs	Nombre de réunions		
	1	2	3
Sophie QUATREHOMME (Présidente)	3	3	3
Florence PÉRONNAU	3	3	3
Gonzague de PIREY	3	3	3

Présence en séance Nombre total de séances

SYNTHÈSE DE L'ACTIVITÉ DU COMITÉ

Les principaux points débattus au cours des séances 2023 sont présentés dans le tableau suivant :

Thématiques	Points à l'ordre du jour
RSE & Innovation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Résultats RSE 2022, politique RSE 2023 et perspectives 2024 ■ Innovation, participations d'Urban Odyssey (start-up studio d'Icade) ■ Engagements RSE et valeur verte du patrimoine de la Foncière Tertiaire ■ Directive CSRD ■ Résolutions Say on Climate & Biodiversity

2.3. Vice-président

Le conseil d'administration, sur proposition du comité des nominations et des rémunérations, a, dans sa séance du 24 avril 2020, décidé, à l'unanimité, de nommer Florence Péronneau, administratrice indépendante, aux fonctions de vice-Présidente du conseil d'administration ayant les responsabilités d'administrateur référent.

La vice-présidente a notamment pour mission de :

- remplacer le Président en cas d'absence, d'empêchement temporaire ou d'empêchement permanent, dans ce dernier cas jusqu'à la nomination d'un nouveau président par le conseil d'administration ;
- veiller en coordination avec le Président à l'engagement continu et à la mise en œuvre des meilleures normes de gouvernance d'entreprise par le conseil d'administration ;
- en coordination avec le Président, prendre connaissance des questions, commentaires et suggestions formulés par les actionnaires non représentés au conseil d'administration sur les sujets de gouvernement d'entreprise et veiller à ce qu'il leur soit répondu. Il se rend disponible pour communiquer avec eux, en coordination avec le Président, et tient le conseil d'administration informé de ces contacts ;
- prévenir et gérer, en coordination avec le Président, les conflits d'intérêts en vue de :
 - recueillir les déclarations de conflit d'intérêt des administrateurs,
 - informer le conseil d'administration et, le cas échéant, le comité stratégie et investissements, de toute situation de conflit d'intérêts qui aurait été portée à sa connaissance par un administrateur,

5

- veiller à ce que l'administrateur n'assiste pas au débat et ne participe pas au vote de la délibération, ou ne participe pas à la délibération du conseil d'administration et, le cas échéant, du comité stratégie et investissements pour lequel il se trouve en situation de conflit d'intérêts,
- veiller, en lien avec le secrétaire du conseil, à ce que ne soient pas transmis les informations et documents afférents au sujet conflictuel à l'administrateur en situation de conflit d'intérêts, ou, en l'absence de déclaration du conflit d'intérêt, à l'administrateur dont il existe des motifs sérieux de penser qu'il est en situation de conflit d'intérêt, et
- informer le conseil d'administration de cette absence de transmission.

La vice-présidente peut rencontrer, en coordination avec le Président, les principaux dirigeants et cadres de la Société et de ses filiales et a accès à tous les documents et informations qu'il juge nécessaires à sa mission.

Elle peut, dans l'exercice de ses attributions, demander la réalisation d'études techniques externes auprès du déontologue externe de la Société ou auprès d'autres conseils, selon les cas.

S'agissant de la rémunération du vice-Président ayant les responsabilités d'administrateur référent, le conseil d'administration, dans sa séance du 24 avril 2019, a décidé qu'il percevrait une rémunération d'un montant annuel de 40.000 euros. Étant précisé, que ce montant sera prélevé sur l'enveloppe annuelle de rémunération des administrateurs.

2.4. Direction générale

DISSOCIATION DES FONCTIONS DE PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTEUR GÉNÉRAL

Le conseil d'administration du 29 avril 2015 a décidé, à l'unanimité des membres présents et représentés, de maintenir la dissociation des fonctions de Président du conseil d'administration et de Directeur général, mise en place le 17 février 2015 lors de la cessation du mandat de Président-Directeur général. Le conseil d'administration a en effet estimé que cette dissociation permettait de fluidifier la gouvernance, de disposer d'expériences complémentaires, d'assurer un meilleur équilibre des pouvoirs entre le conseil d'administration, d'une part, et la direction générale, d'autre part, de contribuer à une meilleure gestion des éventuels conflits d'intérêts et d'avoir une gouvernance identique à celle des sociétés comparables à Icade.

Il est précisé que le Président du conseil d'administration, en dehors des attributions générales prévues par la loi, s'est vu confier par le règlement intérieur du conseil d'administration de la Société des missions spécifiques telles que décrites ci-après :

- le président du conseil d'administration est tenu informé par le Directeur général des événements et situations significatifs, notamment ceux urgents relatifs à la vie du Groupe afin que le Président puisse en faire part au conseil d'administration. Il peut demander au Directeur général toute information de nature à éclairer le conseil d'administration ;

- le président du conseil d'administration veille à ce que le conseil d'administration soit informé de toute question relative au respect des principes de responsabilité sociétale et environnementale, de l'évolution des marchés, de l'environnement concurrentiel et des principaux enjeux (le cas échéant réglementaires), et à ce que le Directeur général communique en temps utile toute information qu'il juge pertinente à ce titre ;
- le président du conseil d'administration veille au respect des droits des actionnaires dans le cadre de l'organisation des assemblées générales ;
- le président du conseil d'administration peut se voir confier tout mandat ponctuel ou spécial aux fins de conduire ou de participer à toute discussion entre la Société et ses relations de haut niveau, notamment les grands clients et les pouvoirs publics, sur les plans national et international ;
- le Président du conseil d'administration peut se voir confier la gestion des relations des actionnaires avec le conseil d'administration notamment sur les sujets de gouvernement d'entreprise.

LIMITATIONS APPORTÉES AUX POUVOIRS DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

Le Directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au conseil d'administration.

Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du Directeur général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Les stipulations des statuts ou les décisions du conseil d'administration limitant les pouvoirs du Directeur général sont inopposables aux tiers.

Les statuts de la Société n'ont pas fixé de limitation aux pouvoirs d'engagement du Directeur général. En revanche, le règlement intérieur du conseil d'administration prévoit que le Directeur général doit informer et/ou soumettre pour avis ou, selon le cas, autorisation préalable au comité stratégie et investissements et, le cas échéant, au conseil d'administration, certaines opérations d'importance stratégique (opérations externes d'acquisition ou de cession, investissements importants de croissance organique, opérations de restructuration interne), dans les conditions et selon les modalités prévues dans le règlement, et en particulier dans le respect des seuils qui y sont fixés. Le conseil d'administration doit également approuver, préalablement à leur mise en œuvre, toutes opérations significatives se situant hors de la stratégie annoncée de la Société.

POLITIQUE DE MIXITÉ AU SEIN DES INSTANCES DIRIGEANTES

Dans le cadre de sa stratégie RSE, la Société a décidé concernant la politique de mixité de ses instances dirigeantes de se fixer l'objectif d'augmenter progressivement la représentation féminine au sein du Groupe. Cet objectif est associé à un renforcement de la politique interne du Groupe afin d'assurer la mise en place de processus réguliers et équitables à l'appui de cette orientation stratégique, permettant une représentation globale diversifiée et non discriminatoire aux différents niveaux de l'organisation de la Société. C'est ainsi qu'un deuxième accord portant sur l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes a été conclu le 7 septembre 2020 pour une durée de trois ans.

Icade a obtenu en 2023 une note globale de 92/100 en matière d'égalité entre les femmes et les hommes et pour la promotion de la mixité et de la diversité. Cet index, sous l'égide du ministère du Travail et du secrétariat à l'égalité entre les femmes et les hommes, permet de mesurer les avancées en matière d'égalité entre les femmes et les hommes au travers de cinq indicateurs objectifs et de mettre en place, le cas échéant, des actions correctives.

Il s'appuie sur la mesure des écarts de rémunération entre les femmes et les hommes, dans les augmentations individuelles et dans les promotions entre les femmes et les hommes, les augmentations au retour de congé de maternité, et la répartition sexuée des dix salariés ayant les plus hautes rémunérations.

Le détail des points obtenus au regard des cinq indicateurs est le suivant :

- Écart de rémunération : 37 sur 40 points ;
- Écarts d'augmentations individuelles : 20 sur 20 points ;
- Écarts de promotion : 15 sur 15 points ;
- Pourcentage de salariés augmentés au retour d'un congé maternité : 15 sur 15 points ;
- Nombre de salariés du sexe sous-représenté parmi les plus hautes rémunérations : 5 sur 10 points.

LA COMPOSITION DU COMITÉ EXÉCUTIF

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

Il est composé à la date du dépôt du présent document d'enregistrement universel des personnes suivantes :



Nicolas JOLY

Directeur général

Diplômé de CentraleSupélec, Nicolas Joly a commencé sa carrière chez Unibail-Rodamco-Westfield en 2004, et nommé directeur adjoint des investissements en 2006.

Dès 2008, il rejoint le Groupe Casino, au sein duquel il occupe diverses positions : directeur des arbitrages immobiliers jusqu'en 2011, puis directeur en charge des opérations immobilières entre 2013 et 2016.

En 2016, Nicolas Joly rejoint également Mercialys, en tant que directeur général adjoint de l'asset management (2016-2020), et est nommé Président de Casino Immobilier.

En 2022, il est également nommé Directeur M&A du Groupe Casino et intègre le Comité Exécutif du Groupe Casino.

Le 21 avril 2023, Nicolas Joly est nommé Directeur général d'Icade à l'unanimité du Conseil d'administration.

Âge : 41 ans

Date de nomination :

CA du 21 avril 2023

Date d'échéance du mandat :

AG tenue en 2027 statuant sur les comptes de l'exercice écoulé

Nombre d'actions détenues

dans la Société : 6.250

Adresse professionnelle :

27, rue Camille Desmoulins
92130 Issy-les-Moulineaux

Autres mandats et fonctions en cours

Au sein du Groupe Icade

Président et administrateur

- Icade Management GIE

Président

- Icade Promotion SAS

En dehors du Groupe Icade

Représentant d'Icade, administrateur

- Præmia Healthcare SA ^(a)
- IHE Healthcare Europe ^(b)

Mandats et fonctions échus au cours des cinq dernières années

Président

- Astuy SAS
- ExtenC SAS
- IGC Services SAS
- Ilybis SAS
- L'Immobilière Groupe Casino SAS
- Lugh SAS
- Lugh Financial Services SAS
- Plouescadis SAS
- Scalemax SAS

Gérant

- Alpha SARL
- Iznik SARL
- Cyperus Saint André SARL

Administrateur

- Viveris Odyssée SPPICAV
- AEW Immo commercial SPPICAV
- Proxipierre SPPICAV

^(a) Société dont Icade et Predica (indirectement) sont associés.

^(b) Société dont Icade et Predica sont associés.



Emmanuelle BABOULIN

En charge du pôle Foncière Tertiaire

Emmanuelle Baboulin est diplômée de l'École supérieure des travaux publics.

Elle a débuté sa carrière chez Bateg, groupe SGE, en tant qu'ingénieur commercial, en 1986.

En 1990, elle rejoint Sorif, filiale du Groupe Vinci, comme responsable et directeur de programme. En 2004, elle devient directrice du département immobilier de bureau, membre du comité de direction de Vinci Immobilier.

Elle intègre Icade en 2008 en qualité de directeur de la promotion tertiaire Île-de-France, membre du comité de direction du pôle Promotion d'Icade.

Emmanuelle Baboulin est membre du Club de l'immobilier. Elle représente Icade en qualité de membre du conseil d'administration de l'association BBKA et de membre du comité stratégique de Cycle-Up.

Âge : 59 ans

Depuis le 1^{er} septembre 2015, Emmanuelle Baboulin est membre du comité exécutif d'Icade en charge du pôle Foncière Tertiaire.

Distinctions : Emmanuelle Baboulin a remporté deux Pierres d'Or, en 2014 dans la catégorie « Promoteurs » et en 2018 dans la catégorie « Green & Innovations ».



Séverine FLOQUET-SCHMIT

En charge de l'audit, des risques, de la conformité et du contrôle interne

Titulaire d'un DESS « Contrôle, Gouvernance et Stratégies » de l'Université Paris Dauphine et d'un DESCF, Séverine Floquet-Schmit a débuté sa carrière en 1994, comme responsable de mission d'audit externe chez KPMG.

En 1998, elle rejoint le Groupe Studio Canal, où elle occupe successivement les fonctions de directrice comptable, puis directrice financière des activités de catalogue avant de prendre en charge la direction consolidation et reporting. En 2003, elle intègre le Groupe Canal + comme directrice des opérations financières, puis directrice adjointe de l'audit et du contrôle interne.

Entrée chez Icade en 2018 en qualité de directrice de l'audit au sein de la DARCCI, Séverine Floquet-Schmit rejoint le comité exécutif d'Icade en avril 2022, en charge de l'audit, des risques, de la conformité et du contrôle interne.

Âge : 53 ans

5



Sandrine HERES

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

Titulaire d'une Maîtrise de Sciences Économiques, option Économie Industrielle (Université Caen), d'un DEA « Innovation, Technologie et Emploi » (Université Paris Dauphine), et d'un MBA « Management des Ressources Humaines » (Paris Dauphine), Sandrine Hérés a commencé sa carrière en 1995 chez PSA Peugeot Citroën au sein de la direction des Études et des Techniques Avancées. Elle rejoint ensuite la direction des Moyens Techniques comme responsable du contrôle de gestion, de la communication et des ressources humaines.

En 2001, elle intègre la direction des coopérations et de la production internationale, en charge de la coordination RH de l'ensemble des usines hors France du Groupe PSA.

En 2009, après 3 années d'expatriation en famille à Hong Kong, Sandrine Hérés revient chez PSA, à la direction des ressources humaines comme responsable des relations Écoles et Universités pour le Groupe. Entre 2012 et 2016, elle évolue au sein de la direction du Retail comme manager RH, jusqu'à devenir en 2014, DRH de la direction Retail Peugeot France.

Âge : 51 ans

En 2017, Sandrine Hérés devient directrice déléguée RH groupe de CDC Habitat jusqu'en mai 2022 où elle rejoint Icade en qualité de membre du comité exécutif d'Icade en charge des ressources humaines et de l'environnement de travail.



Flore JACHIMOWICZ

En charge de la RSE et de l'Innovation

Diplômée de l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne et de l'ESCP Europe, Flore Jachimowicz a commencé sa carrière dans l'univers du web en 1997 au sein du Groupe Vivendi, puis pour Le Figaro CityGuide, avant de rejoindre en 2004 l'agence Armania en tant que planneur stratégique.

En 2011, elle intègre le Groupe Société Générale. En 2016, elle est nommée directrice associée de l'innovation du Groupe Société Générale.

Depuis le 3 février 2020, Flore Jachimowicz est membre du comité exécutif d'Icade en charge de la RSE et de l'innovation.

Âge : 50 ans



Charles-Emmanuel KÜHNE

En charge du Pôle Promotion

Diplômé de l'ESTP, Charles-Emmanuel Kühne commence sa carrière en 2003 en tant qu'auditeur au sein du cabinet Ernst & Young, avant de rejoindre, en 2007, Bouygues Construction comme ingénieur financier au sein de la Direction Ingénierie Financière.

En 2011, il devient Secrétaire général de Sodéarif (devenu LinkCity Île-de-France), puis Directeur de projets au sein de cette même entité.

En 2014, Charles-Emmanuel Kühne rejoint l'équipe Nouvelle-Aquitaine de Bouygues Immobilier comme Directeur des opérations, puis Directeur d'agence et enfin Directeur Grande Région Sud-Ouest.

En 2020, il est nommé Directeur général délégué en charge du Grand Arc Atlantique pour le Groupe Quartus, puis rejoint Nhood Services France en qualité de Directeur de l'aménagement et de la promotion pour la France.

Âge : 44 ans

En novembre 2022, Charles-Emmanuel Kühne devient Directeur Général Adjoint Ouest et Sud-Ouest d'Icade Promotion. En février 2024, il est nommé Directeur général d'Icade Promotion et membre du comité exécutif d'Icade en charge du pôle Promotion.



Jérôme LUCCHINI

Secrétaire général, en charge de la gouvernance du Groupe et de la direction juridique et assurances Groupe

Jérôme Lucchini est diplômé de l'Institut d'Études Politiques de Paris. Il a parallèlement suivi un cursus juridique aux universités d'Assas et de Panthéon Sorbonne et est titulaire d'un DEA en droit communautaire.

Il est entré chez SILIC en mai 2005 comme Secrétaire général et DRH.

En janvier 2014, après la fusion-absorption de SILIC par Icade, il devient directeur général adjoint d'Icade Santé où il est en charge des équipes Asset, Property, Maîtrise d'ouvrage et Développement.

Depuis octobre 2015, Jérôme Lucchini est également secrétaire du conseil d'administration d'Icade et de ses comités spécialisés.

En avril 2019, il rejoint le comité exécutif d'Icade en qualité de secrétaire général et à ce titre, il est en charge de la gouvernance du Groupe et de la direction juridique et assurances Groupe.

Âge : 57 ans

En juillet 2023, Jérôme Lucchini est nommé en qualité d'administrateur de l'OPPCI IHE Healthcare Europe.



Âge : 49 ans

Véronique MERCIER

En charge des Relations Institutionnelles et de la Communication

Diplômée de l'Institut d'Etudes Politiques de Paris et d'un DEA d'économie à l'Université Paris-Dauphine et l'ESCAP, Véronique Mercier débute sa carrière à la French Business Association à Hong Kong en 1997. Elle rejoint en 1999 le cabinet Mazars, où elle évolue en tant qu'auditrice à Paris puis au bureau de Rome.

À partir de 2003, elle occupe les fonctions de chargée d'études en charge des commissions des affaires économiques et des affaires culturelles au sein d'un groupe parlementaire au Sénat.

En 2009, Véronique Mercier devient conseillère parlementaire au sein de différents cabinets ministériels Aménagement du territoire puis Justice.

En 2012, elle rejoint le Groupe Caisse des dépôts en qualité de Chargée de mission à la Direction de la stratégie et du développement durable, puis devient Responsable des partenariats institutionnels territoriaux en 2014.

Depuis 2016, Véronique Mercier était responsable du Département communication Corporate, sous la Direction de Sophie Quatrehomme, Directrice de la communication, du mécénat et des partenariats du Groupe Caisse des dépôts.

En octobre 2023, Véronique Mercier rejoint le comité exécutif d'Icade en charge des relations institutionnelles et de la communication.



Âge : 39 ans

Christelle de ROBILLARD

En charge des Finances

Diplômée de l'ESSEC et d'un Master 2 en Sciences Politiques de l'Université Paris-Dauphine, Christelle de Robillard commence sa carrière en 2010 au Ministère de l'Économie et des Finances, à la Direction du Budget où elle s'occupe successivement de la politique culturelle et des médias puis de la politique des transports.

En 2014, elle rejoint le Groupe ADP au sein de la direction du contrôle de gestion. Elle prend, en 2015, la responsabilité du département pilotage financier du Groupe ADP avant d'être nommée directrice financière de l'aéroport Paris-Orly en 2017.

En 2021, Christelle devient Directrice des Finances, de la Gestion et de la Stratégie du Groupe ADP.

En mars 2024, Christelle de Robillard rejoint le comité exécutif d'Icade en charge des finances.

3. Rémunérations et avantages bénéficiant aux mandataires sociaux

3.1. Politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux (vote *ex-ante*)

3.1.1. Principes généraux de la politique de rémunération

La politique de rémunération applicable aux dirigeants mandataires sociaux décrite dans la présente section fait l'objet de projets de résolutions soumis à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires du 19 avril 2024, dans le cadre du vote *ex ante* prévu à l'article L. 22-10-8 du Code de commerce. Cette politique sera soumise au vote de l'assemblée générale chaque année et lors de chaque modification importante dans la politique de rémunération, dans les conditions prévues par l'article L. 225-98 du Code de commerce.

Si l'assemblée générale n'approuve pas ces résolutions, la politique de rémunération antérieure continuera de s'appliquer et le conseil d'administration soumettra à l'approbation de la prochaine assemblée générale un projet de résolution présentant une politique de rémunération révisée et indiquant de quelle manière ont été pris en compte le vote des actionnaires et, le cas échéant, les avis exprimés lors de l'assemblée générale. Le versement de la rémunération des administrateurs pour l'exercice en cours est suspendu jusqu'à l'approbation de la politique de rémunération révisée. Lorsqu'il est rétabli, il inclut l'arriéré depuis la dernière assemblée générale.

La politique de rémunération des mandataires sociaux est conforme aux dispositions légales et réglementaires applicables ainsi qu'aux recommandations du Code Afep-Medef. La politique telle que détaillée ci-dessous (en particulier les critères de performance) est alignée sur l'intérêt social de la Société, contribue à la stratégie ainsi qu'à la pérennité de la Société. Sans préjudice des compétences de l'assemblée générale en la matière, la détermination de la rémunération des mandataires sociaux relève de la responsabilité du conseil d'administration qui arrête leur rémunération sur proposition du comité des nominations et des rémunérations.

En particulier, le comité des nominations et des rémunérations procède à un examen annuel des rémunérations, indemnités et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux de la Société. Ce comité est composé de quatre administrateurs, dont deux administrateurs indépendants, qui disposent d'une expérience en matière de systèmes de rémunération et de pratiques de marché dans ce domaine.

Des mesures visant à éviter et gérer les conflits d'intérêts sont prévues par le règlement intérieur du conseil d'administration. Les dirigeants mandataires sociaux ne sont pas présents lors des discussions du conseil d'administration et du comité des nominations et des rémunérations portant sur leurs propres rémunérations.

3.1.2. Politique de rémunération des administrateurs

Enveloppe globale de la rémunération des administrateurs

Conformément à la loi, l'enveloppe globale de la rémunération des administrateurs est fixée par l'assemblée générale des actionnaires.

L'assemblée générale mixte du 24 avril 2019 a fixé l'enveloppe annuelle de rémunération des administrateurs à 600 000 euros pour l'exercice 2019 et pour les exercices suivants jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée générale.

Montant individuel et règles de répartition de la rémunération des administrateurs

Le montant individuel de la rémunération des administrateurs est fixé par le conseil d'administration, sur proposition du comité des nominations et des rémunérations, dans la limite du montant global fixé par l'assemblée générale des actionnaires. Ce montant est déterminé en fonction de la participation effective, quelle qu'en soit la modalité, aux séances du conseil et d'un (ou de) comité(s). La présidence d'un comité donne droit à une rémunération supplémentaire.

Les montants ont été déterminés par le conseil d'administration sur proposition du comité des nominations et des rémunérations comme suit :

	Rémunération (en euros)
Administrateur / conseil d'administration	1 750
Membre / comités du conseil d'administration	1 750
Président / comités du conseil d'administration	3 500

Les administrateurs ne perçoivent pas d'autre rémunération au titre de leur participation aux séances du conseil et d'un (ou de) comité(s).

À la fin de l'exercice, le comité des nominations et des rémunérations examine la répartition de la rémunération des administrateurs et le montant individuel affecté à chacun au titre de l'exercice écoulé sur la base du contrôle de la présence effective des administrateurs aux conseils et aux comités. Le conseil d'administration approuve ensuite la répartition individuelle de la rémunération des administrateurs au titre de l'exercice écoulé et son versement aux administrateurs.

Les règles de répartition énoncées ci-dessus seront également applicables en cas de création en cours d'exercice d'un nouveau comité ayant pour objet d'assister le conseil d'administration dans la poursuite de ces travaux. Les membres de ce comité nouvellement créé, et sous réserve qu'ils soient administrateurs, percevront alors une rémunération similaire à celle des membres d'un des comités préexistants.

3.1.3. Politique de rémunération du Président du conseil d'administration, dirigeant mandataire social non exécutif

La politique de rémunération du Président du conseil d'administration est fixée par le conseil d'administration, sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations. Le Président du conseil d'administration n'est pas membre et ne participe pas aux réunions du comité des nominations et des rémunérations au cours desquelles sa rémunération est débattue.

La rémunération du Président du conseil d'administration est fixée pour la durée de son mandat du Président du conseil d'administration, étant rappelé que la durée du

mandat d'administrateur du Président du conseil d'administration est identique à celle des autres administrateurs (quatre ans) et que la durée du mandat de Président du conseil d'administration est alignée sur celle de son mandat d'administrateur.

Lors de sa réunion du 24 avril 2019, le conseil d'administration, sur proposition du comité des nominations et des rémunérations, a fixé la rémunération du Président du conseil d'administration à la somme forfaitaire annuelle brute de 240 000 euros.

Président du conseil d'administration

Éléments	Critères et objectifs	Montant / pondération
Rémunération fixe annuelle	Le Président du conseil d'administration, dirigeant mandataire social non exécutif, bénéficie d'une part fixe annuelle, à l'exclusion de tout autre élément de rémunération (hors avantages en nature). Le montant de cette part fixe est déterminé en fonction de critères propres à la personne concernée (expérience, ancienneté, responsabilités notamment) et de critères liés au secteur d'activité et à l'environnement économique général.	240 000 euros
Rémunération variable annuelle	Le Président du conseil d'administration ne bénéficie pas de part variable de rémunération.	-
Options d'actions, actions de performance ou autres attributions de titres	Le Président du conseil d'administration ne bénéficie pas des plans d'actions gratuites et d'actions de performance attribués par le conseil d'administration.	-
Rémunération au titre de son mandat d'administrateur	Le Président du conseil d'administration ne bénéficie pas, au titre de son mandat d'administrateur et, le cas échéant, de ses fonctions de membre de comité(s), de la rémunération dont bénéficient les autres administrateurs en fonction de leur participation effective aux séances du conseil d'administration et de ses comités.	-
Valorisation des avantages de toute nature	Voiture de fonction, le cas échéant, dans le cadre des règles définies par la Société.	

3.1.4. Politique de rémunération du directeur général, dirigeant mandataire social exécutif

La politique de rémunération du Directeur général et/ou de tout autre dirigeant mandataire social est fixée par le conseil d'administration sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations. Le Directeur général ne participe pas et n'assiste pas aux délibérations du comité des nominations et des rémunérations et du conseil d'administration au cours desquelles sa rémunération est débattue. Il est rappelé que la durée du mandat du Directeur général a été fixée par le conseil d'administration, sur proposition du comité des nominations et des rémunérations, à quatre ans.

La politique de rémunération du Directeur général et/ou de tout autre dirigeant mandataire social a été révisée par le conseil d'administration, sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations, à l'occasion de la nomination du Directeur général qui a pris ses fonctions le 21 avril 2023. Elle a été approuvée par l'assemblée générale du 21 avril 2023.

Directeur général et/ou tout autre dirigeant mandataire social

Les principaux changements de la politique de rémunération pour le nouveau Directeur général ont été validés par l'assemblée générale du 21 avril 2023 et sont les suivants :

Éléments	Critères et objectifs	Montant / pondération
Rémunération fixe annuelle	Le Directeur général bénéficie d'une rémunération annuelle fixe. Le montant de cette part fixe est déterminé en fonction de critères propres à la personne concernée (expérience, ancienneté, responsabilités notamment) et de critères liés au secteur d'activité et à l'environnement économique général.	450 000 euros
	La rémunération variable annuelle varie en fonction du niveau d'atteinte des objectifs suivants :	De 0 % à 50 % de la rémunération fixe annuelle répartis comme suit :
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Objectifs financiers 	50 % de la rémunération variable
	1. Évolution du <i>cash-flow net courant des activités stratégiques</i> ⁶⁰	pour 25 %
	2. Évolution relative du cours de Bourse par rapport à l'indice FTSE EPRA Euro Index	pour 15 %
	3. Évolution annuelle du cours de Bourse de la Société	pour 10 %
	Ces critères financiers ont été préétablis et précisément définis mais ne sont pas rendus publics pour des raisons de confidentialité.	
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Objectifs extra-financiers 	50 % de la rémunération variable
Rémunération variable annuelle	1. Mettre en œuvre dans tous les métiers les actions prévues et définies dans le budget 2024 et approuvé par le conseil d'administration du 26 janvier 2024, et en particulier la gestion des participations stratégiques	Les objectifs extra-financiers 1 et 2 représentent 25 % de la rémunération variable.
	2. Décliner les orientations stratégiques 2024-2028, approuvées par le conseil d'administration le 16 février 2024. Ces orientations stratégiques, présentées le 19 février 2024, veilleront, entre autres, à :	
	<ul style="list-style-type: none"> □ Renforcer l'efficacité opérationnelle en développant les synergies entre les Métiers et en poursuivant l'optimisation des organisations □ Définir les plans d'actions et les calendriers de transformation des actifs à repositionner de la Foncière Tertiaire □ Développer de nouvelles activités stratégiques □ Mettre en œuvre le déménagement du siège social du Groupe □ S'assurer de la qualité du management des équipes par la définition d'un socle commun de culture managériale et la consolidation de la politique de talent management de la Société. 	

60 Les activités stratégiques sont composées de la Foncière Tertiaire et de la Promotion.

Éléments	Critères et objectifs	Montant / pondération
Options d'actions, actions de performance ou autres attributions de titres	<p>3. <i>Maintenir la position de leadership du Groupe Icade en matière de RSE autour de deux volets :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> □ <i>Adaptation au changement climatique : réduction des émissions de CO₂ en ligne avec la trajectoire -1,5°C de la Société et biodiversité</i> □ <i>Développement des compétences des salariés, bien-être au travail et diversité. En particulier sur ce dernier point, favoriser l'évolution du taux de femmes managers</i> 	<p><i>L'objectif extra-financier 3 représente 25 % de la rémunération variable.</i></p>
	<p>Certains critères extra-financiers étant quantifiables (par exemple la réduction des émissions de CO₂ ou l'évolution du taux de femmes managers), les critères quantitatifs – financiers et extra-financiers – représentent 60 % de la rémunération variable annuelle du Directeur Général, et sont donc prépondérants.</p>	<p>La valorisation de chaque plan au moment de l'attribution initiale sera de 150 000 euros par an.</p>
Avantages de toute nature	<p>Le Directeur général peut bénéficier de plans d'attribution d'actions de performance. La mise en place de ce dispositif a pour objectif d'aligner plus étroitement les intérêts du dirigeant mandataire avec ceux des actionnaires et contribue ainsi aux objectifs de la politique de rémunération.</p>	
	<p>L'attribution devra être soumise à une période d'acquisition d'une durée minimale de trois ans et à une période de conservation d'une durée minimale d'un an. L'attribution définitive des actions, soumise à une condition de présence, sera subordonnée à la réalisation de conditions de performance de nature financière et le cas échéant non financière appréciées sur la période d'acquisition. Les conditions de performance seront mesurées à la fin de la période d'acquisition de chaque plan, selon les modalités prévues par le règlement de plan, par le conseil d'administration après avis du comité des nominations et des rémunérations.</p> <p>Par exception, le conseil d'administration pourra, en cas de cessation des fonctions du Directeur général, décider le maintien intégral ou partiel des actions attribuées gratuitement au Directeur général et non encore acquises.</p>	
Avantages de toute nature	<p>Voiture de fonction dans le cadre des règles définies par la Société,</p>	
	<p>Assurance chômage auprès de l'Association Garantie sociale des chefs et dirigeants d'entreprise (« GSC »). Cette assurance garantit 70 % du revenu net fiscal professionnel avec une durée maximale d'indemnisation de 12 mois portée à 24 mois après un an d'affiliation.</p> <p>Régime de surcomplémentaire de prévoyance souscrit par la Caisse des dépôts auprès de CNP Assurances. La Caisse des dépôts refacturera à Icade la quote-part des cotisations correspondant à l'assurance dont bénéficie le Directeur général, ceci étant considéré comme un supplément de rémunération assujéti à l'impôt et aux charges sociales.</p>	

Éléments	Critères et objectifs	Montant / pondération
Rappel des engagements pris par la Société, par une société contrôlée au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce ou par une société qui la contrôle au sens du même article	<p>Le Directeur général se verra allouer une indemnité de départ en cas de départ contraint lié à un changement de contrôle ou un désaccord stratégique avec le conseil d'administration.</p>	
	<p>L'indemnité de départ n'est pas due en cas de démission, de révocation pour faute grave ou lourde, de départ à la retraite ou en cas de non-renouvellement du mandat.</p>	
Indemnité de départ	<p>Montant</p> <p>L'indemnité de départ est égale à douze mois de la rémunération globale brute (parts fixe et variable) perçue au cours des douze derniers mois précédant la date de départ contraint. Ce montant sera augmenté d'un mois par année d'ancienneté, dans la limite de deux années de rémunération.</p> <p>Par exception, en cas de départ contraint au cours de la première année de mandat, la part fixe sera déterminée <i>pro rata temporis</i> et la part variable retenue sera la part variable cible <i>pro rata temporis</i> au titre de l'exercice 2024.</p> <p>Conditions</p> <p>Le versement de l'indemnité de départ ne pourra intervenir qu'après une décision du conseil d'administration constatant la réalisation de la condition de performance décrite ci-après :</p> <p>En cas de départ forcé, la Société versera au Directeur général l'indemnité de rupture si le dernier RNPG à Périmètre Constant est supérieur ou égal au RNPG de la Période de Référence à Périmètre Constant.</p> <p>Pour les besoins de l'appréciation de la condition de performance :</p> <ul style="list-style-type: none">■ le « RNPG » signifie le résultat net part du Groupe tel que publié par la Société dans ses comptes consolidés ;■ « Périmètre Constant » signifie le périmètre du Groupe hors effet des variations liées à des opérations structurantes ;■ le « Dernier RNPG » signifie le dernier RNPG de la Société connu au titre de l'exercice précédant la date de départ forcé ;■ le « RNPG de la Période de Référence » signifie la moyenne arithmétique des RNPG de la Société au cours des deux derniers exercices précédant le Dernier RNPG.	

3.2. Éléments de rémunération versés au cours ou attribués au titre de l'exercice 2023 à chaque mandataire social (vote *ex-post*)

La rémunération des dirigeants mandataires sociaux fait l'objet d'un vote *ex-post* de l'assemblée générale ordinaire portant sur les informations relatives aux rémunérations visées par l'article L. 22-10-9 I du Code de commerce.

La rémunération de chaque dirigeant mandataire social fait l'objet d'un vote *ex-post* individuel portant sur la rémunération totale ou les avantages de toute nature versés

au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre de ce même exercice, en application de l'article L. 22-10-34 du Code de commerce. Les éléments de rémunération variable attribués au titre de l'exercice antérieur aux dirigeants mandataires sociaux ne peuvent être versés qu'après approbation des éléments de rémunération par l'assemblée générale au titre de ce vote *ex-post*.

3.2.1. Éléments de rémunérations et avantages de toute nature versés au cours ou attribués au titre de 2023 aux administrateurs (tableau n° 3 du Code Afep-Medef)

Lors de sa réunion du 16 février 2024, le conseil d'administration, sur proposition du comité des nominations et des rémunérations, a fixé le montant global des rémunérations attribuées aux administrateurs à raison de leur mandat au titre de l'exercice 2023. Ce montant a été déterminé en appliquant les principes présentés dans la politique de rémunération des administrateurs (point 3.1.2 ci-dessus), et fixé pour chaque administrateur, après prise en compte de sa présence effective à chaque réunion du conseil ou des comités (se reporter aux tableaux de participation individuelle aux réunions du conseil et des comités figurant à la section 2 ci-dessus).

Compte tenu du nombre de séances du conseil et des comités ayant eu lieu pendant l'exercice 2023, le montant de la rémunération des administrateurs résultant des règles de répartition ci-dessus a été établi à 535 250 euros au titre de 2023, soit un montant inférieur au plafond de 600 000 euros voté par l'assemblée générale du 24 avril 2019.

Le tableau ci-après récapitule les sommes versées au titre de 2022 et 2023 à chaque administrateur de la Société, y compris les administrateurs dont le mandat a pris fin pendant l'exercice 2023.

Tableau sur les rémunérations allouées à raison du mandat d'administrateur et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants

Référence au tableau 3 des recommandations AMF 2021-02

Mandataires sociaux non dirigeants	Exercice 2022		Exercice 2023	
	Montants versés en 2022 au titre de 2021	Montants attribués au titre de 2022	Montants versés en 2023 au titre de 2022	Montants attribués au titre de 2023
CAISSE DES DÉPÔTS⁽¹⁾				
Rémunération	224 000	183 750	183 750	192 500
Autres rémunérations				
Carole ABBEY⁽¹⁾				
Rémunération	-	-	-	-
Autres rémunérations				
Emmanuel CHABAS⁽²⁾				
Rémunération	-	-	-	-
Autres rémunérations				
Dorothee CLOUZOT⁽¹⁾				
Rémunération	-	-	-	-
Autres rémunérations				
Nathalie DELBREUVE				
Rémunération	-	-	-	0
Autres rémunérations				

Mandataires sociaux non dirigeants	Exercice 2022		Exercice 2023	
	Montants versés en 2022 au titre de 2021	Montants attribués au titre de 2022	Montants versés en 2023 au titre de 2022	Montants attribués au titre de 2023
Laurence GIRAUDON⁽¹⁾				
Rémunération	-	-	-	-
Autres rémunérations				
Olivier LECOMTE				
Rémunération	-	-	-	0
Autres rémunérations				
Marie-Christine LAMBERT				
Rémunération	70 000	59 500	59 500	59 500
Autres rémunérations				
Marianne LOURADOUR⁽¹⁾				
Rémunération	-	-	-	-
Autres rémunérations				
Olivier MAREUSE⁽¹⁾				
Rémunération	-	-	-	-
Autres rémunérations				
Florence PERONNAU⁽³⁾				
Rémunération	110 000	110 000	110 000	101 250
Autres rémunérations				
Gonzague DE PIREY				
Rémunération	35 000	35 000	35 000	28 000
Autres rémunérations				
Sophie QUATREHOMME⁽¹⁾				
Rémunération	-	-	-	-
Autres rémunérations				
Guillaume POITRINAL				
Rémunération	28 000	22 750	22 750	15 750
Autres rémunérations				
Georges RALLI				
Rémunération	73 500	64 750	64 750	63 000
Autres rémunérations				
Antoine SAINTOYANT⁽¹⁾				
Rémunération	-	-	-	-
Autres rémunérations				
Bernard SPITZ				
Rémunération	35 000	29 750	29 750	33 250
Autres rémunérations				
Alexandre THOREL				
Rémunération	-	-	-	-
Autres rémunérations				

(1) Versement à la Caisse des dépôts de la rémunération de tous les administrateurs Caisse des dépôts et assimilés.

(2) Administrateur renonçant à sa rémunération.

(3) Rémunération versée à Florence Péronneau en sa qualité de vice-Présidente ayant les responsabilités d'administrateur référent. Le conseil d'administration, dans sa séance du 24 avril 2019 a décidé qu'elle percevrait une rémunération d'un montant annuel de 40 000 euros. Étant précisé, que ce montant est prélevé sur l'enveloppe annuelle de rémunération des administrateurs.

3.2.2. Éléments de rémunération du Président du conseil d'administration, dirigeant mandataire social non exécutif (Say on Pay ex-post individuel – article L. 22-10-34 II)

Le tableau ci-après récapitule les éléments de rémunération versés ou attribués au titre de 2023 à Monsieur Frédéric Thomas, Président du conseil d'administration.

Monsieur Frédéric Thomas, président du conseil d'administration

Éléments de rémunération versés au cours ou attribués au titre de 2023, en application de la politique de rémunération approuvée par l'assemblée générale du 21 avril 2023	Montants ou valorisation comptable soumis au vote*
Rémunération fixe annuelle	240 000 €
Valorisation des avantages de toute nature	0 €

3.2.3. Éléments de rémunération du Directeur général, dirigeant mandataire social exécutif (Say on Pay ex-post individuel – article L. 22-10-34 II)

Monsieur Nicolas JOLY, Directeur général

Éléments de rémunération versés au cours ou attribués au titre de 2023, en application de la politique de rémunération approuvée par l'assemblée générale du 21 avril 2023	Montants ou valorisation comptable soumis au vote		
Rémunération fixe annuelle (à partir du 21 avril 2023)			310 714 € ⁶¹
Rémunération variable annuelle au titre de 2023 (à partir du 21 avril 2023) (à verser sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale du 19 avril 2024)			116 558 €
	Cible	Réalisation	Montant de la prime
■ Objectifs financiers quantitatifs			
1. Progression du cash-flow net courant des opérations stratégiques ⁶² . Le montant de prime liée à ce critère est de 56 250 euros à la cible et plafonné à 115 %.	227,6 M€	232,6 M€	41 892 €
2. Évolution du cours de Bourse d'Icade en comparaison de l'indice FTSE EPRA Euro Index entre 90 % et 115 %. Le montant de prime liée à ce critère est de 56 250 euros si la cible atteinte est de 115 %. Elle sera de 0 si l'évolution est inférieure à 90 % et plafonné à 115 %.	entre 90 % et 115 %	0 %	0 €
■ Objectifs extra-financiers			
1. Réussir la mise en œuvre du projet de cession de la participation d'Icade dans la Foncière Santé par le désengagement et la liquidité d'Icade Santé conformément au calendrier prévisionnel des différentes phases du projet.		95 %	74 666 €
2. Mettre en œuvre dans tous les métiers les actions prévues et définies dans le budget 2023 révisé et approuvé par le Conseil d'administration du 21 juillet 2023.			
3. Proposer les orientations stratégiques, à horizon 3 à 5 ans, approuvées par le Conseil d'administration avant le 31 décembre 2023. Ces orientations stratégiques veilleront, entre autres, à :			
<input type="checkbox"/> Renforcer l'efficacité opérationnelle en développant les synergies entre les Métiers et en optimisant les organisations			
<input type="checkbox"/> S'assurer de la qualité du management des équipes et de l'engagement des collaborateurs			
4. Maintenir la position de leadership du Groupe Icade en matière de RSE autour de 3 axes :			
<input type="checkbox"/> Transition bas-carbone et préservation des ressources			
<input type="checkbox"/> Bien-être des occupants, accompagnement aux nouveaux usages et ancrage territorial			
<input type="checkbox"/> Développement des compétences des salariés, bien-être au travail et diversité			
Actions attribuées gratuitement sous conditions de performance ⁶³			150 000 €
Avantages en nature			12 111 €
dont voiture de fonction			2 808 €
dont assurance chômage			9 303 €
Indemnité de départ			Aucun montant soumis au vote

61 Montant calculé *pro rata temporis* à compter du 21 avril 2023 sur la base de la rémunération annuelle fixe de 450 000 €.

62 Les activités stratégiques sont composées de la Foncière Tertiaire et de la Promotion.

63 L'attribution de tout ou partie des actions de performance au Directeur général deviendra définitive au terme d'une période d'acquisition d'une durée de trois ans courant à compter du 31 juillet 2023, sous réserve du respect de la condition de présence et de l'atteinte des conditions de performance (se reporter au chapitre 8 pour plus de précisions sur le Plan 2-2023).

3.3. Tableaux récapitulatifs des rémunérations versées au cours ou attribuées au titre de l'exercice 2023 à chaque dirigeant mandataire social

Conformément à l'article L. 22-10-34 I du Code de commerce, cette section est soumise au vote de l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, dans le cadre de l'approbation des informations visées au I de l'article L. 22-10-9 avec l'ensemble des autres informations visées par ce texte.

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social

Référence au tableau 1 des recommandations AMF 2021-02

THOMAS Frédéric, Président

<i>(en milliers d'euros)</i>	Exercice 2022	Exercice 2023
Rémunération attribuée au titre de l'exercice	240,0	240,0
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	0,0	0,0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0,0	0,0
Valorisation des actions attribuées gratuitement	0,0	0,0
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0,0	0,0
TOTAL	240,0	240,0

WIGNOLLE Olivier, Directeur général jusqu'au 21 avril 2023

<i>(en milliers d'euros)</i>	Exercice 2022	Exercice 2023
Rémunération attribuée au titre de l'exercice	488,8	237,5
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	0,0	0,0
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0,0	0,0
Valorisation des actions attribuées gratuitement	100	0,0
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0,0	0,0
TOTAL	588,8	237,5

JOLY Nicolas, Directeur général depuis le 21 avril 2023

<i>(en milliers d'euros)</i>	Exercice 2022	Exercice 2023
Rémunération attribuée au titre de l'exercice	--	439,4
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	--	--
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	--	150,0
Valorisation des actions attribuées gratuitement	--	--
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	--	--
TOTAL	--	589,4

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

Référence au tableau 2 des recommandations AMF 2021-02

WIGNIOLLE Olivier, Directeur général jusqu'au 21 avril 2023	Exercice 2022		Exercice 2023	
	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés
Rémunération fixe	400	400	123,6	123,6
Rémunération variable annuelle	50	38,6	0	50
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	100 ⁶⁴	0
Rémunération allouée à raison du mandat d'administrateur	0	0	0	0
Avantages en nature (voiture, GSC, surcomplémentaire de prévoyance)	38,8	38,8	13,9	13,9
TOTAL	488,8	477,4	237,5	187,5

JOLY Nicolas, Directeur général depuis le 21 avril 2023	Exercice 2022		Exercice 2023	
	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés
Rémunération fixe	--	--	310,7	310,7
Rémunération variable annuelle	--	--	116,6	--
Rémunération variable pluriannuelle	--	--	0	--
Rémunération exceptionnelle	--	--	0	--
Rémunération allouée à raison du mandat d'administrateur	--	--	0	--
Avantages en nature (voiture, GSC, surcomplémentaire de prévoyance)	--	--	12,1	12,1
TOTAL	--	--	439,4	322,80

Tableau sur les rémunérations allouées à raison du mandat d'administrateur et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants

Référence au tableau 3 des recommandations AMF 2021-02

THOMAS Frédéric, Président	Exercice 2022		Exercice 2023	
	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés
Rémunérations (fixe, variable)	240,0	240,0	240,0	240,0
Autres rémunérations	0,0	0,0	0,0	0,0
Rémunération exceptionnelle	0,0	0,0	0,0	0,0
Rémunération des fonctions d'administrateur	0,0	0,0	0,0	0,0
Avantages en nature voiture	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL	240,0	240,0	240,0	240,0

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du Groupe

Référence au tableau 4 des recommandations AMF 2021-02

Néant.

Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social

Référence au tableau 5 des recommandations AMF 2021-02

Néant.

⁶⁴ Monsieur Olivier Wigniolle, Directeur général jusqu'au 21 avril 2023, a bénéficié d'une rémunération exceptionnelle de 100.000 euros qui était conditionnée à la signature, intervenue le 13 mars 2023, avec Primonial REIM France d'un accord d'exclusivité en vue de la cession de la participation d'Icade dans Icade Santé. Cette rémunération exceptionnelle a été versée à Monsieur Olivier Wigniolle à l'issue de l'assemblée générale du 21 avril 2023.

Actions attribuées gratuitement à chaque mandataire social durant l'exercice

Référence au tableau 6 des recommandations AMF 2021-02

Bénéficiaire	Date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation théorique des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés (en euros)	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Nicolas JOLY	31/07/2023	3 979	150 000	31/07/2026	22/04/2027	<ul style="list-style-type: none"> ■ 40 % évolution du Cash Flow Net Courant ■ 30 % évolution du cours de l'action par rapport à l'index EPRA Europe (hors UK) ■ 30 % Réduction d'émission de CO₂ mesurée en valeur absolue selon la mesure SBTi par rapport à 2019 (20 %) et politique en matière d'égalité hommes/femmes (10 %)

Actions attribuées gratuitement et devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social exécutif

Référence au tableau 7 des recommandations AMF 2021-02

Néant.

Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions Information sur les options de souscription ou d'achat

Référence au tableau 8 des recommandations AMF 2021-02

Néant.

Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non-mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers

Référence au tableau 9 des recommandations AMF 2021-02

Néant.

Historique des attributions gratuites d'actions Information sur les actions attribuées gratuitement

Référence au tableau 10 des recommandations AMF 2021-02

La synthèse des plans d'actions gratuites et de performance en vigueur et mis en place par Icade figure dans le chapitre 8 du présent document d'enregistrement universel, étant précisé que les mandataires sociaux ne bénéficient pas de plans d'attribution gratuite d'actions sans conditions de performance.

Tableau de synthèse relatif aux avantages (notions de contrat de travail, régime de retraite, indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions, indemnité relative à une clause de non-concurrence)

Référence au tableau 11 des recommandations AMF 2021-02

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnité relative à une clause de non concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
THOMAS Frédéric		X		X		X		X
Président du conseil d'administration								
Date de début de mandat : 24 avril 2019								
Date de fin de mandat : AG tenue en 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé								
WIGNOLLE Olivier		X		X	X			X
Directeur général								
Date de début de mandat : 29 avril 2015								
Date de fin de mandat : 21 avril 2023								
JOLY Nicolas		X		X	X			X
Directeur général								
Date de début de mandat : 21 avril 2023								
Date de fin de mandat : AG tenue en 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé								

ENGAGEMENTS ET AVANTAGES AU BÉNÉFICE DE MONSIEUR NICOLAS JOLY AU 31 DÉCEMBRE 2023

Indemnité de départ

Dans sa séance du 21 avril 2023, le conseil d'administration, sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations, s'est engagé à allouer au Directeur général une indemnité de départ en cas de départ contraint lié à un changement de contrôle ou un désaccord stratégique avec le conseil d'administration.

L'indemnité de départ n'est pas due en cas de démission, de révocation pour faute grave ou lourde, de départ à la retraite ou en cas de non-renouvellement du mandat.

MONTANT

L'indemnité de départ est égale à douze mois de la rémunération globale brute (parts fixe et variable) perçue au cours des douze derniers mois précédant la date de départ contraint. Ce montant sera augmenté d'un mois par année d'ancienneté, dans la limite de deux années de rémunération.

Par exception, en cas de départ contraint au cours de la première année de mandat, la part fixe sera déterminée *prorata temporis* et la part variable retenue sera la part variable cible *prorata temporis* au titre de l'exercice 2023.

CONDITIONS

Le versement de l'indemnité de départ ne pourra intervenir qu'après une décision du conseil d'administration constatant la réalisation de la condition de performance décrite ci-après :

En cas de départ forcé, la Société versera au Directeur général l'indemnité de rupture si le dernier RNPG à Périmètre Constant est supérieur ou égal au RNPG de la Période de Référence à Périmètre Constant.

Pour les besoins de l'appréciation de la condition de performance :

- le « RNPG » signifie le résultat net part du Groupe tel que publié par la Société dans ses comptes consolidés ;
- « Périmètre Constant » signifie le périmètre du Groupe hors effet des variations liées à des opérations structurantes ;
- le « Dernier RNPG » signifie le dernier RNPG de la Société connu au titre de l'exercice précédant la date de départ forcé ;
- le « RNPG de la Période de Référence » signifie la moyenne arithmétique des RNPG de la Société au cours des deux derniers exercices précédant le Dernier RNPG.

AVANTAGES EN NATURE

Dans sa séance du 21 avril 2023, le conseil d'administration a également autorisé :

- l'attribution à Nicolas Joly d'un véhicule de fonction dans le cadre des règles définies par la Société ;
- la souscription par la Société au profit de Nicolas Joly d'une assurance chômage auprès de l'Association Garantie sociale des chefs et dirigeants d'entreprise (« GSC »). Cette assurance garantit 70 % du revenu net fiscal professionnel avec une durée maximale d'indemnisation de 12 mois portée à 24 mois après un an d'affiliation. Pour l'année 2023, le montant des cotisations s'élève à 9 303 euros ; et

- l'attribution à Nicolas Joly d'un régime de surcomplémentaire de prévoyance souscrit par la Caisse des dépôts auprès de CNP Assurances. La Caisse des dépôts refacturera à Icade la quote-part des cotisations correspondant à l'assurance dont bénéficie Nicolas Joly, ceci étant considéré comme un supplément de rémunération assujéti à l'impôt et aux charges sociales.

ENGAGEMENTS ET AVANTAGES AU BÉNÉFICE DES AUTRES MANDATAIRES SOCIAUX

Au 31 décembre 2023, aucune indemnité n'est prévue au bénéfice des mandataires sociaux d'Icade autres que le Directeur général en cas de cessation de leur mandat au sein de la Société.

À cette même date, Icade n'a pris aucun engagement de pensions de retraite et assimilé au bénéfice de ses mandataires sociaux. De même, aucun mandataire social ne bénéficie au sein d'Icade d'un régime de retraite surcomplémentaire.

À la date du présent document, Icade n'a accordé aucun prêt, avance ou garantie à ses mandataires sociaux. Il n'existe aucune convention conclue entre les membres du conseil d'administration et Icade ou ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages.

3.4. Ratio de rémunération – Évolution annuelle des rémunérations, des performances et des ratios

Conformément à l'ordonnance n° 2019-1234 du 27 novembre 2019, sont communiqués ci-après les ratios entre le niveau de rémunération du Président du conseil d'administration et du Directeur général et les rémunérations moyenne et médiane (sur une base équivalent temps plein) des salariés de la Société ainsi que leur évolution annuelle, celle des performances de la Société et de la rémunération moyenne des salariés de la Société au cours des cinq exercices les plus récents.

Les rémunérations incluent la part fixe, la part variable versée au cours de l'exercice, les plans d'attribution d'actions, l'épargne salariale et les avantages en nature.

Elles ont été recalculées à temps plein. Sont pris en compte les salariés « continument présents » au cours des deux exercices comparés.

Conformément à l'article L. 22-10-34 I du Code de commerce, les éléments mentionnés dans la présente section seront soumis au vote de l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, dans le cadre de l'approbation des informations visées au I de l'article L. 22-10-9 avec l'ensemble des autres informations visées par ce texte.

	Moyenne		Médiane		
	Icade SA	UES	Icade SA	UES	
2023	CFNC/(Évolution n-1) ^(a)	NS ^(a)	NS ^(a)		
	Évolution rémunération salariés n-1	-19 %	-8 %	-20 %	
	Rémunération NJ/ (Évolution n-1)	322 825	NS		
	Rémunération FT/ (Évolution n-1) ^(a)	240 000	0 %		
	RATIO RÉMUNÉRATION N. JOLY	NS^(a)	NS^(a)	NS	NS
	RATIO RÉMUNÉRATION F. THOMAS	0,62	3,45	0,63	4,18
2022	CFNC/(Évolution n-1)	416.8 M€/(+ 7 %)			
	Évolution rémunération salariés n-1	36 %	(1 %)	55 %	
	Rémunération OW/(Évolution n-1)	577 390	1 %		
	Rémunération FT/(Évolution n-1)	240 000	0 %		
	RATIO RÉMUNÉRATION O. WIGNIOLLE	1.21	7.63	1.21	9.63
	RATIO RÉMUNÉRATION F. THOMAS	0.50	3.17	0.50	4.00
2021	CFNC/(évolution n-1)	389.4 M€/(+ 9 %)			
	Évolution rémunération salariés n-1	(15 %)	(12 %)	(26 %)	
	Rémunération OW/(Évolution n-1)	573 980	18 %		
	Rémunération FT/(Évolution n-1)	240 000	0 %		
	RATIO RÉMUNÉRATION O. WIGNIOLLE	1.63	7.53	1.87	9.28
	RATIO RÉMUNÉRATION F. THOMAS	0.68	3.15	0.78	3.88
2020	CFNC/(Évolution n-1)	358.3 M€/(- 8 %)			
	Évolution rémunération salariés n-1	34 %	13 %	4 %	
	Rémunération OW/(Évolution n-1)	485 704	2 %		
	Rémunération FT/(Évolution n-1)	240 000	NA		
	RATIO RÉMUNÉRATION O. WIGNIOLLE	1.17	5.69	1.16	7.08
	RATIO RÉMUNÉRATION F. THOMAS	0.58	2.81	0.58	3.50
2019 ^(b)	CFNC/(Évolution n-1)	389,2 M€/(+ 2 %)			
	Évolution rémunération salariés n-1	(17 %)	(1 %)	(12 %)	
	Rémunération OW/(Évolution n-1)	476 658	(3 %)		
	Rémunération AM/(Évolution n-1)	234 253	(4 %)		
	RATIO RÉMUNÉRATION O. WIGNIOLLE	1.54	6.29	1.53	7.48
	RATIO RÉMUNÉRATION A. MARTINEZ	0.76	3.09	0.75	3.68

(a) Comparaison par rapport à 2022 non pertinente compte tenu de la cession partielle par Icade de l'activité de Foncière Santé, de la cession par Icade Promotion de l'activité d'AMO et Expertise Santé, de l'arrivée de Nicolas Joly en qualité de Directeur général en cours d'année 2023 et de l'absence de part variable versée à ce dernier en 2023.

(b) La population d'Icade a fortement baissé suite aux sorties des collaborateurs ANF Immobilier ayant opté pour le PSE.

Nota : les rémunérations prises en compte sont celles perçues sur l'exercice – et non au titre de l'exercice –, ce qui diffère de la position prise dans les autres tableaux.

Il est également précisé que les rémunérations retenues intègrent tant pour les salariés que les dirigeants mandataires la valorisation des avantages en nature et pour les salariés la valorisation des attributions gratuites d'actions.

4. Informations complémentaires

4.1. Opérations sur titres réalisées par les membres des organes de gouvernance et de direction

Au titre de l'exercice 2023, les opérations sur titres suivantes ont été réalisées par les membres des organes de direction :

Déclarant	Date	Opération	Instrument financier	Prix unitaire (en €)	Volume
Icamap Real Estate Securities Fund S.A. personne morale liée à Guillaume Poitrinal, Administrateur	30/05/2023	Acquisition	Action	37,6277	10 000
Nicolas Joly, Directeur général d'Icade	03/08/2023	Acquisition	Action	35,9040	6 250
PREDICA SA, représentée par Emmanuel Chabas, membre du conseil d'administration d'Icade	14/12/2023	Cession	Action	35,0464	61 903
PREDICA SA, représentée par Emmanuel Chabas, membre du conseil d'administration d'Icade	14/12/2023	Cession	Action	35,0394	19 918
PREDICA SA, représentée par Emmanuel Chabas, membre du conseil d'administration d'Icade	15/12/2023	Cession	Action	35,0420	11 839
PREDICA SA, représentée par Emmanuel Chabas, membre du conseil d'administration d'Icade	15/12/2023	Cession	Action	35,0225	90 851
PREDICA SA, représentée par Emmanuel Chabas, membre du conseil d'administration d'Icade	18/12/2023	Cession	Action	34,9970	336
PREDICA SA, représentée par Emmanuel Chabas, membre du conseil d'administration d'Icade	19/12/2023	Cession	Action	35,0105	4 401
PREDICA SA, représentée par Emmanuel Chabas, membre du conseil d'administration d'Icade	19/12/2023	Cession	Action	35,0125	2 702

4.2. Informations relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

5

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-11 du Code de commerce, nous portons à votre connaissance les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.

- Structure du capital
Ces éléments sont détaillés au chapitre 8 du présent document d'enregistrement universel.
- Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et au transfert des actions ou clauses des conventions portées à la connaissance de la Société
Néant (en dehors des stipulations prévues par l'article 6 des statuts de la Société en cas de non-respect de l'obligation statutaire de déclaration de franchissement du seuil de 0,5 % en capital ou en droit de vote : sur demande consignée dans le procès-verbal de l'assemblée générale d'un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 5 % du capital social, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de la déclaration de régularisation).
- Participations directes ou indirectes dans le capital de la Société dont elle a connaissance en vertu des articles L. 233-7 et L. 233-12 du Code de commerce
Ces éléments sont détaillés au chapitre 8 du présent document d'enregistrement universel.
- Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et la description de ceux-ci (actions de préférence)
Néant.
- Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier
La Société n'a pas mis en place de système particulier d'actionnariat du personnel dans lequel les droits de contrôle ne sont pas exercés par le personnel à l'exception du FCPE Icade Actions, investi en actions Icade et proposé aux salariés dans le cadre du plan d'épargne Groupe, tel que décrit au chapitre 8 du présent document d'enregistrement universel. Les collaborateurs d'Icade détenteurs d'avoir du fonds Icade Actions sont représentés à l'assemblée générale annuelle d'Icade par un représentant du personnel, lequel est désigné lors du conseil de surveillance du FCPE.

- Accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote (pactes d'actionnaires)

Il n'existe à la connaissance de la Société aucun accord entre actionnaires qui pourrait entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote de la Société.

- Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du conseil d'administration

Ces règles sont conformes à la loi et à la réglementation en vigueur.

- Règles applicables à la modification des statuts de la Société

L'article L. 225-96 du Code de commerce précise que l'assemblée générale extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts ; toute clause contraire est réputée non écrite.

- Pouvoirs du conseil d'administration en ce qui concerne l'émission ou le rachat d'actions

Se reporter au tableau récapitulatif des autorisations et délégations de compétence figurant à la section 4.4 du chapitre 5 du présent document d'enregistrement universel ; celles-ci, en tout état de cause, sont, sauf autorisation préalable de l'assemblée générale, suspendues en période de pré-offre et d'offre publique initiée par un tiers visant les titres de la Société, et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre (à l'exception des autorisations et délégations relatives à l'actionnariat salarié).

- Accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligations légales de divulgation, portait gravement atteinte à ses intérêts

Certaines conditions de financement externe dont bénéficie Icade lui ont été accordées en considération de la participation de la Caisse des dépôts à son capital. Un changement de contrôle d'Icade pourrait, sous certaines conditions, entraîner la résiliation ou le remboursement anticipé de ces financements.

- Accords prévoyant des indemnités pour les membres du conseil d'administration ou les salariés de la Société s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique.

Néant.

4.3. Conventions réglementées et conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales

4.3.1. Conventions réglementées

Le 16 février 2024, le Conseil d'administration a procédé à l'examen des conventions réglementées conclues et autorisées par le Conseil d'administration (i) au cours de l'exercice 2023 et (ii) au cours des exercices précédents et dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice 2023. Les commissaires aux comptes ont émis un rapport spécial sur ces conventions (se reporter au §5 « Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées » du présent chapitre).

Conventions réglementées soumises à l'approbation de l'assemblée générale du 19 avril 2024

■ Conventions réglementées autorisées au cours de l'exercice 2023

Date de l'autorisation du conseil d'administration	Date de signature de la convention	Parties à la convention	Objet de la convention	Description de la convention
21 avril 2023	21 avril 2023	Icade Olivier Wigniolle, Directeur général d'Icade jusqu'au 21 avril 2023	Contrat de prestations de services	Avis disponible sur le site internet d'Icade : https://www.icable.fr/groupe/gouvernance/documents/information-relative-a-la-signature-d-une-convention-reglementee.pdf
30 mai 2023	13 juin 2023	Icade Primonial REIM Icade Santé Actionnaires minoritaires d'Icade Santé Icade Santé OPPCI Icade Healthcare Europe (IHE)	Protocole de cession et d'investissement portant sur la cession par Icade de sa participation dans Icade Santé et du portefeuille d'actifs d'Icade Healthcare Europe (IHE)	Avis disponible sur le site internet d'Icade : https://www.icable.fr/groupe/gouvernance/documents/information-relative-a-la-signature-d-une-convention-reglementee4.pdf

5

■ Conventions réglementées autorisées depuis la clôture

Néant

Conventions réglementées déjà approuvées par l'assemblée générale

■ Conventions réglementées antérieurement autorisées et dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice 2023

Date de l'autorisation du conseil d'administration	Date de signature de la convention	Parties à la convention	Objet de la convention	Description de la convention
22 avril 2022	1 ^{er} juin 2022	Icade Caisse des dépôts	Convention de frais de siège et de licence de marques	Avis disponible sur le site internet d'Icade : https://www.icable.fr/groupe/gouvernance/documents/information-relative-a-la-signature-d-une-convention-reglementee3.pdf

4.3.2. Conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-12 du Code de commerce, le conseil d'administration de la Société, lors de sa séance du 24 janvier 2020, a adopté une procédure permettant d'évaluer régulièrement si les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales remplissent bien ces conditions.

Cette procédure porte sur les conventions conclues entre la Société et l'un de ses actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % ou, s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, l'un de ses administrateurs, le Président du conseil d'administration, le Directeur général de la Société ou les personnes physiques qui leur sont étroitement liées, leurs sociétés patrimoniales ainsi que les personnes morales dans lesquelles ils ont un intérêt (mandat ou détention de capital).

Cette procédure vise, d'une part, à apporter des précisions quant aux critères retenus par la Société pour identifier et qualifier les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales auxquelles elle est partie, et, d'autre part, à formaliser une procédure permettant d'évaluer régulièrement si ces conventions continuent de remplir ces conditions.

En amont de la réunion du conseil d'administration appelé à arrêter les comptes du dernier exercice écoulé :

- les conventions en vigueur qualifiées de conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales sont réexaminées chaque année par la direction juridique et assurances Groupe, en lien avec la direction financière Groupe, au vu des critères d'identification des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales, et le cas échéant, avec les commissaires aux comptes de la Société ;
- la liste des conventions concernées, ainsi que les conclusions de l'examen mené par la direction juridique et assurances Groupe, en lien avec la direction financière Groupe, sont transmises aux membres du comité d'audit et des risques pour observations.

Lors de la réunion d'arrêté des comptes du dernier exercice écoulé, le conseil d'administration est informé par le comité d'audit et des risques de la mise en œuvre de la procédure d'évaluation, de ses résultats et de ses éventuelles observations. Il en tire les conséquences qu'il estime nécessaire.

Si, à l'occasion de l'examen annuel, la direction juridique et assurances Groupe, en lien avec la direction financière Groupe, estime qu'une convention précédemment considérée comme portant sur une opération courante et conclue à des conditions normales ne satisfait plus les critères précités, elle saisit le conseil d'administration. Celui-ci requalifie le cas échéant la convention en convention réglementée, la ratifie et la soumet à la ratification de la plus prochaine assemblée générale, sur rapport spécial des commissaires aux comptes, conformément aux dispositions de l'article L. 225-42 du Code de commerce.

4.4. Tableau récapitulatif des délégations et autorisations financières au 31 décembre 2023

Nature des titres concernés	Date assemblée générale	N° résolution	Durée et date d'expiration	Montant maximal autorisé	Utilisation au cours de l'exercice 2023
Autorisation à l'effet de faire racheter par la Société ses propres actions	21/04/2023	15 ^e résolution	18 mois soit jusqu'au 20/10/2024	5 % du nombre d'actions composant le capital social, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme. Prix maximum d'achat : 110 € par action. Montant maximal de l'opération : 500 M€	Néant (hors contrat de liquidité)
Autorisation pour réduire le capital social par annulation d'actions auto détenues	21/04/2023	17 ^e résolution	18 mois soit jusqu'au 20/10/2024	10 % du capital social calculé au jour de la décision d'annulation, déduction faite des éventuelles actions annulées au cours des 24 derniers mois précédents	Néant
Délégation pour augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfices, primes ou autres	21/04/2023	18 ^e résolution	26 mois soit jusqu'au 20/06/2025	Montant nominal maximum de 15 M€	Néant
Autorisation pour augmenter émettre des actions ordinaires avec maintien du droit préférentiel de souscription (émission réservée aux actionnaires)	21/04/2023	19 ^e résolution	26 mois soit jusqu'au 20/06/2025	Montant nominal maximum de 38 M€ (sur ce plafond, s'impute le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la 21 ^e résolution de l'AG du 21/04/2023 et de la 18 ^e résolution de l'AG du 22/04/2022)	Néant
Autorisation d'augmenter le montant des émissions d'actions ordinaires	21/04/2023	20 ^e résolution	26 mois soit jusqu'au 20/06/2025	Augmentation du nombre de titres à émettre pour les émissions en application de la 19 ^e résolution de l'AG du 23/04/2023 (dans la limite des plafonds fixés par l'AG)	Néant
Délégation pour augmenter le capital social par émission réservée aux salariés dans le cadre d'un plan d'épargne d'entreprise (PEE)	21/04/2023	21 ^e résolution	26 mois soit jusqu'au 20/06/2025	1 % du montant du capital dilué au jour de l'AG du 21/04/2023 (montant s'imputant sur le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la 19 ^e résolution de l'AG du 21/04/2023, soit 38 M€)	Néant
Autorisation en vue d'attribuer gratuitement des actions aux membres du personnel salarié et/ou certains mandataires sociaux	23/04/2021	23 ^e résolution	38 mois soit jusqu'au 22/06/2024	1 % du capital au jour de la décision d'attribution Plafond pour les dirigeants mandataires sociaux de 2 % de cette enveloppe de 1 %	Le conseil d'administration du 21 juillet 2023 a arrêté deux plans d'attribution d'actions gratuites : <ul style="list-style-type: none"> ■ l'un au bénéfice des salariés d'Icade et de ses filiales regroupées au sein de l'UES Icade (21.100 actions) ; ■ l'autre sous condition de performance au bénéfice des membres du comité exécutif (incluant le Directeur général), des membres du comité de coordination et de cadres « clés » (65.813 actions).
					<i>Se reporter au § 3 du chapitre 8 pour plus de précisions.</i>
Délégation pour augmenter le capital social pour rémunérer des apports en nature de titres ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	22/04/2022	18 ^e résolution	26 mois soit jusqu'au 21/06/2024	10 % du capital social (montant s'imputant sur le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la 20 ^e résolution de l'AG du 23/04/2021, soit 38 M€)	Néant

4.5. Modalités de participation des actionnaires aux assemblées

Les modalités relatives à la participation des actionnaires aux assemblées générales figurent à l'article 15 des statuts de la Société, dont les dispositions sont rappelées au chapitre 8 du présent document d'enregistrement universel relatif aux renseignements sur l'émetteur et son capital.

4.6. Prêts et garanties accordés en faveur des membres des organes de gouvernance ou de direction

Néant.

4.7. Conflits d'intérêts – condamnation pour fraude

À la date d'établissement du présent document d'enregistrement universel et à la connaissance de la Société :

- il n'existe aucun lien familial entre les membres du conseil d'administration et/ou des membres de la direction générale ;
- aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée au cours des cinq dernières années à l'encontre de l'un des membres du conseil d'administration et/ou des membres de la direction générale ;
- aucun des membres du conseil d'administration et aucun des membres de la direction générale n'a été concerné au cours des cinq dernières années par une faillite, mise sous séquestre, liquidation ou placement d'entreprise sous administration judiciaire en ayant occupé des fonctions de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ;
- aucune mise en cause et/ou sanction publique officielle n'a été prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire (y compris des organismes professionnels désignés) à l'encontre de l'un des membres du conseil d'administration et de l'un des membres de la direction générale au cours des cinq dernières années ;
- aucun d'entre eux n'a été déchu par un tribunal du droit d'exercer la fonction de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années ;
- il n'existe pas d'arrangement ou d'accord conclu avec les principaux actionnaires ou avec des clients, fournisseurs ou autres, en vertu duquel l'une quelconque des personnes membres d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance et associés commandités, a été sélectionnée en tant que membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou en tant que membre de la direction générale ;
- il n'existe aucune restriction acceptée par les personnes membres d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance et associés commandités, concernant la cession, dans un certain laps de temps, des titres de l'émetteur qu'elles détiennent.

Conformément au règlement intérieur, les membres du conseil d'administration doivent informer le Président ou, le cas échéant, le vice-Président du conseil d'administration qui en informera à son tour le conseil d'administration et, le cas échéant, le comité stratégie et investissements, de tout conflit d'intérêts, même potentiel, avec la Société et s'abstenir de voter la délibération correspondante. À la connaissance de la Société, il n'existe aucun conflit d'intérêts entre les devoirs, à l'égard de l'émetteur, de l'un quelconque des membres du conseil d'administration ou de la direction générale et leurs intérêts privés et/ou autres devoirs.

5

4.8. Prévention des délits d'initié / Déontologie boursière

Les mandataires sociaux et les personnes assimilées, ainsi que les personnes ayant avec eux des liens personnels étroits, sont tenus de procéder à la déclaration des transactions effectuées sur les titres de la Société. De plus, les dirigeants s'interdisent d'intervenir à titre personnel sur les titres de la Société pendant les périodes suivantes :

- pendant la période comprise entre la date à laquelle la Société a connaissance d'une information qui, si elle était rendue publique, pourrait influencer de façon sensible le cours des titres et la date à laquelle cette information est rendue publique.
- pour chaque trimestre civil, pendant 15 jours calendaires avant la publication du chiffre d'affaires consolidé de la Société devant intervenir au cours du trimestre considéré ;
- pour chaque semestre civil, pendant 30 jours calendaires avant la publication des comptes consolidés annuels ou semestriels de la Société devant intervenir au cours du semestre considéré ;

Cette interdiction d'intervention a été étendue aux collaborateurs en position d'initié permanent. Enfin, des collaborateurs peuvent être identifiés en tant qu'initiés occasionnels et tenus ponctuellement à la même interdiction pour les périodes où sont conduites des opérations pouvant influencer le cours du titre d'Icade.

5. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

À l'assemblée générale de la société Icade,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

5

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

En application de l'article L.225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration

CONTRAT DE PRESTATION DE SERVICES CONCLU ENTRE ICADE ET MONSIEUR OLIVIER WIGNIOLLE EN DATE DU 21 AVRIL 2023

La Société a conclu à l'issue de l'assemblée générale du 21 avril 2023 un contrat de prestations de services avec Monsieur Olivier Wigniolle, ancien Directeur Général de la Société.

Le conseil d'administration de la Société du 21 avril 2023 a autorisé, après examen, la signature de ce contrat de prestations de services, conformément aux dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

Le conseil d'administration a constaté l'intérêt qu'il y a pour la Société à conclure ce contrat de prestations de services.

Monsieur Olivier Wigniolle, Directeur Général de la Société jusqu'à l'issue de l'assemblée générale de la Société du 21 avril 2023, a mené avec les différentes parties prenantes les négociations ayant abouti à la conclusion de l'accord d'exclusivité conclu entre Icade et entre autres Præmia Healthcare en date du 13 mars 2023 et a une parfaite connaissance des enjeux et des acteurs liés à l'opération. En conséquence, la Société a souhaité pouvoir bénéficier de son expertise et de ses conseils afin de favoriser la réalisation de la première étape.

Compte tenu de la réalisation de la première étape de l'opération le 5 juillet 2023, Monsieur Olivier Wigniolle a perçu en contrepartie une rémunération (*success fee*) de 150 000 euros.

Administrateur concerné : Monsieur Olivier Wigniolle, ancien Directeur Général d'Icade et Président de High Added Value Real Estate

PROTOCOLE DE CESSIION ET D'INVESTISSEMENT CONCLU ENTRE ICADE ET ENTRE AUTRES PRÆMIA HEALTHCARE EN DATE DU 14 JUIN 2023

Dans le prolongement de la signature de l'accord d'exclusivité conclu entre Icade et entre autres Præmia Healthcare en date du 13 mars 2023, la Société a conclu le 13 juin 2023 un protocole de cession et d'investissement avec entre autres Præmia Healthcare, filiale de la Société ayant un administrateur commun avec la Société, Monsieur Emmanuel Chabas étant membre à la fois du conseil d'administration d'Icade et de celui de Præmia Healthcare.

Ce protocole porte sur la cession par Icade de sa participation dans PræmiaHealthcare ainsi que sur l'organisation de la cession du portefeuille d'actifs d'IHE.

Le conseil d'administration de la Société du 30 avril 2023 a autorisé, après examen, la signature de ce protocole de cession et d'investissement, conformément aux dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce. Monsieur Emmanuel Chabas, en tant que personne intéressée à la signature de cette convention, n'a ni participé aux délibérations, ni pris part au vote relatif à son approbation préalable.

Le conseil d'administration a constaté l'intérêt qu'il y a pour la Société à conclure ce protocole de cession et d'investissement au regard des modalités de l'opération telle qu'envisagée. Cette opération permet à la Société de concrétiser l'événement de liquidité relatif à la Foncière Santé, l'une des priorités du Groupe pour 2023, de cristalliser ainsi la valeur de la Foncière Santé, d'extérioriser le montant de plus-values latentes liées à sa participation dans Præmia Healthcare et IHE, et de générer des liquidités significatives pour renforcer son bilan et saisir des opportunités de croissance.

Le protocole de cession et d'investissement porte en effet sur une opération qui permettrait à la Société de céder progressivement sa participation dans Præmia Healthcare en plusieurs étapes pour une valorisation de la participation estimée à 2,6 Md€, base ANR NTA au 31 décembre 2022, tel que cela est décrit dans les communiqués de presse publiés par la Société les 13 mars et 13 juin 2023.

La première étape de l'opération – qui a été réalisée le 5 juillet 2023 conformément au protocole de cession et d'investissement – consistait en la cession par Icade de titres Præmia Healthcare pour un montant total de 1,4 Md€, représentant environ 64 % de sa participation dans Præmia Healthcare sur la base de l'ANR NTA au 31 décembre 2022.

La cession du solde de la participation d'Icade dans Præmia Healthcare devrait intervenir d'ici fin 2025, principalement auprès de fonds gérés par Primonial REIM ou d'investisseurs identifiés par Primonial REIM, et sur base du dernier ANR NTA de Præmia Healthcare publié à la date de liquidité concernée.

Il est précisé que ce prix est significatif par rapport au bénéfice annuel d'Icade de 200.870.377,86 euros et au bénéfice consolidé part du Groupe de 54.085.000 euros au 31 décembre 2022.

Administrateur Icade concerné : Monsieur Emmanuel Chabas, administrateur à la fois d'Icade et de Præmia Healthcare

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

CONVENTIONS APPROUVÉES AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

En application de l'article R.225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

▪ **Contrat de frais de siège et licence de marques entre la Caisse des dépôts et Icade en date du 1er juin 2022**

Un contrat de frais de siège et licence de marques entre la CDC et Icade a été signé le 1er juin 2022.

Ce contrat permet à la Caisse des dépôts, actionnaire de la société à 39,2 %, de formaliser un certain nombre d'actions qu'elle effectue pour le compte de la société, qualifiées d'actions de siège, de décrire les procédures relatives à la mise à disposition de celles-ci, d'encadrer le droit d'usage par la société des marques et dénominations de la CDC par le biais d'une licence et de préciser les modalités de facturation et de redevance.

Le Conseil d'Administration du 22 avril 2022 a autorisé la conclusion de cette convention et constaté l'intérêt qu'il y a pour la société à conclure le contrat, en particulier au regard i) des conditions tarifaires, considérées comme équilibrées pour Icade pour ce type de prestation, et ii) de l'intérêt pour la société de bénéficier des droits d'usage des marques CDC.

Le montant comptabilisé en charge au titre de cette convention s'est élevé à 450 000 euros HT au titre de l'année 2023.

Administrateurs Icade concernés : Caisse des dépôts et administrateurs appartenant à la Caisse des dépôts

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 7 mars 2024

Les commissaires aux comptes

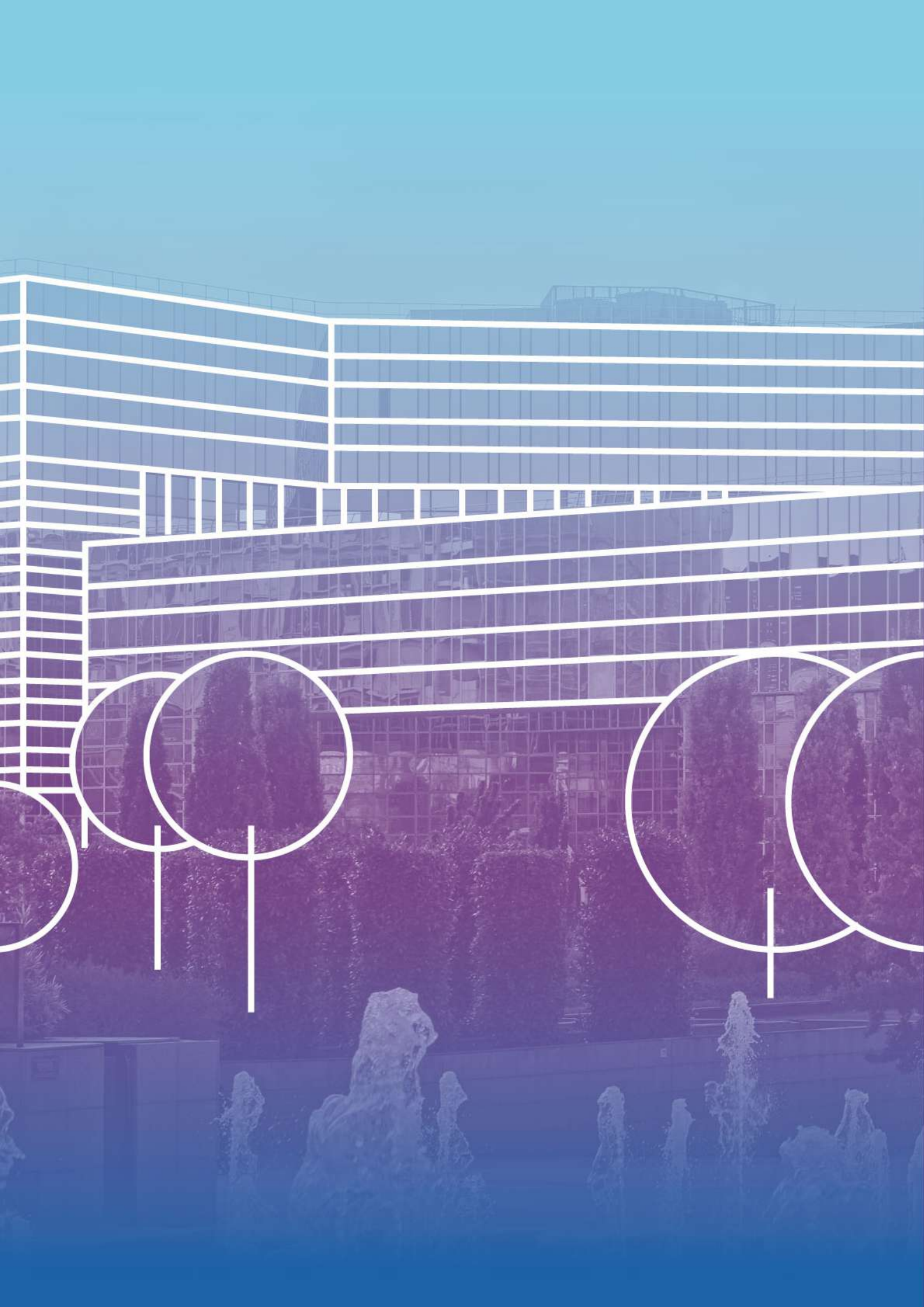
PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit

Mazars

Gilles Magnan

Johanna Darmon



6 États financiers au 31 décembre 2023

1. États financiers consolidés	294	4. États financiers comptes annuels	369
1.1. Compte de résultat consolidé	294	4.1. Bilan	369
1.2. État du résultat global consolidé	294	4.2. Compte de résultat	371
1.3. État de la situation financière consolidée	295	5. Annexe aux états financiers	372
1.4. Tableau des flux de trésorerie consolidés	296	6. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	401
1.5. Tableau de variation des capitaux propres consolidés	297		
2. Notes annexes aux états financiers consolidés	298		
3. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	363		

1. États financiers consolidés

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

Compte de résultat consolidé

(en millions d'euros)	Notes	2023	2022 Retraité ^(a)
Revenus locatifs		363,9	364,0
Revenus issus de contrats de construction et VEFA		1 073,9	1 059,3
Revenus issus de prestations de services		89,8	31,6
Autres produits liés à l'activité		129,3	113,6
Produits des activités opérationnelles	9.1.	1 656,9	1 568,5
Achats consommés		(946,1)	(861,1)
Services extérieurs		(223,3)	(213,4)
Impôts, taxes et versements assimilés		(7,4)	(5,0)
Charges de personnel, intéressement et participation		(143,7)	(147,7)
Autres charges liées à l'activité		(56,0)	(27,3)
Charges des activités opérationnelles		(1 376,5)	(1 254,4)
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL		280,4	314,1
Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement		(22,8)	(21,8)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	6.3.	(1 466,2)	(387,3)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants		0,2	3,0
Résultat sur acquisitions		(1,7)	(0,7)
Résultat sur cessions		(0,8)	(1,0)
Pertes de valeur sur goodwill	10.1.	(54,9)	-
Quote-part dans les résultats nets des sociétés mises en équivalence	10.2.	(2,9)	14,0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		(1 268,8)	(79,8)
Coût de l'endettement financier net		(49,7)	(72,7)
Autres produits et charges financiers		(19,7)	(28,0)
RÉSULTAT FINANCIER	7.1.4.	(69,4)	(100,7)
Charge d'impôt	11.1.	9,2	(22,2)
Résultat net des activités poursuivies		(1 329,0)	(202,7)
Résultat des activités abandonnées	3.2.	38,4	424,6
RÉSULTAT NET		(1 290,6)	221,9
■ Dont résultat net, part du Groupe		(1 250,3)	54,1
Dont activités poursuivies		(1 213,6)	(178,7)
Dont activités abandonnées	3.2.	(36,7)	232,7
■ Dont résultat net, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		(40,3)	167,8
Résultat part du Groupe de base par action (en €)	8.4.1.	(16,50 €)	0,71 €
■ Dont activités poursuivies par action		(16,02 €)	(2,36 €)
■ Dont activités abandonnées par action		(0,48 €)	3,08 €
Résultat part du Groupe dilué par action (en €)	8.4.2.	(16,48 €)	0,71 €
■ Dont activités poursuivies par action		(16,00 €)	(2,36 €)
■ Dont activités abandonnées par action		(0,48 €)	3,07 €

(a) Reclassement de l'activité Foncière Santé en résultat des activités abandonnées en application de la norme IFRS 5 (cf. 3.3).

État du résultat global consolidé

(en millions d'euros)	2023	2022 Retraité ^(a)
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	(1 290,6)	221,9
Autres éléments du résultat global :		
■ Recyclables en compte de résultat - couverture de flux de trésorerie :		
Variation de juste valeur	(29,9)	166,5
Impôts sur variation de juste valeur	(30,0)	167,6
Impôts sur variation de juste valeur	0,3	(0,1)
Recyclage par résultat	(0,2)	(1,0)
■ Non recyclables en compte de résultat	0,3	2,9
Écarts actuariels	0,4	3,4
Impôts sur écarts actuariels	(0,1)	(0,5)
TOTAL AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	(29,6)	169,4
■ Dont transféré dans le résultat	(0,2)	(1,0)
RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE	(1 320,2)	391,3
■ Dont résultat global, part du Groupe	(1 276,6)	185,6
Dont activités poursuivies	(1 238,8)	(94,5)
Dont activités abandonnées	(37,8)	280,1
■ Dont résultat global, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	(43,5)	205,7

(a) Reclassement de l'activité Foncière Santé en résultat des activités abandonnées en application de la norme IFRS 5 (cf. 3.3).

État de la situation financière consolidée

ACTIF (en millions d'euros)	Notes	31/12/2023	31/12/2022
Goodwills	10.1.	-	54,9
Autres Immobilisations incorporelles	10.1.1.	31,5	29,4
Immobilisations corporelles	10.1.2.	55,9	53,6
Immeubles de placement nets	6.1.1.	6 646,8	14 834,4
Titres mis en équivalence	10.2.	111,5	128,3
Actifs financiers en juste valeur par résultat	7.1.5.	18,8	23,0
Actifs financiers au coût amorti	7.1.5.	17,1	82,0
Dérivés actifs	7.1.3.	63,0	155,1
Actifs d'impôts différés	11.3.	18,8	11,0
ACTIFS NON COURANTS		6 963,4	15 371,8
Stocks et en-cours	9.2.2.	742,2	816,2
Actifs sur contrats	9.2.3.	204,3	122,7
Créances clients	9.2.3.	168,9	173,5
Créances d'impôts		8,7	9,8
Créances diverses	9.2.4.	342,5	377,8
Autres actifs financiers en juste valeur par résultat	7.1.5.	0,1	0,1
Actifs financiers au coût amorti	7.1.5.	358,5	114,1
Dérivés actifs	7.1.3.	0,6	0,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7.1.6.	1 620,2	1 084,6
Immeubles de placement détenus en vue de leur vente	6.1.2.	62,0	147,5
Actifs financiers détenus en vue de leur vente	2.1.	1 129,7	-
ACTIFS COURANTS		4 637,7	2 846,4
TOTAL DES ACTIFS		11 601,0	18 218,2

PASSIF (en millions d'euros)	Notes	31/12/2023	31/12/2022
Capital	8.1.1.	116,2	116,2
Primes liées au capital		2 387,4	2 514,3
Actions propres		(33,9)	(33,9)
Réserves de réévaluation	7.1.3.	61,8	125,7
Autres réserves		3 704,7	3 811,5
Résultat net part du Groupe		(1 250,3)	54,1
Capitaux propres - part du Groupe		4 985,9	6 587,9
Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	8.3.1.	81,8	2 096,6
CAPITAUX PROPRES		5 067,7	8 684,5
Provisions	12.1.	18,5	22,2
Dettes financières au coût amorti	7.1.1.	4 519,5	6 815,4
Dettes de location	9.3.	48,3	54,2
Dettes d'impôts		-	7,8
Passifs d'impôts différés	11.3.	21,4	28,6
Autres passifs financiers		59,0	74,6
Dérivés passifs	7.1.3.	1,3	0,8
PASSIFS NON COURANTS		4 668,0	7 003,5
Provisions	12.1.	57,3	59,9
Dettes financières au coût amorti	7.1.1.	547,8	1 144,6
Dettes de location	9.3.	12,2	8,7
Dettes d'impôts		2,9	11,4
Passifs sur contrats	9.2.3.	65,4	69,4
Dettes fournisseurs		692,2	680,8
Dettes diverses	9.2.4.	486,0	549,9
Autres passifs financiers		0,7	3,1
Dérivés passifs	7.1.3.	0,0	0,1
Passifs liés aux activités abandonnées	6.1.2.	0,8	2,3
PASSIFS COURANTS		1 865,3	2 530,1
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES		11 601,0	18 218,2

Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en millions d'euros)	Notes	2023	2022
I) OPÉRATIONS LIÉES À L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE			
Résultat net		(1 290,6)	221,9
Dotations nettes aux amortissements et provisions		118,5	34,4
Variation de juste valeur des immeubles de placement		1 457,7	267,1
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur		18,2	(1,6)
Autres produits et charges calculés		3,2	16,2
Plus ou moins-values de cession d'actifs		(5,6)	(20,7)
Plus ou moins-values de cession de titres consolidés		119,8	(0,4)
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		2,9	(14,0)
Dividendes reçus		(13,5)	(0,2)
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts		410,6	502,7
Coût de la dette financière nette		107,1	93,4
Charge d'impôt		(10,9)	26,5
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts		506,8	622,6
Intérêts payés		(106,2)	(99,7)
Impôt payé		(12,9)	(19,3)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle	9.2.1.	(79,5)	(190,8)
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'EXPLOITATION		308,2	312,9
<i>Dont flux de trésorerie nets générés par l'activité opérationnelle - Activités abandonnées</i>	3.2.	126,2	97,5
II) OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT			
Autres immobilisations incorporelles, immobilisations corporelles et immeubles de placement			
■ acquisitions		(304,6)	(547,1)
■ cessions		148,3	653,1
Variation des dépôts de garantie versés et reçus		17,2	(5,6)
Variation des créances financières		2,2	2,0
Investissements opérationnels		(136,8)	102,4
Titres de filiales			
■ acquisitions		(7,9)	(33,2)
■ cessions		1 400,5	0,0
■ incidences des variations de périmètre		(272,2)	16,6
Titres de sociétés mises en équivalence et titres non consolidés			
■ acquisitions		11,3	10,1
■ cessions		0,8	0,7
Dividendes reçus et résultat des sociétés transparentes mises en équivalence		14,7	(5,2)
Investissements financiers		1 147,1	(10,9)
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		1 010,3	91,5
<i>Dont flux de trésorerie nets liés aux opérations d'investissement - Activités abandonnées</i>	3.2.	(314,2)	(149,1)
III) OPÉRATIONS DE FINANCEMENT			
Sommes reçues des détenteurs d'intérêts dans des participations ne donnant pas le contrôle lors d'augmentation de capital		7,1	89,8
■ dividendes et acomptes versés aux actionnaires d'Icade SA	2.4.	(328,1)	(317,8)
■ dividendes et acomptes versés aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle		(95,4)	(95,9)
Rachat de titres en autocontrôle		0,0	(0,1)
VARIATION DE LA TRÉSORERIE ISSUE DES OPÉRATIONS EN CAPITAL		(416,4)	(324,0)
Émissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières		253,1	1 771,6
Remboursements d'emprunts et dettes financières		(832,0)	(1 426,8)
Remboursements des dettes de location		(11,6)	(8,7)
Acquisitions et cessions d'actifs et passifs financiers courants		129,3	7,6
VARIATION DE LA TRÉSORERIE ISSUE DES OPÉRATIONS DE FINANCEMENT	7.1.1.	(461,2)	343,7
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		(877,6)	19,7
<i>Dont flux de trésorerie nets liés aux opérations de financement - Activités abandonnées</i>	3.2.	(227,7)	295,4
VARIATION NETTE DE TRÉSORERIE (I) + (II) + (III)		440,9	424,1
VARIATIONS DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS ABANDONNÉES		(70,7)	(71,2)
TRÉSORERIE NETTE À L'OUVERTURE		966,3	542,3
TRÉSORERIE NETTE À LA CLÔTURE		1 407,2	966,3
Trésorerie et équivalents de trésorerie (hors intérêts courus non échus)		1 609,4	1 084,0
Découverts bancaires (hors intérêts courus non échus)		(202,3)	(117,7)
TRÉSORERIE NETTE		1 407,2	966,3

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en millions d'euros)	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Réserves de réévaluation	Autres réserves et résultat net part du Groupe	Capitaux propres, part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres
CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2021	116,2	2 593,5	(39,1)	(3,0)	4 054,1	6 721,8	1 917,5	8 639,4
Résultat net	-	-	-	-	54,1	54,1	167,8	221,9
Autres éléments du Résultat global :								
Instruments de couverture de flux de trésorerie :								
■ Variations de valeur	-	-	-	129,6	-	129,6	38,0	167,6
■ Impôts sur variation de juste valeur	-	-	-	(0,1)	-	(0,1)	(0,0)	(0,1)
■ Recyclage par résultat	-	-	-	(0,9)	-	(0,9)	(0,1)	(1,0)
Autres éléments non recyclables :								
■ Écarts actuariels	-	-	-	-	3,3	3,3	0,1	3,4
■ Impôts sur écarts actuariels	-	-	-	-	(0,5)	(0,5)	-	(0,5)
Résultat global	-	-	-	128,7	57,0	185,6	205,7	391,3
Dividendes versés	-	(79,3)	-	-	(238,6)	(317,8)	(98,0)	(415,8)
Augmentation de capital ^(a)	-	-	-	-	0,0	0,0	89,8	89,8
Actions propres	-	-	5,2	-	(5,3)	(0,1)	-	(0,1)
Autres ^(b)	-	-	-	-	(1,6)	(1,6)	(18,5)	(20,1)
CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2022	116,2	2 514,3	(33,9)	125,7	3 865,6	6 587,9	2 096,6	8 684,5
Résultat net	-	-	-	-	(1 250,3)	(1 250,3)	(40,3)	(1 290,6)
Autres éléments du Résultat global :								
Instruments de couverture de flux de trésorerie :								
■ Variations de valeur	-	-	-	(26,4)	-	(26,4)	(3,6)	(30,0)
■ Impôts sur variation de juste valeur	-	-	-	0,2	-	0,2	0,1	0,3
■ Recyclage par résultat	-	-	-	(0,4)	-	(0,4)	0,3	(0,2)
Autres éléments non recyclables :								
■ Écarts actuariels	-	-	-	-	0,4	0,4	0,0	0,4
■ Impôts sur écarts actuariels	-	-	-	-	(0,1)	(0,1)	-	(0,1)
Résultat global	-	-	-	(26,6)	(1 250,0)	(1 276,6)	(43,5)	(1 320,2)
Dividendes versés	-	(126,9)	-	-	(201,2)	(328,1)	(98,0)	(426,1)
Augmentation de capital ^(a)	-	-	-	-	-	-	7,7	7,7
Actions propres ^(c)	-	-	0,0	-	-	0,0	-	0,0
Autres ^(d)	-	-	-	(37,3)	40,0	2,7	(1 880,9)	(1 878,2)
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

(a) En 2022 et 2023, la variation des participations ne donnant pas le contrôle concerne principalement la constatation de la réalisation d'augmentations de capital dans l'OPPCI IHE.

(b) En 2022, les autres incidences concernent principalement les variations de périmètre, notamment l'échange croisé des titres Orianz et Factor E et l'acquisition du Groupe M&A.

(c) Les actions propres détenues ont été ramenées de 456 679 au 31 décembre 2022 à 456 244 au 31 décembre 2023.

(d) Les autres effets sont principalement liés à la sortie de périmètre de la Foncière Santé.

2. Notes annexes aux états financiers consolidés

Note 1. Principes généraux	299	Note 8. Capitaux propres et résultat par action	325
1.1. Informations générales	299	8.1. Capital social et actionnariat	325
1.2. Référentiel comptable	299	8.2. Dividendes	326
1.3. Bases de préparation et de présentation des états financiers consolidés	300	8.3. Participations ne donnant pas le contrôle	326
Note 2. Faits marquants de l'exercice 2023	301	8.4. Résultat par action	327
2.1. Désengagement de la Foncière Santé	301	Note 9. Données opérationnelles	328
2.2. Investissements et cessions de la Foncière Tertiaire	302	9.1. Produits des activités opérationnelles	328
2.3. Évolution de l'endettement financier net	302	9.2. Composantes du besoin en fonds de roulement	330
2.4. Distribution de dividendes	302	9.3. Dettes de location	333
Note 3. Activités abandonnées	302	Note 10. Autres actifs non courants	334
3.1. Désengagement total d'Icade des activités de Santé	302	10.1. Goodwills, autres immobilisations incorporelles et immobilisations corporelles	334
3.2. États financiers des activités abandonnées	303	10.2. Titres mis en équivalence	337
3.3. Retraitements des résultats comparatifs	304	Note 11. Impôts sur les résultats	339
Note 4. Périmètre de consolidation	305	11.1. Charge d'impôt	340
Note 5. Information sectorielle	307	11.2. Rapprochement du taux d'impôt théorique et du taux d'impôt effectif	340
5.1. Résultats sectoriels	307	11.3. Actifs et passifs d'impôts différés	341
5.2. État de la situation financière sectorielle	308	Note 12. Provisions	341
5.3. Flux de trésorerie sectoriels sur immobilisations et immeubles de placement	308	12.1. Provisions	341
Note 6. Patrimoine immobilier et juste valeur	308	12.2. Passifs éventuels	342
6.1. Patrimoine immobilier	308	Note 13. Rémunérations et avantages au personnel	342
6.2. Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses	311	13.1. Avantages à court terme	342
6.3. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	314	13.2. Avantages postérieurs à l'emploi et autres avantages à long terme	343
Note 7. Financement et instruments financiers	315	13.3. Paiements fondés sur des actions	345
7.1. Structure financière et contribution au résultat	315	13.4. Effectifs	347
7.2. Gestion des risques financiers	321	Note 14. Autres Informations	347
7.3. Juste valeur des actifs et passifs financiers	324	14.1. Parties liées	347
		14.2. Engagements hors bilan	348
		14.3. Événements postérieurs à la clôture	351
		14.4. Honoraires des commissaires aux comptes	352
		14.5. Périmètre	353

Note 1. Principes généraux

1.1. Informations générales

Icade (« la Société ») est une société anonyme domiciliée en France. Son siège social est situé 27, rue Camille Desmoulins à Issy-les-Moulineaux (92130).

Les états financiers consolidés de la Société au 31 décembre 2023 reflètent la situation financière et le résultat de la Société et de ses filiales (« le Groupe »), ainsi que les intérêts du Groupe dans les sociétés mises en équivalence (coentreprises et entreprises associées). Ils ont été établis en euros, monnaie fonctionnelle de la Société.

Au 31 décembre 2023, 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 du Groupe au 31 décembre 2023 ont été établis conformément aux normes comptables internationales IFRS (*International Financial Reporting Standards*) telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2023 et en application du règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002, avec des données comparatives au 31 décembre 2022 établies selon le référentiel IFRS applicable à la date de clôture.

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

Les méthodes comptables et bases d'évaluation appliquées par le Groupe pour l'établissement des états financiers consolidés au 31 décembre 2023 sont identiques à celles retenues pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2022, à l'exception des normes, interprétations et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2023 et qui sont présentés à la note 1.2.1 ci-dessous.

Les présents états financiers consolidés ont fait l'objet d'un arrêté par le conseil d'administration du 16 février 2024.

1.2.1. Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union Européenne et d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2023

- Amendements à la norme IAS 1 - Informations à fournir sur les principes et méthodes comptables.

Ces amendements visent à clarifier les informations à fournir dans les états financiers sur les méthodes comptables significatives (« *material* » au sens d'IAS 1). Le Practice Statement 2 « *Making materiality judgements* » est mis à jour avec l'ajout d'une démarche d'analyse du caractère significatif de l'information en matière comptable et des exemples d'application des principes d'IAS 1 amendés.

- Amendements à la norme IAS 8 - Définition d'une estimation comptable.

Ces amendements ont pour objectif de définir la notion d'estimation comptable comme étant « un montant monétaire dans les états financiers qui est sujet à des incertitudes en ce qui concerne son évaluation ». Ils précisent également qu'une entité élabore des estimations comptables si les méthodes comptables requièrent que des éléments des états financiers soient évalués d'une façon qui implique une incertitude de mesure (montants monétaires non observables directement).

- Amendements à la norme IAS 12 - Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction.

Ces amendements précisent qu'il convient de comptabiliser l'impôt différé sur les transactions pour lesquelles l'entreprise comptabilise à la fois un actif et un passif tels que les contrats de location.

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 permettant de ne pas réaliser d'emblée l'ensemble des calculs conduisant à la détermination de l'impôt GloBE, dans les États 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.

Les premières analyses d'impact de cette directive sont toujours en cours à la clôture de cet exercice. À date, le Groupe n'anticipe pas d'impact significatif en terme d'imposition complémentaire par l'entrée en vigueur du dispositif Pilier 2.

- Norme IFRS 17 - Contrats d'assurance (en remplacement d'IFRS 4).
- Normes IFRS 17 et IFRS 9 - Première application, informations comparatives.

Ces amendements ne sont pas applicables au Groupe.

1.2.2. Normes, amendements et interprétations publiés, mais non applicables de manière obligatoire au 1^{er} janvier 2023

NORMES, AMENDEMENTS ET INTERPRÉTATIONS PUBLIÉS PAR L'IASB APPLICABLES AU 1ER JANVIER 2024, MAIS NON ENCORE ADOPTÉS PAR L'UNION EUROPÉENNE

- Amendements à la norme IAS 1 - Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants. Ces amendements visent à préciser les critères de classement d'un passif en tant que passif courant ou non courant.
- Amendement à la norme IFRS 16 - passif de location dans le cadre d'une cession bail.
- Amendements à IAS 7 et IFRS 7 – Accords de financement avec les fournisseurs.
- Amendements à IAS 21 – Absence de convertibilité.

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

1.3.1. Bases d'évaluation

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

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

- niveau 1 : juste valeur évaluée à partir de prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques ;

- niveau 2 : juste valeur évaluée à partir de modèles utilisant des données observables, soit directement (à savoir des prix), soit indirectement (à savoir des données dérivées des prix) ;
- niveau 3 : juste valeur évaluée à partir de données de marché non observables directement.

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

1.3.2. Recours à des jugements et estimations

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

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

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

- les justes valeurs des immeubles de placement déterminées sur la base d'évaluations réalisées par des experts indépendants (cf. note 6.2) ;
- l'évaluation du risque de crédit des créances clients (cf. note 9.2) ;
- l'évaluation du résultat à l'avancement des contrats de construction et de vente en l'état futur d'achèvement (« VEFA ») à la suite de la revue des programmes de promotion immobilière faisant l'objet d'une maîtrise foncière (cf. note 9.1).

Les estimations comptables concourant à la présentation des états financiers au 31 décembre 2023 ont été réalisées dans un environnement économique complexe et volatil, marqué par la poursuite de l'inflation et le contexte de hausse des taux d'intérêts que le Groupe a maîtrisé, en 2023, par le niveau de couverture élevé de son passif financier. Toutefois, le Groupe continuera à porter une attention particulière à court et moyen terme à l'évolution de la hausse des taux d'intérêts sur les marchés financiers et à son impact sur le coût de financement. Le Groupe a tenu compte des informations fiables dont il disposait quant aux incidences de ce contexte au 31 décembre 2023.

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

La Direction a exercé son jugement pour :

- la détermination du niveau de contrôle (exclusif ou conjoint) exercé par le Groupe sur ses participations ou de l'existence d'une influence notable ;
- l'évaluation des droits d'utilisation de l'actif et engagements locatifs retenus dans le cadre de l'application de la norme IFRS 16 « Contrats de location », et en particulier la détermination des durées de location ;
- la détermination du classement des contrats de location dans lesquels le Groupe agit en tant que bailleur, entre location simple et location financement ;
- la reconnaissance des actifs d'impôts différés, en particulier sur déficits reportables ;
- la satisfaction ou non des critères de classification des actifs détenus en vue de leur vente et des passifs liés conformément à la norme IFRS 5.

1.3.3. Effets des changements liés au climat

Les accords de Paris de 2015 sur le climat ont accéléré la lutte contre le changement climatique qui est au cœur des préoccupations des grands acteurs économiques européens tant sur le plan environnemental que sur le plan sociétal.

Dans ce contexte, afin de réduire ses émissions de gaz à effet de serre, le Groupe s'est doté d'une trajectoire bas-carbone très ambitieuse depuis plusieurs années et il l'a renforcée avec la définition d'objectif par *business line* à l'horizon 2030 (-60 % pour la Foncière Tertiaire et -41 % pour la Promotion).

Le Groupe l'a aussi intégré dans sa politique d'investissements et de dépenses renforcés pour répondre notamment aux dispositifs réglementaires applicables et à sa stratégie de réduction de l'empreinte carbone. Ainsi, des enveloppes de ressources annuelles sont identifiées pour financer les actions à entreprendre.

À cet effet, lors de la détermination de la juste valeur des immeubles de placement, les investissements planifiés y compris ceux en lien avec les enjeux liés au climat sont transmis aux experts indépendants. Ces derniers réalisent leur mission, en application de leurs normes professionnelles, telle que décrite dans la note 6.2.1 « Mission d'expertise ». En l'état de leur connaissance du marché, ils n'ont pas identifié pour 2023 de preuve que les critères de durabilité aient influencé de façon significative les prix de transaction. Ils restent néanmoins attentifs à l'évolution du marché immobilier sur ce sujet.

Ainsi, au 31 décembre 2023, la prise en compte des effets liés au changement du climat n'a pas eu d'impact significatif sur les jugements et principales estimations nécessaires à l'établissement des états financiers.

Par ailleurs, le Groupe a poursuivi sa stratégie de financement durable suite à la mise en place, dès fin 2021, d'un nouveau cadre de référence d'émission de dettes vertes tel que détaillé dans la note 7.1 « Structure financière et contribution au résultat ».

Note 2. Faits marquants de l'exercice 2023

2.1. Désengagement de la Foncière Santé

Le 13 juin 2023, Icade a signé un protocole avec Primonial Reim et les actionnaires minoritaires de Praemia Healthcare (ex Icade Santé) et d'IHE, pour la cession totale, en trois étapes, de son portefeuille de santé pour une valorisation de 2,6 milliards d'euros, « base ANR NTA au 31 décembre 2022 ».

Le 5 juillet 2023, la première étape de ce désengagement a été réalisée avec la cession de 63 % de la participation d'Icade dans Praemia Healthcare pour un montant total de 1,4 milliard d'euros sur la base d'une valorisation en ligne avec l'ANR NTA au 31 décembre 2022 après détachement du dividende 2022.

Dans le cadre de cette transaction, Primonial Reim reprend la gestion des actifs immobiliers détenus par Praemia Healthcare ainsi que la gestion du portefeuille IHE dont Primonial se voit également confier la cession des actifs selon un calendrier permettant d'en optimiser la valorisation.

Les accords prévoient que l'acquisition du solde des titres détenus par Icade dans Praemia Healthcare devrait intervenir d'ici fin 2025, sur la base de la collecte des fonds gérés par Primonial Reim France et du dernier ANR NTA publié.

La transaction s'est accompagnée du remboursement, au 5 juillet 2023, du solde du prêt consenti par Icade à Praemia Healthcare à hauteur de 50,0 millions d'euros et Praemia Healthcare est sorti du cash pool.

En application de la norme IFRS 5, dans les états financiers du Groupe, la contribution de la Foncière Santé du premier semestre 2023 et de l'année 2022 a été classée sur la ligne « Résultat des activités abandonnées ».

En 2023, la ligne « résultat des activités abandonnées » inclut également les effets liés à la constatation du résultat de cession global de Praemia Healthcare. La note 3 détaille les conséquences de l'application de la norme IFRS 5 sur les états financiers.

À l'issue de la réalisation de cette première étape et de la perte de contrôle par Icade, la Foncière Santé a été déconsolidée des états financiers du Groupe.

Au 31 décembre 2023, les participations résiduelles dans la Foncière Santé sont évaluées en juste valeur par résultat et sont présentées sur la ligne « Actifs financiers détenus en vue de leur vente » dans l'état de la situation financière consolidée dans l'attente de la réalisation des deux prochaines étapes de cession. La variation de juste valeur dans les participations résiduelles de la Foncière Santé détenues au 31 décembre 2023 s'élève à (14) millions d'euros et a été comptabilisée en résultat financier.

2.2. Investissements et cessions de la Foncière Tertiaire

- Les investissements de la Foncière Tertiaire (259,0 millions d'euros) avec l'acquisition du Ponant B et la poursuite des opérations de développement notamment le Village Olympique, Next, Jump et Grand Central.
- Les cessions de la Foncière Tertiaire (146,2 millions d'euros) concernent les bureaux (Eko Activ et Grand central) et la vente du portefeuille résidentiel résiduel au Groupe RLF pour près de 40 millions d'euros.

Une analyse est fournie en note 6.1.1 « Immeubles de placement » pour plus de détails sur les investissements et cessions réalisés au cours de la période.

2.3. Évolution de l'endettement financier net

La dette financière nette du Groupe a été ramenée de 6 573,7 millions d'euros au 31 décembre 2022 à 3 015,9 millions d'euros au 31 décembre 2023 principalement sous l'effet du désengagement de la Foncière Santé décrit à la note 2.1.

Une revue complète est fournie dans la note 7 « Financements et instruments financiers » pour plus de détails sur l'évolution du financement du Groupe sur la période.

Note 3. Activités abandonnées

6

3.1. Désengagement total d'Icade des activités de Santé

Le désengagement de l'activité de Foncière Santé selon le processus décrit à la note 2.1 a conduit le Groupe à comptabiliser la contribution de la Foncière Santé en activités abandonnées conformément à la norme IFRS 5 :

- Le résultat net des activités abandonnées du premier semestre 2023 et de l'exercice 2022 est présenté sur une ligne distincte du compte de résultat intitulée « Résultat net des activités abandonnées » (cf. note 3.3) ;
- Le résultat des activités abandonnées de la période est impacté du résultat de cession global des activités Santé minoré des coûts liés à la vente ;
- Les flux de trésorerie nets liés à l'exploitation, aux investissements et aux financements, attribuables aux activités abandonnées réalisés sur l'exercice sont présentés dans le tableau des flux de trésorerie du Groupe pour la période en cours et la période comparative.

2.4. Distribution de dividendes

L'assemblée générale du 21 avril 2023 a voté la distribution d'un dividende au titre de l'exercice 2022 d'un montant de 4,33 euros brut par action accompagnée des modalités suivantes :

- Le versement d'un acompte de 2,16 euros par action en numéraire, le 2 mars 2023, pour un montant de 163,7 millions d'euros après prise en compte des titres auto détenus, et
- Le versement du solde, soit 2,17 euros par action, le 6 juillet 2023, pour un montant de 164,4 millions d'euros après prise en compte des titres auto détenus.

Une analyse est fournie dans la note 8 « Capitaux propres et résultat par action » pour plus de détails sur les dividendes versés par le Groupe au cours de l'année.

3.2. États financiers des activités abandonnées

Les états financiers de la Foncière Santé reclassés en activités abandonnées sont détaillés ci-après.

Résultat des activités abandonnées – Foncière Santé

<i>(en millions d'euros)</i>	2023	2022
Produit des activités opérationnelles	187,3	360,7
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL	178,3	336,2
Variation de juste valeur des immeubles de placement	8,5	120,1
Résultat sur cessions des immeubles de placement	(0,0)	6,0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	186,7	462,3
RÉSULTAT FINANCIER	(22,1)	(33,5)
Charge d'impôt	1,6	(4,3)
Résultat de cession	(127,9)	-
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS ABANDONNÉES	38,4	424,6
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS ABANDONNÉES PART DU GROUPE	(36,7)	232,7

<i>(en millions d'euros)</i>	2023	2022
RÉSULTAT NET	38,4	424,6
Autres éléments du résultat global :		
■ Recyclables en compte de résultat - couverture de flux de trésorerie :	(1,9)	81,1
Variation de juste valeur	(2,0)	81,5
Recyclage par résultat	0,1	(0,4)
■ Non recyclables en compte de résultat	0,0	0,1
Écarts actuariels	0,0	0,1
RÉSULTAT GLOBAL RECONNU EN CAPITAUX PROPRES	(1,9)	81,2
Dont transféré dans le résultat net	0,1	(0,4)
RÉSULTAT GLOBAL DES ACTIVITÉS ABANDONNÉES	36,5	505,8
■ Dont part du Groupe	(37,8)	280,1

Tableau des flux de trésorerie activités abandonnées – Foncière Santé

(en millions d'euros)	2023	2022
I) OPÉRATIONS LIÉES À L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE		
Résultat net	38,4	424,6
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT AVANT COÛT DE LA DETTE FINANCIÈRE NETTE ET IMPÔTS	167,2	305,0
Intérêts payés	(16,2)	(29,2)
Impôt payé	(3,5)	(10,3)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle	(8,6)	(68,0)
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIES AUX OPÉRATIONS D'EXPLOITATION	126,2	97,5
II) OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		
Autres immobilisations incorporelles, immobilisations corporelles et immeubles de placement		
■ acquisitions	(57,3)	(242,6)
■ cessions	1,0	95,2
Variation des dépôts de garantie versés et reçus	12,7	(1,9)
Investissements opérationnels	(43,6)	(149,3)
Investissements financiers	(270,6)	0,3
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIES AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT	(314,2)	(149,1)
III) OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		
Variation de la trésorerie issue des opérations en capital	(215,7)	(0,9)
Émissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières	8,4	418,0
Remboursements d'emprunts et dettes financières	(20,2)	(48,9)
Remboursements des dettes de location	(0,0)	(0,0)
Acquisitions et cessions d'actifs et passifs financiers courants	(0,2)	(0,1)
Variation de la trésorerie issue des opérations de financement	(12,0)	369,0
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIES AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT	(227,7)	295,4

6

3.3. Retraitements des résultats comparatifs

Au compte de résultat, la période comparative a été retraitée par reclassement de la contribution de la foncière Santé sur la ligne « résultat des activités abandonnées » du compte de résultat avec les incidences suivantes :

(en millions d'euros)	2022 publié	Reclassement IFRS 5	2022 retraité
Revenus locatifs	723,9	(359,9)	364,0
Revenus issus de contrats de construction et VEFA	1 059,3	-	1 059,3
Revenus issus de prestations de services	32,4	(0,8)	31,6
Autres produits liés à l'activité	145,8	(32,2)	113,6
Produits des activités opérationnelles	1 961,4	(392,9)	1 568,5
Charges des activités opérationnelles	(1 311,1)	56,7	(1 254,4)
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL	650,3	(336,2)	314,1
Variation de juste valeur des immeubles de placement	(267,1)	(120,1)	(387,3)
Autres éléments du résultat opérationnel	(0,6)	(6,0)	(6,6)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	382,5	(462,3)	(79,8)
RÉSULTAT FINANCIER	(134,1)	33,5	(100,7)
Charge d'impôt	(26,5)	4,3	(22,2)
Résultat des activités abandonnées	-	424,6	424,6
RÉSULTAT NET	221,9	-	221,9
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	54,1	-	54,1

Note 4. Périmètre de consolidation

Principes comptables

PRINCIPES DE CONSOLIDATION

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers des filiales consolidées en intégration globale ainsi que les intérêts du Groupe dans les coentreprises et entreprises associées comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. La méthode de consolidation est déterminée en fonction du niveau de contrôle exercé par le Groupe.

■ Filiales

Une filiale est une entité contrôlée directement ou indirectement par le Groupe. Le contrôle existe lorsque le Groupe :

- détient le pouvoir sur l'entité en termes de droits de vote ;
- a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité ;
- a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer sur le montant de ses rendements.

Les droits de vote potentiels ainsi que le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles de l'entité font également partie des éléments pris en compte par le Groupe pour apprécier le contrôle.

Les filiales sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale à partir de la date de prise du contrôle jusqu'à la date à laquelle ce dernier cesse.

Les participations ne donnant pas le contrôle représentent la part d'intérêt qui n'est pas attribuable directement ou indirectement au Groupe. Elles sont présentées sur une ligne distincte des capitaux propres « Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle » et du résultat « Résultat net : part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle ».

Toutes les transactions et positions internes entre les filiales du Groupe sont éliminées en consolidation.

■ Coentreprises et entreprises associées

Une coentreprise est une entité sur laquelle le Groupe exerce un contrôle conjoint en vertu d'un accord contractuel. Le contrôle conjoint existe lorsque l'accord unanime des associés est requis dans le choix des politiques financières et opérationnelles de l'entité.

Une entreprise associée est une entité sur laquelle le Groupe exerce une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles sans en exercer le contrôle ou le contrôle conjoint.

Les coentreprises et les entreprises associées sont consolidées selon la méthode de la mise en équivalence à partir de la date à laquelle le contrôle conjoint (pour les coentreprises) ou l'influence notable (pour les entreprises associées) est exercé jusqu'à ce que ce dernier prenne fin.

Les états financiers consolidés incluent la quote-part du Groupe dans les variations de l'actif net des entreprises mises en équivalence, et en particulier la quote-part du Groupe dans les résultats nets de ces entreprises. Seules les marges internes au Groupe et les dividendes sont éliminés à concurrence de la quote-part d'intérêt du Groupe.

■ Autres participations

Dans le cas où le Groupe détient une participation dans une entreprise, mais qu'il n'exerce ni contrôle direct ou indirect, ni contrôle conjoint, ni influence notable sur les politiques financières et opérationnelles de cette entreprise, alors cette participation est considérée comme un actif financier en juste valeur par résultat et présentée sur la ligne correspondante de l'état de la situation financière consolidée. La méthode d'évaluation des autres participations est présentée à la note 7.1.5.

REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprise selon la norme IFRS 3 révisée, le Groupe analyse si un ensemble d'activités et de biens est acquis en plus de l'immobilier et si cet ensemble inclut a minima une entrée (*input*) et un processus substantiel qui contribuent significativement ensemble à créer une sortie (*output*).

La contrepartie transférée comprend de manière obligatoire les éventuels compléments de prix évalués à leur juste valeur.

Selon la méthode de l'acquisition, l'acquéreur doit, à la date d'acquisition, comptabiliser à leur juste valeur à cette date, les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entité acquise.

L'écart résiduel constaté entre la juste valeur de la contrepartie transférée et le solde net des montants, à la date d'acquisition, des actifs identifiables et des passifs repris évalués à leur juste valeur, constitue un *goodwill* s'il est positif et est alors inscrit à l'actif. S'il est négatif, cet écart constitue un *badwill* - au titre d'une acquisition à des conditions avantageuses - et il est alors comptabilisé immédiatement en résultat sur la ligne « Résultat sur acquisitions ».

Dans le cas où le regroupement implique une prise de participation inférieure à 100 %, la fraction d'intérêts non acquise (c'est-à-dire la part attribuable aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle) est évaluée et comptabilisée :

- soit à sa juste valeur à la date d'acquisition ; un *goodwill* est alors comptabilisé pour la part relative aux participations ne donnant pas le contrôle en application de la méthode du *goodwill* complet ;
- soit sur la base de sa quote-part dans l'actif net identifiable de l'entreprise acquise ; aucun *goodwill* n'est alors comptabilisé pour la part relative aux participations ne donnant pas le contrôle en application de la méthode du *goodwill* partiel.

Le Groupe dispose d'une période de 12 mois, à compter de la date d'acquisition, pour déterminer de manière définitive la juste valeur des actifs acquis et passifs repris. Tout ajustement de la juste valeur de ces actifs et passifs au cours de cette période est comptabilisé en contrepartie du *goodwill*. Au-delà de cette période, tout ajustement de la juste valeur des actifs et passifs est enregistré directement en résultat.

Les coûts d'acquisition des entreprises sont comptabilisés en charges sur la ligne « Résultat sur acquisitions » du compte de résultat consolidé.

VARIATION DU POURCENTAGE D'INTÉRÊT DU GROUPE DANS UNE PARTICIPATION

Les variations de pourcentage d'intérêt n'affectant pas le contrôle (acquisition complémentaire ou cession) entraînent une nouvelle répartition des capitaux propres entre la part du Groupe et la part relative aux participations ne donnant pas le contrôle.

Les variations de pourcentage d'intérêt impliquant une modification de la nature du contrôle d'une entité se traduisent par la constatation d'un résultat de cession et par la réévaluation à la juste valeur de la quote-part conservée en contrepartie du résultat.

ACTIVITÉS ABANDONNÉES

Selon la norme IFRS 5, une activité abandonnée représente une composante dont le Groupe s'est séparé ou qui est classée comme détenue en vue de la vente, et qui représente une ligne d'activité ou une région géographique principale et distincte.

Lorsque la composante satisfait aux caractéristiques d'une activité abandonnée, le résultat ainsi que la plus ou moins-value de cession de cette activité sont alors présentés, nets d'impôt et des frais de cession réels ou estimés, sur une ligne distincte du compte de résultat consolidé.

Les flux de trésorerie des activités abandonnées sont également présentés séparément dans le tableau des flux de trésorerie consolidés.

Les mêmes traitements sont appliqués au compte de résultat consolidé et au tableau des flux de trésorerie consolidés de l'exercice précédent présentés dans l'information comparative.

La liste des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation est présentée en note 14.5.

L'incidence des évolutions du périmètre sur les principaux postes de l'état de la situation financière consolidée est communiquée dans les notes annexes concernées.

- Le désengagement de la Foncière Santé décrit à la note 2.1 a conduit à la déconsolidation des sociétés composant ce métier au 5 juillet 2023, date de réalisation de la première étape du protocole signé avec Primonial Reim ;
- Les autres évolutions du périmètre de consolidation sur l'exercice proviennent principalement des créations et des dissolutions d'entités juridiques sur l'exercice.

Note 5. Information sectorielle

Principes comptables

Conformément à la norme IFRS 8 « Secteurs opérationnels », l'information sectorielle doit être organisée selon des secteurs opérationnels pour lesquels les résultats sont régulièrement examinés par le principal décideur opérationnel afin d'évaluer leur performance et de prendre des décisions quant aux ressources à leur affecter. Elle doit être le reflet du reporting interne à destination du principal décideur opérationnel.

Suite au désengagement dans la Foncière Santé, le Groupe est dorénavant 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, sont composés des activités suivantes :

- l'activité de **Foncière Tertiaire** qui consiste essentiellement à détenir et développer des immeubles de bureaux et des parcs d'affaires en vue de leur location et à procéder à des arbitrages sur ces actifs. Les activités de holding sont présentées au sein de l'activité Foncière Tertiaire ;

- l'activité de **Promotion immobilière** qui consiste essentiellement en la construction en vue de la vente de biens immobiliers (bureaux, logements, grands équipements publics et établissements de santé).

La colonne **Inter-métiers et autres** comprend les activités abandonnées ainsi que les éliminations et reclassements liés aux opérations réalisées entre activités.

Les données ci-dessous sont présentées selon les mêmes principes comptables que ceux utilisés pour l'élaboration des états financiers consolidés du Groupe.

La contribution de la Foncière Santé du premier semestre 2023 et de l'exercice 2022 est présentée dans la colonne Inter-métiers et autres.

5.1. Résultats sectoriels

(en millions d'euros)	Notes	Foncière Tertiaire		Promotion		Inter-métiers et Autres		Total	
		2023	2022 Retraité ^(a)	2023	2022	2023	2022 Retraité ^(a)	2023	2022 Retraité ^(a)
PRODUIT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	9.1.	516,5	489,1	1 139,2	1 081,7	1,3	(2,2)	1 656,9	1 568,5
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL		281,6	283,5	(5,4)	43,7	4,2	(13,1)	280,4	314,1
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		(1 208,5)	(122,7)	(66,6)	53,8	6,3	(10,9)	(1 268,8)	(79,8)
RÉSULTAT FINANCIER		(53,3)	(86,6)	(21,1)	(14,2)	5,0	0,1	(69,4)	(100,7)
Résultat des activités abandonnées		-	-	-	-	38,4	424,6	38,4	424,6
RÉSULTAT NET		(1 262,0)	(224,7)	(78,2)	32,8	49,6	413,8	(1 290,6)	221,9
Résultat net : part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		(109,7)	(4,8)	3,8	6,6	65,6	166,0	(40,3)	167,8
RÉSULTAT NET : PART GROUPE		(1 152,3)	(219,9)	(82,0)	26,3	(16,0)	247,7	(1 250,3)	54,1

(a) Reclassement de l'activité Foncière Santé en résultat des activités abandonnées en application de la norme IFRS 5 et présentation de celle-ci et des effets associés dans la colonne « Inter-métiers et Autres » suite au désengagement intervenu en 2023 (cf. note 2.1).

En 2023, les revenus sont intégralement réalisés en France.

5.2. État de la situation financière sectorielle

(en millions d'euros)	Foncière Tertiaire		Promotion		Inter-métiers et Autres		Total	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022 Retraité ^(a)	31/12/2023	31/12/2022
Immeubles de placement	6 646,8	7 902,0	-	-	-	6 932,4	6 646,8	14 834,4
Actifs financiers détenus en vue de leur vente ^(b)	-	-	-	-	1 129,7	-	1 129,7	-
Autres actifs	2 435,2	3 744,4	1 690,4	1 742,8	(301,1)	(2 103,5)	3 824,5	3 383,7
TOTAL DES ACTIFS	9 082,0	11 646,4	1 690,4	1 742,8	828,6	4 828,9	11 601,0	18 218,2
Capitaux propres, part du Groupe	3 635,8	5 314,8	35,0	115,9	1 315,1	1 157,2	4 985,9	6 587,9
Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	74,6	179,6	7,2	11,1	-	1 906,0	81,8	2 096,6
Dettes financières	4 856,4	5 677,7	718,6	630,1	(507,7)	1 652,2	5 067,3	7 960,0
Autres passifs	515,2	474,3	929,6	985,7	21,2	113,5	1 466,0	1 573,7
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	9 082,0	11 646,4	1 690,4	1 742,8	828,6	4 828,9	11 601,0	18 218,2

(a) La Foncière Santé est présentée dans la colonne « Inter-métiers et Autres » suite au désengagement intervenu en 2023 (cf. note 2.1).

(b) Concerne les participations résiduelles dans la Foncière Santé destinées à être cédées.

5.3. Flux de trésorerie sectoriels sur immobilisations et immeubles de placement

(en millions d'euros)	Foncière Tertiaire		Promotion		Inter-métiers et Autres		Total	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022 Retraité ^(a)	2023	2022
FLUX DE TRÉSORERIE :								
■ acquisitions	(241,3)	(293,9)	(6,0)	(10,6)	(57,3)	(242,6)	(304,6)	(547,1)
■ cessions	145,2	557,9	1,1	-	2,0	95,2	148,3	653,1

(a) La Foncière Santé a été positionnée dans la colonne « Inter-métiers et Autres » suite au désengagement intervenu en 2023 (cf. note 2.1).

Note 6. Patrimoine immobilier et juste valeur

6.1. Patrimoine immobilier

6

6.1.1. Immeubles de placement

Principes comptables

La norme IAS 40 « Immeubles de placements » définit les immeubles de placement comme des biens immobiliers détenus par leur propriétaire pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux. Cette catégorie d'immeubles n'est pas utilisée dans la production ou la fourniture de biens ou de services ni à des fins administratives. Par ailleurs, l'existence de droits à construire, d'un droit au bail ou d'un bail à construction entre également dans la définition d'un immeuble de placement.

Les immeubles en développement en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeubles de placement sont classés en immeubles de placement.

Conformément à l'option offerte par la norme IAS 40, les immeubles de placement sont évalués selon le modèle de la juste valeur.

IMMEUBLES DE PLACEMENT, HORS ACTIFS RECONNUS AU TITRE DES DROITS D'UTILISATION DES BAUX À CONSTRUCTION

Les immeubles de placement sont comptabilisés initialement au coût qui est constitué :

- du prix d'achat exprimé dans l'acte d'acquisition ou du prix de la construction, y compris les taxes non récupérables, après déduction des éventuelles remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement ;
- du coût des travaux de réhabilitation ;
- de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'immeuble de placement en état d'être mis en location selon l'utilisation prévue par la direction. Ainsi, les droits de mutation, les honoraires, les commissions et les frais d'actes liés à l'acquisition, et les commissions liées à la mise en location sont inclus dans le coût ;

- des coûts liés à la mise en conformité de l'immeuble à la réglementation sur la sécurité et l'environnement ;
- des coûts d'emprunts capitalisés.

Après cette reconnaissance initiale, les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur.

Les justes valeurs des immeubles de placement sont évaluées sur la base des expertises externes dont les méthodologies et les hypothèses de valorisation sont décrites en note 6.2. Les valeurs retenues sont des valeurs hors droits, hormis pour les actifs acquis en fin d'année pour lesquels la juste valeur est évaluée sur la base du prix d'acquisition.

Les immeubles de placement en cours de construction, ou en cours de rénovation lourde, sont évalués selon le principe général de valorisation à la juste valeur sauf s'il n'est pas possible de déterminer cette juste valeur de façon fiable et continue. Dans ce cas, l'immeuble est valorisé provisoirement à son coût de revient, diminué des éventuelles dépréciations pour perte de valeur.

Conformément à IAS 36, ces immeubles de placement dont la juste valeur ne peut être déterminée de manière fiable et qui sont provisoirement évalués au coût, font l'objet d'un test de dépréciation dès qu'un indice de perte de valeur est identifié (événement entraînant une diminution de valeur de marché de l'actif et/ou un changement dans l'environnement de marché). Dans le cas où la valeur nette comptable de l'actif devient supérieure à sa valeur recouvrable (valeur de marché hors droits déterminée à partir des expertises indépendantes), une perte de valeur est constatée à due concurrence, dès lors que la moins-value latente est supérieure à 5 % de la valeur nette comptable avant perte de valeur.

Les immeubles de placement qui remplissent les critères de classement en actifs non courants destinés à la vente sont classés sur une ligne dédiée de l'état de la situation financière consolidée (voir note 6.1.2), mais restent évalués à la juste valeur selon IAS 40.

La variation de juste valeur du patrimoine immobilier sur la période est constatée au compte de résultat, après déduction des dépenses d'investissement et autres coûts capitalisés, tels que des coûts d'emprunts capitalisés et des honoraires de commercialisation.

Le résultat de cession est déterminé par la différence entre le produit de la vente net des frais de cession et la valeur comptable de l'actif.

DROITS D'UTILISATION DES BAUX À CONSTRUCTION

La juste valeur des actifs de placement dont l'assiette foncière fait l'objet d'un bail à construction est évaluée par les experts comme un ensemble immobilier unique selon le modèle de la juste valeur d'IAS 40 conformément à IFRS 13.

La juste valeur de l'ensemble est obtenue à partir des flux nets de trésorerie attendus, y compris les décaissements attendus au titre du bail à construction. Ces derniers sont, par ailleurs, comptabilisés au passif au titre de l'obligation locative évaluée telle que décrit à la note 9.3, conformément à IFRS 16. Afin de ne pas comptabiliser doublement ce passif, conformément à IAS 40, le Groupe réintègre la valeur de la dette de location à la valeur des immeubles de placement.

COÛTS D'EMPRUNT

Les coûts d'emprunts directement attribuables à la construction ou à la production sont incorporés au coût de l'actif correspondant jusqu'à la date d'achèvement des travaux.

Les coûts d'emprunts incorporés dans la valeur des actifs sont déterminés de la façon suivante :

- lorsque des fonds sont empruntés en vue de la construction d'un ouvrage particulier, les coûts d'emprunts incorporables correspondent aux coûts réels encourus au cours de l'exercice, diminués des produits financiers éventuels provenant du placement temporaire des fonds empruntés ;
- dans le cas où les fonds empruntés sont utilisés pour la construction de plusieurs ouvrages, le montant des coûts incorporables au coût de l'ouvrage est déterminé en appliquant un taux de capitalisation aux dépenses de construction. Ce taux de capitalisation est égal à la moyenne pondérée des coûts d'emprunts en cours, au titre de l'exercice, autres que ceux des emprunts contractés spécifiquement pour la construction d'ouvrages déterminés. Le montant capitalisé est limité au montant des coûts effectivement supportés.

Le patrimoine de la Foncière Tertiaire est principalement composé d'immeubles de placement. Il est expertisé selon les modalités décrites au paragraphe 6.2.

L'évolution du patrimoine immobilier se présente comme suit :

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2022	Acquisitions	Travaux ^(a)	Cessions	Variation de juste valeur constatée en résultat	Variations de périmètres ^(b)	Autres mouvements ^(c)	31/12/2023
Immeubles de placement évalués à la juste valeur		14 834,4	48,7	195,4	(1,9)	(1 494,5)	-	(6 935,3)	6 646,8
IMMEUBLES DE PLACEMENT	6.3.	14 834,4	48,7	195,4	(1,9)	(1 494,5)	-	(6 935,3)	6 646,8
Immeubles de placements des sociétés mises en équivalence ^(d)	10.2.	100,8	-	0,1	-	(9,6)	-	-	91,3
Immeubles de placement destinés à être cédés (IFRS 5) ^(e)	6.1.2.	147,5	-	14,9	(139,7)	36,5	-	2,8	62,0
Créances financières et autres actifs		72,8	-	-	-	-	-	(2,2)	70,6
Immeubles de placement détenus en vue de leur vente - Foncière Santé	2.1.	-	25,6	32,6	(1,0)	9,6	(6 999,2)	6 932,4	-
VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER		15 155,4	74,3	243,1	(142,6)	(1 458,1)	(6 999,2)	(2,2)	6 870,7
Répartition du patrimoine :									
Bureaux		6 101,2	48,7	121,9	(99,8)	(1 215,3)	-	-	4 956,6
Parcs d'affaires		1 802,9	-	83,5	-	(241,5)	-	(0,0)	1 644,8
Autres actifs		318,9	-	5,1	(41,8)	(10,8)	-	(2,2)	269,2
Foncière Tertiaire		8 223,0	48,7	210,5	(141,6)	(1 467,6)	-	(2,2)	6 870,7
Foncière Santé (activité abandonnée)	2.1.	6 932,4	25,6	32,6	(1,0)	9,6	(6 999,2)	0,0	-
VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER		15 155,4	74,3	243,1	(142,6)	(1 458,1)	(6 999,2)	(2,2)	6 870,7

(a) Les travaux de la Foncière Tertiaire comprennent 5,4 millions d'euros de frais financiers activés.

(b) Sortie de périmètre de la Foncière Santé (cf. note 2.1).

(c) Les autres mouvements correspondent essentiellement au reclassement d'immeubles de placement en immeubles de placement destinés à être cédés, au désengagement de la Foncière Santé et aux remboursements des créances financières.

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

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

La valeur des expertises s'analyse comme suit :

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2023	31/12/2022
VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER		6 870,7	15 155,4
Dettes de location	9.3.	(29,2)	(31,7)
Plus-value latente portant sur les autres actifs expertisés		5,5	6,4
VALEUR D'EXPERTISE DU PATRIMOINE IMMOBILIER		6 847,0	15 130,1
RÉPARTITION DU PATRIMOINE :			
Bureaux		4 951,2	6 095,7
Parcs d'affaires		1 644,8	1 802,9
Autres actifs		250,9	302,4
Foncière Tertiaire		6 847,0	8 201,0
Foncière Santé (activité abandonnée)	2.1.	-	6 929,0
VALEUR D'EXPERTISE DU PATRIMOINE IMMOBILIER		6 847,0	15 130,1

Investissements/Acquisitions

Les investissements de la **Foncière Tertiaire** pour 259,0 millions d'euros au cours de la période concernent principalement :

- l'acquisition des lots résiduels du Ponant B à Paris pour 48,7 millions d'euros ;
- les opérations en développement à hauteur de 125,1 millions d'euros dont le village des athlètes (18,8 millions d'euros), Jump (20,2 millions d'euros), Next (22,9 millions d'euros), Défense 2 (23,6 millions d'euros), Grand Central (15,0 millions d'euros) et MFactory (9,7 millions d'euros) ;
- le solde des investissements regroupant les Capex et Autres pour 85,2 millions d'euros a été affecté principalement aux travaux d'entretien des immeubles et aux travaux réalisés pour les locataires.

Cessions

Les **cessions** réalisées au cours de la période s'élèvent à 146,2 millions d'euros et concernent principalement Grand Central, Eko Activ et le portefeuille résiduel du logement.

6.1.2. Actifs détenus en vue de leur vente et activités abandonnées

Principes comptables

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe a pris la décision de céder un actif ou un groupe d'actifs, il le présente distinctement sur la ligne « Actifs détenus en vue de leur vente » au sein des actifs courants de l'état de la situation financière consolidée, si :

- l'actif ou le Groupe d'actifs est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs ; et si
- sa vente est hautement probable dans un délai de 12 mois.

Les passifs relatifs à cet actif ou à ce groupe d'actifs sont également présentés distinctement sur la ligne « Passifs liés aux actifs détenus en vue de leur vente ».

Compte tenu de la nature de ses actifs et sur la base de son expérience de marché, le Groupe considère en général que seuls les actifs ou groupes d'actifs faisant l'objet d'une promesse de vente entrent dans cette catégorie.

Les actifs détenus en vue de leur vente concernent :

- Les actifs financiers détenus en vue de leur vente, constitués de titres non consolidés, sont comptabilisés à la juste valeur par résultat à la date de clôture conformément à IFRS 9. Leur juste valeur est appréhendée à partir de techniques d'évaluation reconnues (valeur liquidative).
- Les autres actifs ou groupes d'actifs détenus en vue de leur vente sont évalués conformément à IFRS 5 à leur juste valeur, correspondant généralement au montant de la promesse de vente, nette de frais.

(en millions d'euros)		31/12/2023	31/12/2022
Actifs financiers en juste valeur par résultat détenus en vue de leur vente	7.1.5.	1 129,7	-
Immeubles de placement détenus en vue de leur vente		62,0	147,5
Actifs détenus en vue de leur vente		1 191,7	147,5
Passifs liés aux activités abandonnées		0,8	2,3

Les actifs financiers évalués en juste valeur par résultat qui sont destinés à être cédés sont constitués des participations résiduelles dans la Foncière Santé (cf. note 2.1).

Les immeubles de placement détenus en vue de leur vente concernent les actifs immobiliers sous promesse de vente (notamment Nautilus au 31 décembre 2023).

Les passifs liés aux actifs détenus en vue de leur vente concernent principalement le solde des provisions constituées au titre des activités abandonnées.

6.2. Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses

6.2.1. Missions d'expertise

Le patrimoine immobilier du Groupe fait l'objet d'une évaluation par des experts immobiliers indépendants deux fois par an, à l'occasion de la publication des états financiers consolidés semestriels et annuels, selon un dispositif conforme au Code de déontologie des SIIC (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, Icade s'assure, au terme de sept ans, de la rotation interne des équipes chargées de l'expertise dans la société d'expertise en question. L'expert signataire ne peut pas réaliser plus de deux mandats consécutifs de quatre ans, sauf s'il respecte l'obligation de rotation interne des équipes.

Les missions d'expertise immobilière ont été confiées à Jones Lang LaSalle Expertises, Cushman & Wakefield Valuation France, CBRE 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, le Groupe s'assure de la cohérence des méthodes utilisées pour l'évaluation de ces actifs immobiliers au sein du collègue 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 parcs d'affaires font l'objet d'une double expertise. De même, les bureaux en développement (hors acquisitions en VEFA) de la Foncière Tertiaire dont la valorisation ou le budget de capex est supérieure à 10 millions d'euros font l'objet d'une double expertise jusqu'à leur livraison.

6

6.2.2. 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

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

Selon les procédures en vigueur au sein du Groupe, la totalité du patrimoine, y compris les réserves foncières et les projets en développement, a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2023, 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 (ou d'exclusivité le cas échéant) ;
- Des immeubles et ouvrages publics détenus dans le cadre de partenariats public-privé (« PPP ») qui ne font pas l'objet d'une expertise, leur propriété revenant à l'État au terme des contrats de partenariats. Ces actifs restent, de fait, maintenus à leur valeur nette comptable au sein du patrimoine immobilier du Groupe ;
- Des immeubles acquis dans les trois mois précédant la date de clôture qui sont valorisés à leur prix d'acquisition.

Le Groupe a également mis en place un processus de valorisation interne par ses équipes d'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.

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 dix 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 Éco Énergie 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. À compter de 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.

6.2.3. 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 d'actualisation des flux 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	5,0 % - 7,6 %	3,8 % - 6,1 %	3,8 % - 6,3 %	270 - 1000
La Défense/Péri-Défense	Capitalisation et DCF	6,0 % - 8,0 %	5,3 % - 8,0 %	5,0 % - 7,7 %	250 - 450
Autre Croissant Ouest	Capitalisation et DCF	5,0 % - 5,7 %	4,8 % - 5,0 %	4,3 % - 4,8 %	470 - 550
Première couronne	Capitalisation et DCF	5,5 % - 8,0 %	5,5 % - 7,5 %	5,3 % - 7,8 %	230 - 370
Deuxième couronne	Capitalisation et DCF	6,0 % - 7,8 %	7,5 % - 8,0 %	7,0 % - 9,3 %	220 - 230
Province	Capitalisation et DCF	5,7 % - 10,7 %	5,5 % - 10,1 %	5,3 % - 9,5 %	125 - 350
Parcs d'affaires					
Première couronne	DCF	5,0 % - 10,0 %	5,5 % - 8,9 %	n/a	110 - 330
Deuxième couronne	DCF	5,8 % - 10,0 %	5,3 % - 9,0 %	n/a	55 - 270
Autres actifs de la Foncière Tertiaire					
Hôtels	Capitalisation	n/a	n/a	5,4 % - 6,1 %	(a)
Commerces	Capitalisation et DCF	8,0 % - 10,0 %	7,3 % - 8,5 %	7,5 % - 9,3 %	90 - 270
Entrepôts	Capitalisation et DCF	9,5 % - 10,5 %	n/a	11 % - 13 %	45 - 55

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

6.2.4. Sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers

L'impact des variations des taux de rendement, toutes choses égales par ailleurs, sur les justes valeurs des actifs immobiliers est présenté dans le tableau ci-dessous. À titre d'exemple, une hausse de 50 points de base des taux de rendement des bureaux se traduirait par une baisse de valorisation de l'ordre de 7,1 %, soit une baisse de 307,9 millions d'euros.

(calculé pour le patrimoine en exploitation)	Taux de rendement ^(a)			
	+50 bps		+100 bps	
	En % de la JV 31/12/2023	en millions d'euros	En % de la JV 31/12/2023	en millions d'euros
Bureaux	(7,1 %)	(307,9)	(13,2 %)	(573,6)
■ Paris	(8,2 %)	(68,5)	(15,2 %)	(126,4)
■ La Défense/Péri-défense	(6,7 %)	(131,2)	(12,5 %)	(245,5)
■ Autre croissant ouest	(9,0 %)	(23,8)	(16,5 %)	(43,7)
■ Première Couronne	(5,9 %)	(36,8)	(11,2 %)	(69,2)
■ Deuxième Couronne	(4,8 %)	(6,9)	(9,2 %)	(13,1)
■ Province	(7,6 %)	(40,8)	(14,1 %)	(75,7)
Parcs d'affaires	(5,8 %)	(88,0)	(10,9 %)	(166,1)
■ Première Couronne	(5,7 %)	(44,6)	(10,7 %)	(84,2)
■ Deuxième Couronne	(5,9 %)	(43,5)	(11,2 %)	(81,9)
Autres actifs	(5,2 %)	(9,0)	(9,7 %)	(16,9)
TOTAL	(6,7 %)	(405,0)	(12,5 %)	(756,6)

(a) Rendement sur patrimoine immobilier en exploitation – droits inclus.

6.3. Variation de la juste valeur des immeubles de placement

La variation de la juste valeur des immeubles de placement sur les exercices 2023 et 2022 se décompose comme suit :

(en millions d'euros)	Notes	2023	2022 Retraité ^(a)
Bureaux		(1 218,7)	(349,7)
Parcs d'affaires		(243,1)	(37,9)
Autres actifs		(4,4)	0,4
VARIATION DE VALEUR EN RÉSULTAT		(1 466,2)	(387,3)
Autres ^(b)		8,1	(6,2)
VARIATION DE JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	6.1.1.	(1 458,1)	(393,5)

(a) Reclassement de l'activité Foncière Santé en activités abandonnées en application de la norme IFRS 5 (cf. 3.3).

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

La variation de juste valeur négative de 1 458,1 millions d'euros, est principalement expliquée par l'ajustement des valeurs de marché, dans un contexte de forte remontée des taux sans risque et du coût de financement.

Note 7. Financement et instruments financiers

7.1. Structure financière et contribution au résultat

7.1.1. Évolution de la dette financière nette

Principes comptables

DETTES FINANCIÈRES

Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêts sont évalués, après leur comptabilisation initiale, selon la méthode du coût amorti en utilisant le taux d'intérêt effectif de l'emprunt. Les frais et primes d'émission viennent impacter la valeur à l'entrée et sont étalés sur la durée de vie de l'emprunt via le taux d'intérêt effectif.

Dans le cas des dettes financières issues de la comptabilisation des contrats de crédit-bail, la dette financière constatée en contrepartie de l'actif est initialement comptabilisée à la juste valeur du bien loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location.

INSTRUMENTS DE COUVERTURE

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition au risque de marché provenant de la fluctuation des taux d'intérêt. Le recours à des produits dérivés s'exerce dans le cadre d'une politique mise en place par le Groupe en matière de gestion des risques de taux. Les stratégies de gestion des risques financiers ainsi que les méthodes utilisées pour déterminer la juste valeur des instruments financiers dérivés sont présentées en notes 7.2.2 et 7.3.

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés dans l'état de la situation financière consolidée à leur juste valeur.

Le Groupe utilise des instruments dérivés pour la couverture du risque de taux de ses dettes à taux variable (couverture de flux de trésorerie futurs) et applique la comptabilité de couverture lorsque les conditions de documentation sont remplies. Dans ce cas, les variations de juste valeur de l'instrument financier dérivé sont comptabilisées nettes d'impôt sur la ligne « Autres éléments de l'état du résultat global consolidé », jusqu'à ce que la transaction couverte se produise pour la part efficace de la couverture. La part inefficace est enregistrée immédiatement en résultat de la période. Les gains ou pertes accumulés en capitaux propres sont reclassés en résultat dans la même rubrique que l'élément couvert pendant les mêmes périodes au cours desquelles le flux de trésorerie couvert affecte le résultat.

Lorsque les instruments financiers dérivés ne satisfont pas les conditions fixées par la norme pour utiliser la comptabilité de couverture, ils sont classés dans la catégorie des instruments de transaction et leurs variations de juste valeur sont comptabilisées directement en résultat de la période.

La juste valeur des instruments dérivés est évaluée par des modèles communément admis (méthode d'actualisation des flux de trésorerie futurs, modèle *Black and Scholes...*) et fondée sur des données de marché.

Décomposition de la dette financière nette à la clôture

La dette financière nette aux 31 décembre 2023 et 2022 se décompose comme suit :

(en millions d'euros)	Flux de trésorerie issus des opérations de financement		Variations de périmètre ^(d)	Mise en juste valeur et autres variations ^(e)	31/12/2023	
	31/12/2022	Émissions et souscriptions ^(c)				Remboursements ^(c)
Emprunts obligataires	4 650,0	-	-	(1 100,0)	-	3 550,0
Emprunts auprès des établissements de crédit	2 336,3	19,7	(265,9)	(1 093,9)	(0,0)	996,2
Dettes de crédit-bail	201,4	8,4	(13,1)	(196,8)	0,1	0,0
Autres emprunts et dettes assimilées	0,1	0,0	(0,0)	-	(0,0)	0,1
NEU Commercial Papers	553,0	225,0	(553,0)	-	-	225,0
Total des emprunts	7 740,8	253,1	(832,0)	(2 390,7)	0,1	4 771,3
Dettes rattachées à des participations	107,2	-	-	(15,9)	(2,0)	89,3
Découverts bancaires	117,7	-	-	200,0	(115,4)	202,3
Total de la dette financière brute portant intérêts	7 965,7	253,1	(832,0)	(2 206,5)	(117,3)	5 062,8
Intérêts courus et frais d'émissions étalés	(5,7)	-	-	0,2	10,0	4,5
DETTES FINANCIÈRES BRUTES^(a)	7.1.2. 7 960,0	253,1	(832,0)	(2 206,3)	(107,4)	5 067,3
Instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt	7.1.3. (154,3)	-	-	63,4	28,5	(62,4)
Actifs financiers ^(b)	7.1.5. (147,4)	-	-	(378,8)	157,3	(368,9)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7.1.6. (1 084,6)	-	-	70,7	(606,2)	(1 620,2)
DETTES FINANCIÈRES NETTES	6 573,7	253,1	(832,0)	(2 451,1)	(527,7)	3 015,9

(a) Dont au 31/12/2023, 547,8 millions de dettes financières courantes et 4 519,5 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 au 31/12/2023.

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

(d) Sortie de périmètre de la Foncière Santé (cf. note 2.1).

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

L'évolution de la dette brute avant prise en compte des instruments dérivés par rapport à la période précédente pour 2 892,6 millions d'euros concerne essentiellement :

- le désengagement de la Foncière Santé (2,2 milliards d'euros) ;
- l'évolution des emprunts auprès des établissements de crédit et autres emprunts :
 - souscriptions et tirages pour 19,7 millions d'euros,
 - remboursements pour 265,9 millions d'euros, dont 252,0 millions d'euros de remboursements anticipés (110,9 millions sur Icade ; 67,8 millions d'euros sur la SAS Tour Egho et 73,3 millions d'euros d'emprunts transformés en découverts bancaires sur la SAS Neuilly Victor Hugo et la SCCV 86 Felix Eboué) ;

- la diminution nette de l'encours des NEU Commercial Papers pour 328,0 millions d'euros.

La variation de trésorerie issue des opérations de financement dans le tableau de flux de trésorerie est négative de 461,2 millions d'euros. Elle concerne principalement les flux affectant la dette financière nette (382,4 millions d'euros d'augmentation et 832,0 millions d'euros de diminution) et les remboursements de dettes de location en application de la norme IFRS 16 (11,6 millions d'euros).

7.1.2. Composante de la dette financière

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

La dette financière brute au coût amorti, hors frais et primes d'émission ainsi que leur étalement en application de la méthode du taux effectif de l'emprunt, s'élève à 5 062,8 millions d'euros au 31 décembre 2023. Elle se décompose comme suit :

(en millions d'euros)	Valeur au bilan 31/12/2023	Courant		Non Courant				Juste valeur 31/12/2023
		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	
Emprunts obligataires	3 550,0	-	500,0	750,0	600,0	600,0	1 100,0	3 164,2
Emprunts auprès des établissements de crédit	702,9	2,8	3,1	350,1	53,0	3,2	290,7	625,9
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	16,4	16,4	-	-	-	-	-	16,4
NEU Commercial Papers	225,0	225,0	-	-	-	-	-	225,0
Dette à taux fixe	4 494,3	244,2	503,1	1 100,1	653,0	603,2	1 390,7	4 031,6
Emprunts auprès des établissements de crédit	293,3	4,5	66,2	42,5	2,1	1,0	177,0	289,6
Dettes rattachées à des participations	72,9	72,9	-	-	-	-	-	72,9
Découverts bancaires	202,3	202,3	-	-	-	-	-	202,3
Dette à taux variable	568,5	279,7	66,2	42,5	2,1	1,0	177,0	564,9
TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS	5 062,8	523,8	569,4	1 142,6	655,1	604,2	1 567,6	4 596,4

La durée de vie moyenne de la dette (hors NEU Commercial Papers) s'établit à 4,6 ans au 31 décembre 2023 (5,3 ans au 31 décembre 2022).

Au 31 décembre 2023, la durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 4,4 ans et celle des couvertures associées est de 5,5 ans, permettant une couverture adéquate en anticipant la couverture d'un besoin de financement futur.

Caractéristiques des emprunts obligataires

ICAE	Date d'émission	Date d'échéance	Nominal à l'émission	Taux	Profil de remboursement	Nominal au 31/12/2023
FR0013181906	10/06/2016	10/06/2026	750,0	Taux Fixe 1,75 %	In fine	750,0
FR0013218393	15/11/2016	17/11/2025	500,0	Taux Fixe 1,125 %	In fine	500,0
FR0013281755	13/09/2017	13/09/2027	600,0	Taux Fixe 1,5 %	In fine	600,0
FR0013320058	28/02/2018	28/02/2028	600,0	Taux Fixe 1,625 %	In fine	600,0
FR0014001IM0	18/01/2021	18/01/2031	600,0	Taux Fixe 0,625 %	In fine	600,0
FR0014007NF1	19/01/2022	19/01/2030	500,0	Taux Fixe 1 %	In fine	500,0
Emprunts Obligataires						3 550,0

7.1.3. Instruments dérivés

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

Les instruments dérivés sont constitués d'instruments de couverture des flux de trésorerie futurs sur le risque de variation des taux d'intérêt.

Au 31 décembre 2023, la juste valeur de ces instruments fait apparaître une position nette active de 62,4 millions d'euros contre 154,3 millions d'euros au 31 décembre 2022.

Le détail de l'évolution de la juste valeur des instruments dérivés est le suivant pour l'exercice clos au 31 décembre 2023 :

(en millions d'euros)	31/12/2022	Acquisitions	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en capitaux propres	Variation de périmètre ^(a)	31/12/2023
Instruments de couverture de flux de trésorerie futurs	154,3	0,7	0,6	(29,8)	(63,4)	62,4
Swaps de taux - payeur fixe	145,9	-	0,6	(27,2)	(61,0)	58,3
Options de taux - cap	8,4	0,7	0,0	(2,6)	(2,4)	4,1
INSTRUMENTS - RISQUES DE TAUX - HORS APPELS DE MARGE	154,3	0,7	0,6	(29,8)	(63,4)	62,4
TOTAL INSTRUMENTS DÉRIVÉS - RISQUE DE TAUX	154,3	0,7	0,6	(29,8)	(63,4)	62,4
■ Dont Instruments dérivés Actif	155,2	0,7	0,5	(28,8)	(63,9)	63,7
■ Dont Instruments dérivés Passif	(0,9)	-	0,1	(1,0)	0,6	(1,3)

(a) Sortie de périmètre de la Foncière Santé (cf. note 2.1).

Variation des réserves de couverture

Les réserves de couverture sont exclusivement composées de la mise à la juste valeur des instruments financiers utilisés par le Groupe pour la couverture du risque de taux (partie efficace). Elles s'élèvent à 63,7 millions d'euros au 31 décembre 2023.

Les réserves de couverture au 31 décembre 2023 sont présentées dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	Total	Dont Part du Groupe	Dont Part des Participations ne donnant pas le contrôle
RÉSERVES DE RÉÉVALUATION AU 31/12/2022	157,6	125,7	31,9
Variations de valeur des instruments de couverture de flux de trésorerie	(30,0)	(26,4)	(3,6)
Recyclage par résultat des réserves de réévaluation des instruments de couverture de flux de trésorerie	(0,2)	(0,4)	0,3
Impôts différés sur variations de valeur des instruments de couverture de flux de trésorerie	0,3	0,2	0,1
Autres éléments du résultat global	(29,9)	(26,6)	(3,3)
Effet des variations de périmètre ^(a)	(64,0)	(37,3)	(26,7)
RÉSERVES DE RÉÉVALUATION AU 31/12/2023	63,7	61,8	1,9

(a) Sortie de périmètre de la Foncière Santé (cf. note 2.1).

Instruments dérivés : analyse des notionnels par échéance

Le portefeuille d'instruments dérivés au 31 décembre 2023 se présente comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2023			
	Total	Part à plus d'un an et moins de cinq ans		Part à plus de cinq ans
		Montant	Montant	Montant
Swaps de taux - payeur fixe	426,9	-	38,1	388,8
Options de taux - cap	181,4	52,0	115,2	14,2
TOTAL DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS - RISQUE DE TAUX 31/12/2023	608,3	52,0	153,3	403,0
TOTAL DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS - RISQUE DE TAUX 31/12/2022	1 499,7	23,5	793,6	682,7

Ces instruments dérivés sont utilisés dans le cadre de la politique de couverture du risque de taux du Groupe (cf. note 7.2.2).

7.1.4. Résultat financier

Le résultat financier se compose principalement :

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

Le résultat financier du Groupe représente une charge nette de 69,4 millions d'euros pour l'exercice 2023, contre une charge nette de 100,7 millions d'euros pour l'exercice 2022.

(en millions d'euros)	2023	2022 Retraité ^(a)
Charges d'intérêts sur dettes financières	(104,5)	(76,4)
Charges d'intérêts sur instruments dérivés	11,8	(0,3)
Recyclage en résultat des instruments dérivés couverture de taux	0,8	0,8
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER BRUT	(91,8)	(75,9)
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	27,2	1,7
Revenus des créances et des prêts	12,7	1,2
Variation de juste valeur par résultat des équivalents de trésorerie	2,3	0,5
Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés	42,2	3,3
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	(49,7)	(72,7)
Résultats des actifs financiers en juste valeur par résultat ^(b)	(18,4)	1,8
Variation de juste valeur par résultat des instruments dérivés	(0,5)	(0,4)
Commissions de non utilisation	(6,1)	(6,1)
Coût de restructuration de passifs financiers ^(c)	(1,3)	(16,5)
Résultat financier des passifs locatifs	(2,4)	(2,2)
Autres produits et charges financiers	8,9	(4,6)
Total des autres produits et charges financiers	(19,7)	(28,0)
RÉSULTAT FINANCIER	(69,4)	(100,7)

(a) Reclassement de l'activité Foncière Santé en résultat des activités abandonnées en application de la norme IFRS 5 (cf. 3.3).

(b) Concerne essentiellement la variation de juste valeur dans les participations résiduelles de la Foncière Santé détenues au 31 décembre 2023.

(c) Comprend les indemnités de remboursement anticipé sur les souches d'emprunts obligataires et autres emprunts.

7.1.5. Actifs et passifs financiers

Principes comptables

Conformément à IFRS 9, les actifs financiers sont classés et évalués soit au coût amorti, soit en juste valeur. Afin de déterminer le classement et le mode d'évaluation appropriés, le Groupe tient compte de son modèle d'affaire pour la gestion de ses actifs financiers et procède à une analyse des caractéristiques des flux de trésorerie contractuels de ces derniers. Les actifs financiers du Groupe sont composés de deux catégories :

- actifs financiers comptabilisés à la juste valeur par résultat :

Ils concernent les titres non consolidés comptabilisés à la juste valeur par résultat à la date de clôture. La juste valeur est appréhendée à partir de techniques d'évaluation reconnues (référence à des transactions récentes, actualisation des flux de trésorerie, actif net réévalué, cours de bourse si applicable...);

- actifs financiers comptabilisés au coût amorti :

Ils sont principalement composés des créances rattachées à des participations, des prêts, des dépôts et cautionnements versés, des actifs sur contrats et des créances clients comptabilisés au coût amorti à la date de clôture (ces deux dernières catégories d'autres actifs financiers sont détaillées à la note 9.2.3).

Conformément à IFRS 9, le Groupe applique le modèle des pertes attendues sur actifs financiers qui impose de comptabiliser, dès la reconnaissance de l'actif financier, les pertes attendues et les variations de ces pertes à chaque clôture pour refléter le changement de risque de crédit depuis la comptabilisation initiale.

Variation des actifs et passifs financiers sur l'exercice

Les mouvements sur les autres actifs financiers au cours de l'exercice 2023 se décomposent comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2022	Acquisitions	Cessions / Remboursements	Effets des variations de juste valeur par résultat	Charges nettes liées aux pertes de valeur en résultat	Variation de périmètre (a)	Autres mouvements	31/12/2023
Créances rattachées à des participations et autres parties liées	88,1	24,8	(59,9)	-	0,8	50,0	1,3	105,1
Prêts	0,3	-	-	-	-	-	-	0,3
Comptes courants associés	21,3	-	(106,3)	-	-	328,8	6,4	250,2
Dépôts et cautionnements versés	65,4	4,9	(18,9)	-	0,4	(46,2)	(0,0)	5,6
Autres ^(b)	21,1	1,6	(0,0)	-	-	(6,0)	(2,2)	14,5
ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI	196,1	31,2	(185,2)	-	1,3	326,6	5,6	375,6
Actifs financiers en juste valeur par résultat ^(c)	23,1	1,1	(0,8)	(4,5)	-	-	(0,0)	18,8
Actifs financiers en juste valeur par résultat détenus en vue de leur vente ^(d)	-	1 143,6	-	(13,9)	-	-	-	1 129,7
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS EN JUSTE VALEUR PAR RÉSULTAT	23,1	1 144,7	(0,8)	(18,4)	-	-	(0,0)	1 148,6
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	219,2	1 175,9	(186,0)	(18,4)	1,3	326,6	5,5	1 524,1

(a) Sortie de périmètre de la Foncière Santé (cf. note 2.1).

(b) Inclut les fonds bloqués contractuellement.

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

(d) Les actifs financiers en juste valeur détenus en vue de leur vente sont constitués des participations résiduelles du Groupe dans la Foncière Santé (cf. note 2.1).

Les autres passifs financiers sont composés principalement des dépôts et cautionnements reçus des locataires pour un montant de 59,6 millions d'euros au 31 décembre 2023. La part non courante de ces derniers s'élève à 58,9 millions d'euros, dont une part à plus de cinq ans à hauteur de 56,7 millions d'euros.

Ventilation des actifs financiers

La ventilation des autres actifs financiers au coût amorti par échéance à la clôture de l'exercice 2023 est présentée dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	31/12/2023	Courant		Non courant	
		Part à moins d'un an	d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Créances rattachées à des participations et autres parties liées	105,1	105,1	-	(0,0)	
Prêts	0,3	0,1	0,0	0,2	
Comptes courants associés	250,2	250,2	-	-	
Dépôts et cautionnements versés	5,6	1,2	1,2	3,1	
Autres	14,5	1,9	12,5	-	
ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI	375,6	358,5	13,7	3,4	

7.1.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie

Principes comptables

La trésorerie comprend les liquidités en compte courant bancaire et les dépôts à vue. Les équivalents de trésorerie sont constitués des organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM) monétaires et des placements de maturité inférieure à trois mois, aisément convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de variation de valeur, détenus dans le but de faire face aux engagements de trésorerie à court terme.

Les découverts sont, quant à eux, comptabilisés en tant que dettes financières courantes.

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Équivalents de trésorerie ^(a)	788,7	245,3
Disponibilités (y compris intérêts bancaires à recevoir)	831,5	839,4
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	1 620,2	1 084,6

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

6

7.2. Gestion des risques financiers

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

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

7.2.1. Risque de liquidité

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

Dans un contexte de marché toujours très volatil en 2023, le Groupe a prudemment renforcé sa position de liquidité et dispose d'une importante marge de manœuvre en termes de mobilisation de fonds.

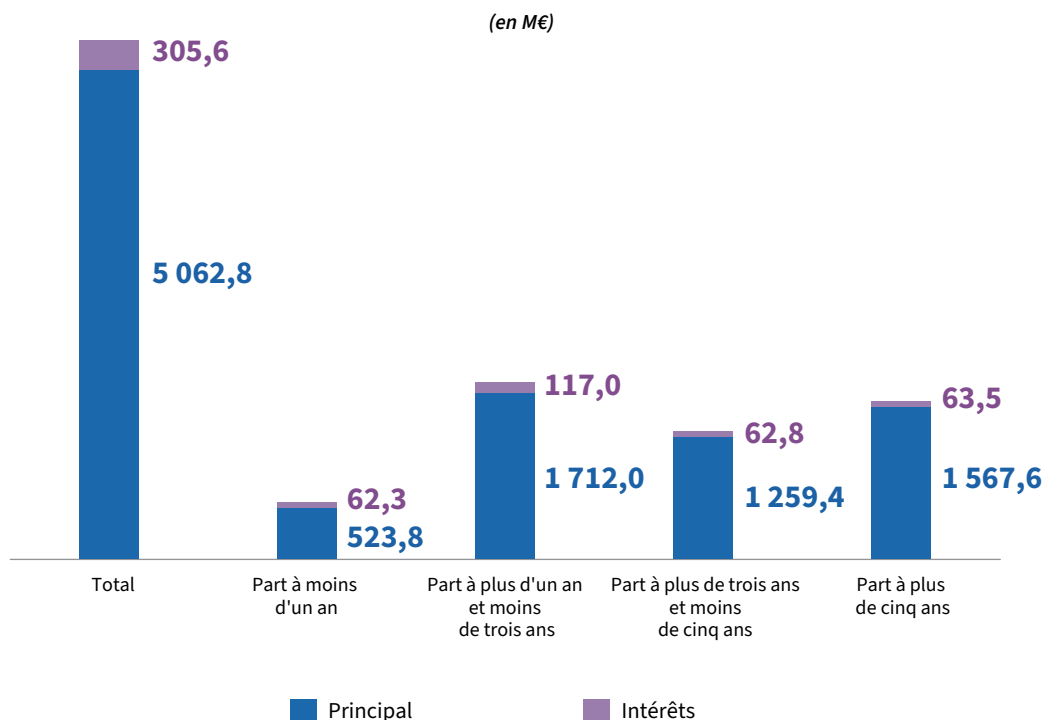
Au 31 décembre 2023, la position de liquidité est composée de :

- 1 680,0 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées (hors disponibilités de tirage des opérations de promotion),
- 1 415,6 millions d'euros de trésorerie excédentaire.

Nette de la couverture des *Neu Commercial Papers*, qui constituent des ressources à court terme, la liquidité s'élève à 2 870,6 millions d'euros au 31 décembre 2023 et couvre les échéances de dette du Groupe jusqu'en 2028.

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

Échéancier des flux futurs de dette brute portant intérêts



7.2.2. Risque de taux

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

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

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

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2023		Total
		Taux fixe	Taux variable	
Dette financière brute portant intérêt	7.1.2.	4 494,3	568,5	5 062,8
Dettes rattachées à des participations	7.1.2.	(16,4)	(72,9)	(89,3)
Dette assimilée à taux variable : NEU Commercial Papers ^(a)	7.1.2.	(225,0)	225,0	-
Total		4 253,0	720,6	4 973,6
Répartition avant couverture (en %)		86 %	14 %	100 %
Effet des instruments de couverture de taux en vigueur ^(b)	7.1.3.	608,3	(608,3)	-
Répartition après couverture		4 861,3	112,3	4 973,6
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 7.1.3.).

Au 31 décembre 2023, la dette totale du Groupe (hors dettes rattachées à des participations), composée à 86 % de dette à taux fixe et à 14 % de dette à taux variable, est couverte à 98 % contre le risque de taux d'intérêt.

La durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 4,4 ans (hors NEU CP), celle des couvertures associées est à 5,5 ans.

À 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 la charge financière du Groupe sont décrits ci-après :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2023
	Impact en capitaux propres avant impôts
INSTRUMENTS DÉRIVÉS	
Impact d'une variation de + 1 % des taux d'intérêt	26,0
Impact d'une variation de - 1 % des taux d'intérêt	(28,3)

7.2.3. Risque de change

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

7.2.4. Risque de crédit

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

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

Politique de gestion du risque de Contrepartie pilotée par la direction financière du Groupe.

En ce qui concerne les clients locataires, le Groupe estime ne pas être exposé au risque de crédit de manière significative du fait de son portefeuille diversifié de locataires, en termes de localisation et de taille unitaire des engagements locatifs. En outre, le Groupe a mis en place des procédures afin de s'assurer de la qualité du crédit de ses locataires préalablement à la signature des baux, puis régulièrement postérieurement à celle-ci. Dans l'activité de Foncière, il est notamment procédé à une analyse de la solvabilité des clients et dans l'activité de Promotion immobilière au contrôle du financement de l'assurance et de la caution. 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 39,6 millions d'euros au 31 décembre 2023.

7.2.5. Covenants et ratios financiers

Le Groupe est par ailleurs tenu de respecter un certain nombre de covenants financiers listés ci-dessous qui participent au suivi et à la gestion des risques financiers du Groupe.

		Covenants	31/12/2023
LTV bancaire	Maximum	< 60 %	35,1 %
ICR bancaire	Minimum	> 2	5,59x
Contrôle CDC	Minimum	34 %	39,2 %
Valeur du patrimoine Foncier	Minimum	> 5 Md€	6,8 Md€
Suretés sur actifs	Maximum	< 25 % du patrimoine foncier	8,4 %

Des emprunts contractés par le Groupe peuvent faire l'objet de covenants financiers – LTV et ratio de couverture de charges d'intérêts (ICR) – et d'une clause de contrôle de la Caisse des dépôts, actionnaire principal du Groupe, pouvant

entraîner une obligation de remboursement anticipé. Au 31 décembre 2023, les ratios sont respectés.

Au 31 décembre 2023, la Caisse des dépôts dispose de 39,44 % des droits de vote d'Icade SA et détient 39,20 % de son capital.

Ratio de LTV bancaire

La définition du ratio de LTV (*Loan-to-Value*) bancaire a fait l'objet d'une modification au 2^e semestre 2023 pour être alignée sur la définition du ratio de LTV hors droits. Il rapporte ainsi 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 35,1 % au 31 décembre 2023 (contre 43,5 % au 31 décembre 2022 selon l'ancienne définition). 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 le résultat net des sociétés mises en équivalence à la charge d'intérêts de la période ressort à 5,59x sur l'exercice 2023 (6,42x en 2022). Ce ratio reste à un niveau élevé, bien au-delà de la limite fixée dans les documentations de crédit bancaire.

7.3. Juste valeur des actifs et passifs financiers

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

Le tableau de passage des valeurs nettes comptables aux justes valeurs des actifs et passifs financiers à la clôture de l'exercice 2023 est présenté ci-après :

(en millions d'euros)	Valeur comptable au 31/12/2023	Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur au 31/12/2023
ACTIFS					
Actifs financiers détenus en vue de leur vente ^(a)	1 129,7			1 129,7	1 129,7
Actifs financiers	394,4	375,6	-	18,8	394,4
Instruments dérivés	63,7	0,0	63,6	-	63,7
Actifs sur contrats	204,3	204,3	-	-	204,3
Créances clients	168,9	168,9	-	-	168,9
Autres créances d'exploitation ^(b)	66,3	66,3	-	-	66,3
Équivalents de trésorerie	788,7	615,9	-	172,8	788,7
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS	2 816,0	1 431,0	63,6	1 321,4	2 816,0
PASSIFS					
Dettes financières	5 067,3	5 067,3	-	-	4 596,4
Dettes de location	60,4	60,4	-	-	60,4
Autres passifs financiers	59,6	59,6	-	-	59,6
Instruments dérivés	1,3	-	1,3	-	1,3
Passifs sur contrats	65,4	65,4	-	-	65,4
Dettes fournisseurs	692,2	692,2	-	-	692,2
Autres dettes d'exploitation ^(b)	251,6	251,6	-	-	251,6
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	6 198,0	6 196,7	1,3	-	5 727,1

(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 (cf. note 2.1).

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

7.3.2. Hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers

Les trois niveaux de hiérarchisation de juste valeur des instruments financiers, appliqués par le Groupe en accord avec IFRS 13, sont présentés dans les bases d'évaluation à la note 1.3.1.

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

Au 31 décembre 2023, les instruments financiers du Groupe sont constitués :

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

Au 31 décembre 2023, le Groupe ne détient pas d'instruments financiers évalués selon des prix non ajustés cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques (niveau 1 de juste valeur).

Le tableau synthétique de la hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers au 31 décembre 2023 est présenté ci-après :

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2023			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	7.1.3.	-	63,7	-	63,7
Actifs financiers en juste valeur par résultat	7.1.5.	-	-	1 148,6	1 148,6
Équivalents de trésorerie	7.1.6.	172,8	-	-	172,8
PASSIFS					
Instruments dérivés	7.1.3.	-	1,3	-	1,3

Note 8. Capitaux propres et résultat par action

8.1. Capital social et actionnariat

8.1.1. Capital social

Au 31 décembre 2023, le capital social est inchangé par rapport au 31 décembre 2022 et est composé de 76 234 545 actions ordinaires représentant un capital de 116,2 millions d'euros. Toutes les actions émises ont été libérées entièrement.

Au 31 décembre 2023, aucun titre inscrit au nominatif pur n'est nanti.

8.1.2. Actionnariat

L'actionnariat (nombre d'actions et pourcentage du capital) de la Société se présente comme suit aux 31 décembre 2023 et 2022.

Actionnaires	31/12/2023		31/12/2022	
	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 %	14 565 910	19,11 %
Public	31 226 943	40,96 %	31 079 420	40,77 %
Salariés	292 334	0,38 %	247 472	0,32 %
Autodétention	456 244	0,60 %	456 679	0,60 %
TOTAL	76 234 545	100,00 %	76 234 545	100,00 %

8.2. Dividendes

Les dividendes distribués sur les exercices 2023 et 2022 au titre respectivement des résultats des exercices 2022 et 2021 sont les suivants :

(en millions d'euros)	2023	2022
Versement ^(a) aux actionnaires d'Icade SA au titre de l'exercice précédent prélevé sur :		
■ Le résultat fiscal exonéré (en application du régime SIIC)	202,0	249,0
■ Le résultat taxable au taux de droit commun	-	-
■ La « prime de fusion » - Remboursement d'apport	126,1	68,8
Montant total distribué	328,1	317,8

(a) Les modalités de versement du dividende 2022 sont les suivantes (cf. note 2.4) :

- versement d'un acompte sur dividendes de 2,16 euros par action le 2 mars 2023 pour un montant de 163,7 millions d'euros, après prise en compte des titres autodétenus ;
- versement du solde, soit 2,17 euros par action, le 6 juillet 2023 pour un montant de 164,4 millions d'euros, après prise en compte des titres autodétenus.

Les dividendes par action distribués sur les exercices 2023 et 2022 au titre des résultats 2022 et 2021 s'élèvent respectivement à 4,33 euros et 4,20 euros.

8.3. Participations ne donnant pas le contrôle

8.3.1. Évolution des participations ne donnant pas le contrôle

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
SITUATION À L'OUVERTURE	2 096,6	1 917,5
Variation de capital	7,7	89,7
Variation de juste valeur des instruments dérivés	(3,2)	37,9
Effets des variations de périmètre ^(a)	(1 880,9)	(18,4)
Résultat	(40,3)	167,8
Dividendes	(98,0)	(98,0)
SITUATION À LA CLÔTURE	81,8	2 096,6
Dont Foncière Tertiaire	74,6	179,6
Dont Promotion	7,2	11,1
Dont Foncière Santé ^(a)	-	1 906,0

(a) Sortie de périmètre de la Foncière Santé (cf. note 2.1).

8.3.2. Informations financières sur les participations ne donnant pas le contrôle

Les principaux éléments de l'état de la situation financière consolidée, du compte de résultat consolidé et du tableau des flux de trésorerie consolidés des filiales dans lesquelles des détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle ont des intérêts sont présentés ci-dessous en quote-part de leur détention :

(en millions d'euros)	31/12/2023			31/12/2022			Total ^(a)
	Foncière Tertiaire	Promotion ^(a)	Total ^(a)	Foncière Tertiaire	Promotion ^(a)	Foncière Santé	
Immeubles de placement	373,6	-	373,6	470,8	-	2 878,4	3 349,2
Autres actifs	31,9	209,9	241,7	38,3	203,1	92,7	334,1
TOTAL DES ACTIFS	405,5	209,9	615,4	509,1	203,1	2 971,1	3 683,3
Dettes financières	312,3	97,5	409,8	320,7	96,9	1 020,3	1 437,9
Autres passifs	18,6	92,9	111,5	8,9	86,1	44,8	139,8
TOTAL DES PASSIFS	330,9	190,4	521,3	329,5	183,1	1 065,1	1 577,7
ACTIF NET	74,6	19,5	94,1	179,6	20,0	1 906,0	2 105,6

(a) Les minoritaires sont présentés hors effet des options d'acquisition.

(en millions d'euros)	2023			2022		
	Foncière Tertiaire	Promotion	Total	Foncière Tertiaire	Promotion	Total Retraité ^(a)
Produit des activités opérationnelles	17,1	122,4	139,4	16,2	103,5	119,8
Excédent brut d'exploitation	(104,2)	7,7	(96,5)	0,4	8,0	8,4
Résultat opérationnel	(104,2)	7,6	(96,6)	0,4	7,9	16,7
Résultat financier	(5,4)	(4,2)	(9,6)	(5,1)	(1,9)	1,3
Résultat net des activités poursuivies	(109,7)	3,8	(105,9)	(4,8)	6,6	1,8
Résultat des activités abandonnées ^(a)			65,6			166,0
RÉSULTAT NET			(40,3)			167,8

(a) Le résultat des activités abandonnées correspond au résultat de la Foncière Santé. L'exercice 2022 a été retraité par reclassement de l'activité Foncière Santé en résultat des activités abandonnées en application de la norme IFRS 5 (cf. 3.3).

(en millions d'euros)	2023	2022
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'exploitation	69,1	22,7
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	(144,8)	(80,4)
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement	(133,3)	160,1
VARIATION NETTE DE TRÉSORERIE	(209,0)	102,5
Trésorerie nette à l'ouverture	218,2	116,6
Trésorerie nette à la clôture	9,2	219,1

8.4. Résultat par action

Principes comptables

Le résultat de base par action correspond au résultat net attribuable aux porteurs d'actions ordinaires de la Société rapporté au nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période. Le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période est le nombre moyen d'actions ordinaires en circulation au début de l'exercice, ajusté du nombre d'actions ordinaires rachetées ou émises au cours de la période au prorata temporis.

Pour le calcul du résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de l'effet dilutif des instruments de capitaux propres émis par la Société et susceptibles d'accroître le nombre d'actions en circulation.

6

Le détail du résultat de base par action et du résultat dilué par action pour les exercices 2023 et 2022 est présenté ci-dessous :

8.4.1. Résultat de base par action

(en millions d'euros)	2023	2022 Retraité ^(a)
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies	(1 213,6)	(178,7)
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées	(36,7)	232,7
Résultat net part du Groupe	(1 250,3)	54,1
Nombre d'actions à l'ouverture de l'exercice	76 234 545	76 234 545
Nombre moyen d'actions propres en circulation	(472 327)	(552 021)
Nombre moyen pondéré d'actions avant dilution^(b)	75 762 218	75 682 524
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies par action (en €)	(16,02 €)	(2,36 €)
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées par action (en €)	(0,48 €)	3,08 €
RÉSULTAT PART DU GROUPE DE BASE PAR ACTION (en €)	(16,50 €)	0,71 €

(a) Reclassement de l'activité Foncière Santé en résultat des activités abandonnées en application de la norme IFRS 5 (cf. 3.3).

(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.

8.4.2. Résultat dilué par action

(en millions d'euros)	2023	2022 Retraité ^(a)
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies	(1 213,6)	(178,7)
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées	(36,7)	232,7
Résultat net part du Groupe	(1 250,3)	54,1
Nombre moyen pondéré d'actions avant dilution	75 762 218	75 682 524
Impact des instruments dilutifs (actions gratuites)	91 271	132 766
Nombre moyen pondéré d'actions après dilution ^(b)	75 853 489	75 815 290
Résultat net part du Groupe dilué des activités poursuivies par action (en €)	(16,00 €)	(2,36 €)
Résultat net part du Groupe dilué des activités abandonnées par action (en €)	(0,48 €)	3,07 €
RÉSULTAT PART DU GROUPE DILUÉ PAR ACTION (en €)	(16,48 €)	0,71 €

(a) Reclassement de l'activité Foncière Santé en résultat des activités abandonnées en application de la norme IFRS 5 (cf. 3.3).

(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).

Note 9. Données opérationnelles

9.1. Produits des activités opérationnelles

Principes comptables

Les produits des activités ordinaires du Groupe comprennent les revenus et les autres produits liés à l'activité.

Les revenus du Groupe sont constitués :

- des revenus locatifs bruts issus des contrats de location simple dans lesquels le Groupe agit en tant que bailleur et qui entrent dans le champ d'application de la norme IFRS 16. Ces revenus sont générés par les activités Foncière Tertiaire (loyers des immeubles de bureaux et des parcs d'affaires) ;
- des revenus locatifs issus des contrats de crédit-bail dans lesquels le Groupe agit en tant que bailleur et qui entrent dans le champ d'application de la norme IFRS 16. Ces revenus sont générés par l'activité Foncière Tertiaire (loyers des actifs immobiliers donnés à bail dans le cadre d'opérations réalisées avec des partenaires publics) ;
- des revenus issus des contrats de construction et des contrats de vente en l'état futur d'achèvement (« VEFA ») générés par l'activité Promotion du Groupe, ainsi que des revenus issus des prestations de services réalisées par le Groupe, qui entrent dans le champ d'application de la norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients ».

Pour tous les contrats de location dans lesquels une entité du Groupe est engagée en tant que bailleur et donc générateurs de revenus, une analyse est effectuée afin de déterminer s'il s'agit d'un contrat de location simple ou d'un contrat de location-financement. Les contrats qui transfèrent au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété du bien sous-jacent sont classés en contrats de location-financement ; tous les autres sont classés en contrats de location simple.

REVENUS LOCATIFS BRUTS ISSUS DES CONTRATS DE LOCATION SIMPLE

Les revenus locatifs bruts sont constitués des produits de loyers ainsi que de divers produits accessoires aux contrats de location simple.

Les produits des loyers sont enregistrés de manière linéaire sur les durées fermes des baux. En conséquence, les dispositions particulières et avantages définis dans les contrats de bail (franchises, paliers, droits d'entrée) sont étalés sur la durée ferme du bail, sans tenir compte de l'indexation. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

Les frais directement encourus et payés à des tiers pour la mise en place d'un contrat de location sont inscrits à l'actif de l'état de la situation financière consolidée, dans le poste « Immeubles de placement », et amortis sur la durée ferme du bail.

Le montant des loyers non recouverts à la clôture de l'exercice est comptabilisé en créances clients et fait l'objet de test de dépréciation en application d'IFRS 9 tel que décrit à la note 9.2.3.

Les charges locatives des immeubles font l'objet d'une refacturation contractuelle aux locataires. À cet effet, le Groupe agit en tant que principal vis-à-vis de ces derniers puisqu'il obtient le contrôle des charges locatives préalablement à leur transfert. En conséquence, le Groupe comptabilise ces refacturations en produit sur la ligne « autres produits liés à l'activité » du compte de résultat consolidé.

REVENUS DE LOCATIONS-FINANCEMENT

Les revenus issus de contrats de location-financement regroupent les loyers financiers des actifs immobiliers donnés à bail dans le cadre d'opérations réalisées avec des partenaires publics.

Lors de la comptabilisation initiale, les actifs détenus en vertu d'un contrat de location-financement sont présentés comme des créances pour un montant égal à l'investissement net dans le contrat de location. Ces créances, qui incluent les coûts directs initiaux, sont présentées dans le poste « Créances clients » de l'état de la situation financière consolidée.

Les produits des loyers sont répartis sur la durée des contrats de location. Cette imputation se fait sur la base d'un schéma reflétant une rentabilité périodique constante sur l'en-cours d'investissement net dans le contrat de location-financement. Les paiements reçus au titre de la location correspondant à la période sont imputés, à l'exclusion du coût des services, sur l'investissement brut résultant du contrat de location pour diminuer à la fois le montant du principal et le montant des produits non acquis.

Les coûts directs initiaux inclus dans l'évaluation initiale de la créance réduisent le montant des revenus comptabilisés au cours de la période de location.

REVENUS ISSUS DES CONTRATS DE CONSTRUCTION ET DES CONTRATS DE VEFA

Le Groupe construit et vend des biens résidentiels et tertiaires en vertu de contrats conclus avec des clients. Ces contrats comportent une obligation de prestation unique portant sur un bien identifié. Dans le cadre de ces contrats, le client obtient le contrôle de l'actif au fur et à mesure de sa construction, à l'exception du terrain dont le contrôle est transféré au client dès la signature de l'acte notarié.

En conséquence, les produits sont comptabilisés, progressivement, au prorata de l'avancement des coûts engagés cumulés à la fin de l'exercice (et ce y compris le prix du terrain pour les contrats de VEFA) et de l'avancement commercial sur la base des lots vendus, diminué des produits comptabilisés au cours des exercices précédents pour les opérations déjà en phase de construction au début de l'exercice.

Le Groupe reconnaît un actif ou un passif sur contrat dans l'état de la situation financière consolidée correspondant aux produits tirés des contrats de construction et VEFA, cumulés à date, pour lesquels l'obligation de prestation est remplie progressivement, net des paiements des clients encaissés à date, conformément à l'échéancier fixé dans le contrat. Si le montant est positif, il est comptabilisé sur la ligne « Actifs sur contrats » de l'état de la situation financière consolidée ; s'il est négatif, il est comptabilisé sur la ligne « Passifs sur contrats » de l'état de la situation financière consolidée.

Lorsqu'il est probable que le total des coûts du contrat sera supérieur au total des produits, le Groupe comptabilise une provision pour perte à terminaison dans l'état de la situation financière consolidée.

6

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

(en millions d'euros)	2023	2022 Retraité ^(a)
Revenus locatifs issus des contrats de location simple et de location-financement	363,9	364,0
Revenus issus de contrats de construction et VEFA - Promotion	1 073,9	1 059,3
Revenus issus de prestations de services	89,8	31,6
Autres produits liés à l'activité	129,3	113,6
Produits des activités opérationnelles	1 656,9	1 568,5

(a) Reclassement de l'activité Foncière Santé en résultat des activités abandonnées en application de la norme IFRS 5 (cf. 3.3).

Les « Autres produits liés à l'activité » comprennent principalement la refacturation de charges locatives, par la Foncière Tertiaire aux locataires, qui s'élève à 121,1 millions d'euros au 31 décembre 2023 contre 107,1 millions d'euros au 31 décembre 2022.

Après prise en compte des mouvements de l'exercice, 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 944,1 millions d'euros au 31 décembre 2023. Ces prestations se réaliseront de manière assez linéaire, au cours des 24 prochains mois.

9.2. 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.

9.2.1. 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)	2023	2022
Foncière Tertiaire	(31,0)	21,1
Promotion	(40,0)	(144,0)
Foncière Santé (activité abandonnée)	(8,6)	(68,0)
TOTAL FLUX DE TRÉSORERIE SUR ÉLÉMENTS DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	(79,5)	(190,8)

La variation du besoin en fonds de roulement au 31 décembre 2023 qui s'élève à 79,5 dont 70,9 millions d'euros pour les activités de Foncière Tertiaire et de Promotion s'explique notamment par :

- la diminution des actifs et passifs sur contrat pour 89,6 millions d'euros de la promotion ;

- l'augmentation des stocks de la promotion pour 48,8 millions d'euros ;
- la diminution des autres créances et autres dettes de 31,3 millions d'euros pour le Groupe.

9.2.2. Stocks et en-cours

Principes comptables

Les stocks sont principalement composés de terrains et réserves foncières, de travaux en cours et de lots non vendus de l'activité Promotion.

Les stocks et travaux en cours sont comptabilisés pour leur coût d'acquisition ou de production. À chaque clôture, ils sont valorisés au plus bas de leur coût de revient et de la valeur nette de réalisation.

La valeur nette de réalisation représente le prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité, diminué des coûts attendus pour l'achèvement ou la réalisation de la vente.

Une perte de valeur est comptabilisée si la valeur nette de réalisation est inférieure au coût comptabilisé.

(en millions d'euros)	Promotion			Total	Foncière Tertiaire	Total
	Réserves foncières	Travaux en-cours	Lots finis non vendus			
Valeur brute	309,6	538,2	15,2	862,9	0,8	863,8
Perte de valeur	(13,5)	(32,2)	(1,8)	(47,5)	(0,0)	(47,6)
VALEUR NETTE AU 31/12/2022	296,1	505,9	13,4	815,4	0,8	816,2
Valeur brute	151,7	655,4	12,7	819,7	0,8	820,5
Perte de valeur ^(a)	(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

(a) L'évolution des pertes de valeur sur l'exercice reflète le contexte de marché de la Promotion immobilière au 31 décembre 2023.

9.2.3. Créances clients et actifs et passifs sur contrats

Principes comptables

Les créances clients sont évaluées au coût amorti selon la norme IFRS 9. Elles sont initialement comptabilisées pour le montant de la facture et font l'objet de test de dépréciation.

Pour plus d'information sur le risque de crédit auquel le Groupe est exposé, se référer à la note 7.2.4.

Se référer à la note 9.1 pour plus de détail sur les principes comptables des actifs et passifs sur contrats.

Les actifs et passifs sur contrats et les créances clients ont varié de la manière suivante au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 :

(en millions d'euros)	31/12/2022	Variation de l'exercice	Variation nette des pertes de valeur en résultat	Variation de périmètre ^(a)	31/12/2023
Contrats de construction (avances clients)	69,0	(7,8)	-	3,9	65,1
Avances, acomptes et avoirs à établir	0,4	(0,1)	-	-	0,3
PASSIFS SUR CONTRATS	69,4	(7,9)	-	3,9	65,4
Contrats de construction et VEFA	122,7	81,7	-	-	204,3
ACTIFS SUR CONTRATS - VALEUR NETTE	122,7	81,7	-	-	204,3
Créances clients - contrats de location simple	51,0	25,7	-	(26,7)	50,0
Créances financières clients - contrats de location financement	72,0	(2,2)	-	-	69,8
Créances clients issues des produits des activités ordinaires	73,7	6,0	-	(3,3)	76,4
Créances clients - Valeur brute	196,7	29,5	-	(30,0)	196,1
Dépréciation des créances issues des contrats de location	(19,0)	0,0	(6,8)	2,7	(23,1)
Dépréciation des créances issues des activités ordinaires	(4,2)	-	0,1	-	(4,1)
Créances clients - Dépréciation	(23,2)	0,0	(6,7)	2,7	(27,2)
CRÉANCES CLIENTS - VALEUR NETTE	173,5	29,5	(6,7)	(27,3)	168,9

(a) Sortie de périmètre de la Foncière Santé (cf. note 2.1).

La ventilation par échéance des créances clients nettes des dépréciations et hors créances financières aux 31 décembre 2023 et 31 décembre 2022 se présente comme suit :

(en millions d'euros)	Total	Créances non échues	Créances échues				
			< 30 jours	30 < X < 60 jours	60 < X < 90 jours	90 < X < 120 jours	> 120 jours
Valeur brute	124,7	79,1	3,2	1,6	3,0	7,3	30,6
Dépréciation	(23,2)	(0,1)	-	(0,0)	(0,1)	(4,5)	(18,4)
VALEUR NETTE AU 31/12/2022	101,5	79,0	3,2	1,6	2,9	2,7	12,2
Valeur brute	126,4	80,6	1,4	5,1	3,0	6,2	30,1
Dépréciation	(27,2)	(2,0)	(0,1)	(2,6)	(0,3)	(0,9)	(21,4)
VALEUR NETTE AU 31/12/2023	99,2	78,7	1,3	2,5	2,7	5,3	8,7

9.2.4. Créances et dettes diverses

Les créances diverses sont principalement constituées de créances fiscales et sociales, d'opérations sur mandats, d'avances sur acomptes fournisseurs et de charges constatées d'avance. Les dettes diverses sont principalement constituées de dettes sur acquisition d'immeubles de placement, de dettes fiscales et sociales, d'avances clients, d'opérations sur mandat et de produits constatés d'avance.

En tant que mandataire, le Groupe assure la tenue des comptes des mandants et leur représentation dans son état de la situation financière consolidée. Des comptes spécifiques sont utilisés au sein des postes « Créances diverses » et « Dettes diverses ». Les comptes mandants au sein de l'état de la situation financière consolidée représentent ainsi la situation des fonds et comptes gérés.

La décomposition des créances diverses est la suivante aux 31 décembre 2023 et 31 décembre 2022 :

(en millions d'euros)	31/12/2023			31/12/2022	
	Brut	Pertes de valeur	Net	Net	
Avances fournisseurs	24,2	-	24,2	22,9	
Créances sur cessions d'immobilisations	0,1	-	0,1	0,1	
Opérations sur mandats	42,4	-	42,4	69,1	
Charges constatées d'avance	5,7	-	5,7	11,6	
Créances fiscales et sociales	228,1	-	228,1	240,5	
Autres créances	51,4	(9,4)	42,0	33,7	
TOTAL CRÉANCES DIVERSES	351,9	(9,4)	342,5	377,8	

La décomposition des dettes diverses est la suivante aux 31 décembre 2023 et 31 décembre 2022 :

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Avances clients - activités de foncière	59,8	48,5
Dettes sur acquisitions d'actifs	154,1	167,8
Opérations sur mandat	42,4	69,1
Produits constatés d'avance	27,9	31,4
Dettes fiscales et sociales hors impôts sur le résultat	164,0	187,8
Autres dettes	37,8	45,3
TOTAL DETTES DIVERSES	486,0	549,9

9.3. Dettes de location

Principes comptables

En application de la norme IFRS 16 :

- les postes « Dettes de location » (passifs courants et non courants) de l'état de la situation financière consolidée correspondent aux engagements locatifs liés aux baux à construction et aux baux immobiliers ;
- le poste « Autres produits et charges financiers » du compte de résultat consolidé inclut les charges d'intérêt de ces dettes de location ;
- le poste « Remboursement des dettes de location » au sein des opérations de financement du tableau des flux de trésorerie consolidé inclut le remboursement du principal de ces dettes de location et le poste « Intérêts payés » au sein des opérations d'exploitation du tableau des flux de trésorerie consolidés inclut le paiement des intérêts de ces dettes de location.

La dette de location est initialement évaluée à la valeur actualisée des paiements de loyers futurs. Ces loyers futurs comprennent :

- les loyers fixes diminués des avantages incitatifs à la location reçus du bailleur ;
- les loyers variables basés sur un indice ou un taux ;
- les garanties de valeur résiduelle ;

- le prix des options d'achat dans le cas où la direction a considéré comme raisonnablement certain leur exercice ;
- les pénalités de résiliation anticipée dans le cas où la direction a considéré comme raisonnablement certain l'exercice d'une option de résiliation anticipée avec pénalités significatives.

La valeur actualisée des loyers futurs est obtenue en utilisant le taux d'emprunt marginal du Groupe ; il est fonction de la durée restante de location.

Les dettes de location sont ultérieurement évaluées au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. En pratique, la valeur nette comptable des dettes de location est augmentée des intérêts et diminuée des paiements de loyers effectués.

Le montant des dettes de location peut être révisé au cours de la durée raisonnablement certaine de location dans les cas suivants :

- modification du contrat de location ;
- réévaluation à la hausse ou à la baisse de la durée de location ;
- réévaluation à la hausse ou à la baisse du montant des loyers indexés sur un indice ou un taux.

<i>(en millions d'euros)</i>	Total Dettes de location dont :	Dettes attachées à des immobilisations corporelles	Dettes attachées à des immeubles de placement
31/12/2022	62,9	31,1	31,7
Effet des révisions et des nouveaux contrats de location	12,6	10,8	1,7
Charge financière de la période	2,4	0,8	1,6
Remboursement de la dette ^(a)	(11,6)	(10,7)	(0,9)
Intérêts payés ^(a)	(2,3)	(0,8)	(1,6)
Autres mouvements	0,1	0,1	-
Effets des variations de périmètre ^(b)	(3,4)	-	(3,4)
31/12/2023	60,4	31,2	29,2
dont part à moins d'un an	12,2	10,8	1,3
dont part à plus d'un an et moins de cinq ans	21,0	17,0	4,0
dont part à plus de cinq ans	27,3	3,4	23,9

(a) Le montant des loyers s'élève à 13,8 millions d'euros.

(b) Sortie de périmètre de la Foncière Santé (cf. note 2.1).

En 2023, les charges de loyer relatives aux contrats court-terme et de faible valeur s'élèvent respectivement à 1,5 million d'euros et 2,9 millions d'euros.

Note 10. Autres actifs non courants

10.1. Goodwills, autres immobilisations incorporelles et immobilisations corporelles

10.1.1. Goodwills et autres immobilisations incorporelles

Principes comptables

GOODWILLS

Un *goodwill* est reconnu dans l'état de la situation financière consolidée en cas de regroupement d'entreprises pour lequel l'écart entre la juste valeur de la contrepartie transférée et le solde net des montants, à la date d'acquisition, des actifs identifiables et des passifs repris évalués à leur juste valeur est positif (cf. note 4).

Les *goodwills* étant des actifs à durée de vie indéterminée, ils ne sont pas amortis.

AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les autres immobilisations incorporelles sont principalement constituées de contrats et relations clientèles acquis, ainsi que de logiciels. S'agissant d'immobilisations dont la durée d'utilité est déterminable, elles sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	DURÉE D'UTILITÉ
Contrats et relations clientèles acquis	Durée des contrats
Autres ^(a)	1 à 3 ans

(a) Principalement des logiciels

Le Groupe ne détient pas d'immobilisations incorporelles à durée de vie indéterminée à l'exception des *goodwills* (cf. ci-dessus).

TEST DE DÉPRÉCIATION DES *GOODWILLS* ET DES AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Goodwills

Conformément à la norme IAS 36, les *goodwills* font l'objet de tests de perte de valeur au moins une fois par an et plus fréquemment s'il existe un indice de perte de valeur identifié. Les modalités de réalisation des tests de perte de valeur sont décrites ci-dessous :

Un indice de perte de valeur peut être :

- un événement entraînant une diminution importante de la valeur de marché de l'actif ;
- un changement dans l'environnement de marché (technologique, économique ou juridique).

Pour l'activité de Promotion, les tests de dépréciation des *goodwills* sont réalisés au niveau du Groupe d'unités génératrices de trésorerie (UGT) auxquels ils sont attachés. La juste valeur de cette activité est elle-même évaluée en faisant la moyenne arithmétique de trois méthodes : flux de trésorerie actualisés (« DCF »), comparables transactionnels et comparables boursiers. Cette valorisation est réalisée sur la base d'une expertise indépendante.

Dans le cas où la valeur nette comptable d'un *goodwill* devient supérieure à sa valeur recouvrable, une dépréciation est constatée pour la différence entre ces deux montants. La valeur recouvrable est définie comme la valeur la plus élevée entre la juste valeur nette des coûts de sortie et la valeur d'utilité (flux de trésorerie actualisés « DCF »).

Concernant la valorisation par DCF, les flux de trésorerie sont actualisés sur la période du plan d'affaires de chaque société, prolongés sur un horizon décennal et assortis d'une valeur terminale fondée sur un flux de trésorerie normatif croissant à l'infini. Le taux sans risque utilisé correspond à la moyenne sur cinq ans des taux de l'OAT TEC 10 ans, auquel viennent s'ajouter trois primes de risque : une prime de marché, une prime de taille et une prime de risque spécifique. Les taux d'actualisation retenus sont déterminés avant impôt.

Les pertes de valeur relatives aux *goodwills* ne peuvent pas faire l'objet de reprises.

Autres immobilisations incorporelles

Conformément à la norme IAS 36, les autres immobilisations incorporelles font l'objet de tests de perte de valeur s'il existe un indice de perte de valeur identifié. Les modalités de réalisation des tests de perte de valeur sont identiques à celles utilisées pour les actifs reconnus au titre des baux immobiliers (cf. note 10.1.2).

Goodwill

Au 31 décembre 2023, un test de dépréciation des unités génératrices de trésorerie (UGT) auxquelles sont attachés les *goodwills* a été réalisé et a mis en exergue une perte de valeur totale des *goodwills*, la valeur recouvrable de ces UGT étant inférieure à leur valeur comptable à cette date.

La valeur recouvrable de l'UGT Promotion Logement correspond à la juste valeur au 31 décembre 2023 déterminée par un expert indépendant sur la base du nouveau plan d'affaires au 31 décembre 2023 et d'un taux d'actualisation s'élevant à 11,0 % (identique au 31 décembre 2022).

Autres immobilisations incorporelles

(en millions d'euros)	31/12/2022	Acquisitions et travaux	Cessions	Dotations nettes aux amort. et aux pertes de valeur	Autres mouvements	31/12/2023
Valeur brute	61,2	8,0	(0,4)	-	0,6	69,3
Amortissements	(31,3)	-	0,4	(6,5)	0,0	(37,4)
Pertes de valeur	(0,5)	-	-	-	-	(0,5)
Autres immobilisations incorporelles	29,4	8,0	(0,0)	(6,5)	0,6	31,5

10.1.2. Immobilisations corporelles

Principes comptables

IMMOBILISATIONS CORPORELLES HORS ACTIFS AU TITRE DES DROITS D'UTILISATION DES BAUX IMMOBILIERS

Les immobilisations corporelles sont principalement constituées de mobiliers de bureau et d'agencements, amortis selon le mode linéaire et sur la durée d'utilité.

ACTIFS RECONNUS AU TITRE DES DROITS D'UTILISATION DES BAUX IMMOBILIERS

En application de la norme IFRS 16 :

- le poste « Immobilisations corporelles » de l'état de la situation financière consolidée inclut les actifs reconnus au titre des droits d'utilisation des baux immobiliers ;
- le poste « Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement » du compte de résultat consolidé inclut les charges d'amortissement de ces actifs.

Les actifs au titre des droits d'utilisation des baux immobiliers sont évalués initialement au coût qui comprend les montants :

- de l'obligation locative évaluée telle que décrit à la note 9.3 ;
- des loyers payés d'avance.

Ces actifs sont amortis linéairement sur la durée raisonnablement certaine de location.

La valeur des actifs au titre des droits d'utilisation des baux immobiliers peut être révisée au cours de la durée raisonnablement certaine de location dans les cas suivants :

- modification du contrat de location ;
- réévaluation à la hausse ou à la baisse de la durée de location ;
- réévaluation à la hausse ou à la baisse du montant des loyers indexés sur un indice ou un taux ;
- pertes de valeur.

Durée raisonnablement certaine de location

Pour chaque contrat de location entrant dans le champ d'application d'IFRS 16, une évaluation de la durée du contrat est réalisée par la direction selon les modalités prévues par la norme.

La durée de location retenue pour chaque contrat correspond à la durée raisonnablement certaine de location. Celle-ci correspond à la durée non résiliable ajustée des éléments suivants :

- les options de résiliation anticipée que le Groupe a la certitude raisonnable de ne pas exercer ;
- les options de prolongation que le Groupe a la certitude raisonnable d'exercer.

TEST DE DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Conformément à la norme IAS 36, les immobilisations corporelles font l'objet de test de pertes de valeur s'il existe un indice de perte de valeur identifié. Les modalités de réalisation des tests de perte de valeur sont décrites ci-dessous.

Un indice de perte de valeur peut être :

- un événement entraînant une diminution importante de la valeur de marché de l'actif ;
- un changement dans l'environnement de marché (technologique, économique ou juridique).

Le test est réalisé soit au niveau d'un actif pris individuellement, soit pour un groupe d'actifs lorsque ces actifs ne génèrent pas de flux de trésorerie indépendamment.

Dans le cas où la valeur nette comptable individuelle d'un actif devient supérieure à sa valeur recouvrable, une dépréciation est constatée pour la différence entre ces deux montants. La valeur recouvrable est définie comme la valeur la plus élevée entre la juste valeur nette des coûts de sortie et la valeur d'utilité. La valeur d'utilité est elle-même évaluée à partir des flux de trésorerie actualisés futurs attendus de l'utilisation du bien.

Dans le cas où il existe un indice montrant que la perte de valeur n'existe plus et que la valeur recouvrable redevient supérieure à la valeur nette comptable, les pertes de valeur constatées sur des immobilisations corporelles ou sur des actifs reconnus au titre des droits d'utilisation des baux immobiliers au cours des exercices précédents sont reprises, dans la limite de la dépréciation initialement comptabilisée diminuée des amortissements complémentaires qui auraient été comptabilisés si aucune perte de valeur n'avait été constatée.

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2022	Acquisitions et travaux	Cessions	Effet des amortissements et pertes de valeur	Autres mouvements	31/12/2023
Valeur brute	83,8	8,3	(0,2)	-	(0,5)	91,4
Amortissements	(57,5)	-	0,1	(5,5)	(0,0)	(62,8)
Pertes de valeur	(2,3)	-	-	0,2	-	(2,2)
Immobilisations corporelles hors droits d'utilisation	24,0	8,3	(0,0)	(5,3)	(0,5)	26,4
Valeur brute des baux immobiliers	60,3	10,9	(1,1)	-	(0,2)	69,9
Amortissements des baux immobiliers	(30,7)	-	1,0	(10,8)	0,2	(40,4)
Droits d'utilisation	29,6	10,9	(0,2)	(10,8)	0,0	29,5
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	53,6	19,2	(0,2)	(16,2)	(0,5)	55,9

10.2. Titres mis en équivalence

Principes comptables

L'état de la situation financière consolidée du Groupe comprend la quote-part (pourcentage d'intérêt du Groupe) de l'actif net des coentreprises et entreprises associées, consolidées selon la méthode de la mise en équivalence telle que décrite à la note 4.

Le Groupe considérant que ses participations dans des coentreprises ou des entreprises associées font partie de ses opérations d'exploitation, la quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence est présentée au sein du résultat opérationnel, conformément à la recommandation n° 2013-01 de l'Autorité des normes comptables.

La méthode d'évaluation des immeubles de placement à la juste valeur (IAS 40) est également appliquée aux participations dans les coentreprises au prorata de l'intérêt du Groupe dans ces entités.

TESTS DE PERTE DE VALEUR DES TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE

Conformément à la norme IAS 28, les titres mis en équivalence font l'objet de tests de perte de valeur s'il existe un indice de perte de valeur identifié résultant d'un événement générateur de pertes et que cet événement a un impact sur les flux de trésorerie futurs estimés qui peut être estimé de façon fiable. Les tests de perte de valeur sont réalisés conformément à la norme IAS 36 en considérant la participation comme un actif unique.

Dans le cas où la valeur nette comptable individuelle d'une participation devient supérieure à sa valeur recouvrable, une dépréciation est constatée pour la différence entre ces deux montants. La valeur recouvrable est définie comme la valeur la plus élevée entre la juste valeur nette des coûts de sortie et la valeur d'utilité. La valeur d'utilité est elle-même évaluée à partir des flux de trésorerie actualisés futurs attendus de la participation.

Dans le cas où il existe un indice montrant que la perte de valeur n'existe plus et que la valeur recouvrable redevient supérieure à la valeur nette comptable, les pertes de valeur constatées sur des participations au cours des exercices précédents sont reprises.

10.2.1. Variation des titres mis en équivalence

L'évolution du poste « Titres mis en équivalence » de l'état de la situation financière consolidée se détaille comme suit entre le 31 décembre 2022 et le 31 décembre 2023 :

(en millions d'euros)	31/12/2023			31/12/2022		
	Coentreprises	Entreprises associées	Total sociétés mises en équivalence	Coentreprises	Entreprises associées	Total sociétés mises en équivalence
PART DANS L'ACTIF NET À L'OUVERTURE	126,4	1,9	128,3	131,0	1,7	132,7
Quote-part de résultat	(3,3)	0,3	(2,9)	13,5	0,4	14,0
Dividendes versés	0,5	(1,6)	(1,0)	3,9	(0,2)	3,7
Effets des variations de périmètre et de capital	(12,8)	-	(12,8)	(22,2)	0,0	(22,2)
PART DANS L'ACTIF NET À LA CLÔTURE	110,8	0,7	111,5	126,4	1,9	128,3

10.2.2. Information sur les coentreprises et entreprises associées

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

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2023			31/12/2022		
	Foncière Tertiaire	Promotion	Total	Foncière Tertiaire	Promotion	Total
Immeubles de placement	91,3	-	91,3	100,8	-	100,8
Autres actifs	25,0	441,4	466,4	23,8	378,3	402,1
TOTAL DES ACTIFS	116,3	441,4	557,7	124,5	378,3	502,9
Dettes financières	20,7	223,3	244,1	20,1	165,0	185,1
Autres passifs	7,7	195,1	202,8	8,8	182,6	191,4
TOTAL DES PASSIFS	28,4	418,4	446,9	28,9	347,6	376,5
ACTIF NET	87,9	23,0	110,8	95,7	30,7	126,4

<i>(en millions d'euros)</i>	2023			2022		
	Foncière Tertiaire	Promotion	Total	Foncière Tertiaire	Promotion	Total
Produits des activités opérationnelles	12,1	165,3	177,5	11,1	184,9	196,0
Excédent brut d'exploitation	2,9	10,6	13,5	2,7	22,9	25,5
Résultat opérationnel	(6,9)	12,5	5,6	(4,8)	22,8	18,0
Résultat financier	(0,9)	(6,5)	(7,4)	(0,4)	(1,9)	(2,3)
Impôts sur les résultats	0,0	(1,4)	(1,4)	-	(2,1)	(2,1)
RÉSULTAT NET	(7,8)	4,5	(3,3)	(5,2)	18,7	13,5
dont amortissements nets de subvention	(0,2)	-	(0,2)	(0,2)	(0,1)	(0,3)

Note 11. Impôts sur les résultats

Principes comptables

Les sociétés du Groupe qui y sont éligibles bénéficient du régime fiscal spécifique des sociétés d'investissement immobilier cotées (« SIIC ») ou du régime spécial des sociétés à prépondérance immobilière à capital variable (« SPICAV »). Les autres sociétés du Groupe sont imposées dans les conditions de droit commun.

La charge d'impôt de l'exercice comprend :

- la charge d'impôt exigible au titre de l'*exit tax* pour les entités entrant dans le régime SIIC ;
- la charge d'impôt exigible au taux de droit commun ;
- la charge ou le produit d'impôt différé ;
- la cotisation sur la valeur ajoutée (CVAE) ;
- la variation nette des provisions pour risques fiscaux sur l'impôt des sociétés et sur la CVAE.

RÉGIME FISCAL DES SIIC

Icade SA et ses filiales éligibles ont opté pour le régime fiscal des SIIC qui prévoit :

- un secteur SIIC exonéré d'impôt sur le résultat courant de l'activité de location, sur les plus-values de cession ainsi que sur les dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime SIIC ;
- un secteur taxable dans les conditions de droit commun pour les autres opérations.

Les entités relevant du régime SIIC doivent distribuer :

- 95 % des résultats issus des activités de location ;
- 70 % des plus-values de cession ;
- 100 % des dividendes versés par les filiales ayant opté pour le régime SIIC.

ENTRÉE DANS LE RÉGIME SIIC

À la date d'entrée dans le régime SIIC, un impôt dit *exit tax* calculé au taux de 19 % sur les plus-values latentes relatives aux immeubles de placement est exigible. Cet impôt doit être versé par quart à compter du 15 décembre de l'exercice d'option et le solde est étalé sur les trois exercices suivants.

La dette relative à l'*exit tax* est actualisée en fonction de son échéancier de paiement, sur la base d'un taux de marché majoré d'une prime.

La dette et la charge d'impôt initialement comptabilisées sont diminuées de l'impact de l'actualisation. À chaque arrêté et jusqu'à l'échéance, une charge financière est comptabilisée en contrepartie de la désactualisation de la dette d'impôt.

IMPÔT AU TAUX DE DROIT COMMUN

L'impôt au taux de droit commun est comptabilisé selon la norme IAS 12 et calculé :

- sur la part taxable au taux de droit commun du résultat des sociétés ayant opté pour le régime fiscal des SIIC ;
- sur le résultat des entités n'ayant pas opté pour le régime fiscal des SIIC (y compris sociétés acquises en cours d'exercice, mais n'ayant pas encore opté à la date de clôture pour le régime SIIC) ;
- sur le résultat des entités acquises en cours d'exercice.

IMPÔTS DIFFÉRÉS

Un impôt différé est calculé sur toutes les différences temporelles existantes à la date de clôture entre la valeur comptable des actifs et des passifs et leur valeur fiscale, ainsi que sur les déficits fiscaux reportables.

Les actifs et passifs d'impôts différés sont évalués en utilisant les taux d'impôts adoptés ou quasi adoptés à la date d'arrêté des comptes par les administrations fiscales.

Les actifs d'impôts différés ne sont constatés que dans la mesure où il est probable qu'un bénéfice futur imposable permettra de les recouvrer. Les impôts différés sont comptabilisés selon la méthode du report variable.

Les effets de variations de taux d'impôt et les changements de règles fiscales sur les actifs et passifs d'impôts différés existants affectent la charge d'impôt de l'exercice.

Les passifs d'impôts différés reconnus par le Groupe dans l'état de la situation financière consolidée sont essentiellement générés par le décalage entre la méthode de l'avancement et de l'achèvement sur les opérations de Promotion.

11.1. Charge d'impôt

La charge d'impôt pour les exercices 2023 et 2022 est détaillée dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	2023	2022 Retraité ^(a)
Impôt exigible au taux de droit commun	(0,8)	(10,0)
Impôt différé	11,6	(9,3)
Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE)	(1,5)	(3,0)
CHARGE D'IMPÔT COMPTABILISÉE EN RÉSULTAT	9,2	(22,3)

(a) Reclassement de l'activité Foncière Santé en activités abandonnées en application de la norme IFRS 5 (cf. 3.3).

11.2. Rapprochement du taux d'impôt théorique et du taux d'impôt effectif

L'impôt théorique pour l'exercice 2023 est calculé en appliquant au résultat avant impôt le taux d'impôt en vigueur en France à la date de clôture. En 2023, l'impôt théorique est un produit 345,4 millions d'euros ; le rapprochement avec la charge d'impôt effective est détaillé dans le tableau ci-dessous

(en millions d'euros)	2023
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	(1 329,0)
Charge d'impôt hors Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE)	10,8
Résultat des sociétés mises en équivalence soumises à l'impôt société (MEE à l'IS) ^(a)	(2,4)
RÉSULTAT AVANT IMPÔT ET RÉSULTAT DES MEE à l'IS	(1 337,3)
Taux d'impôt théorique	25,8 %
CHARGE D'IMPÔT THÉORIQUE	345,4
Incidence sur l'impôt théorique des :	
■ Sociétés relevant du régime SIIC ^(b)	(322,6)
■ Différences permanentes	(14,5)
■ Variation des actifs d'impôt non reconnus (déficits reportables)	0,8
■ Impôt supporté par les minoritaires	1,4
■ Autres impacts (<i>exit tax</i> , provision pour impôt, ...)	0,1
CHARGE D'IMPÔT EFFECTIVE^(c)	10,8
Taux d'impôt effectif	0,8 %

(a) Le résultat des sociétés mises en équivalence qui sont directement soumises à l'impôt société (sociétés opaques) est exclu du rapprochement, car leur résultat, net de l'impôt société afférent, est positionné sur la ligne « résultat des sociétés mises en équivalence ».

(b) Impact de l'impôt théorique sur le résultat dégagé par les sociétés ayant opté pour le régime fiscal des SIIC et dont le résultat relevant du secteur exonéré ne génère pas d'impôt société.

(c) La charge d'impôt effective correspond à la charge d'impôt comptabilisée en résultat hors CVAE.

11.3. Actifs et passifs d'impôts différés

La position nette d'impôts différés du Groupe aux 31 décembre 2023 et 2022 se détaille comme suit par nature d'impôt différé :

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Impôts différés liés à des différences temporaires		
■ Provisions d'actifs non déductibles	4,8	3,0
■ Provisions pour engagements liés au personnel	1,6	1,9
■ Provisions de passifs non déductibles	4,7	4,6
■ Location financement	(3,7)	(3,7)
■ Autres ^(a)	(16,6)	(24,6)
Impôts différés actifs liés à des reports déficitaires	6,8	1,2
POSITION NETTE DES IMPÔTS DIFFÉRÉS	(2,6)	(17,6)
Impôts différés actif	18,8	11,0
Impôts différés passif	21,4	28,6
POSITION NETTE DES IMPÔTS DIFFÉRÉS	(2,6)	(17,6)

(a) Les autres sources d'impôt différé portent principalement sur le différentiel de dégagement du résultat entre la méthode de l'avancement et celle de l'achèvement de certaines sociétés de Promotion et les déficits reportables.

Au 31 décembre 2023, les déficits reportables non activés s'élèvent à 194,3 millions d'euros.

Note 12. Provisions

12.1. Provisions

Principes comptables

Une provision est comptabilisée dès lors que le Groupe a une obligation actuelle à l'égard d'un tiers, résultant d'événements passés, dont l'extinction devrait se traduire pour le Groupe par une sortie de ressources représentative d'avantages économiques et dont le montant peut être estimé de façon fiable.

Lorsque la date de réalisation de cette obligation est supérieure à un an, le montant de la provision fait l'objet d'un calcul d'actualisation, dont les effets sont enregistrés en résultat financier.

Les risques identifiés de toutes natures, notamment opérationnels et financiers, font l'objet d'un suivi régulier qui permet d'arrêter le montant des provisions estimées nécessaires.

6

(en millions d'euros)	31/12/2022	Dotations	Utilisations	Reprises	Variations de périmètre ^(a)	Écarts actuariels	31/12/2023
Engagements vis-à-vis du personnel	18,3	0,6	(1,3)	-	(0,8)	(0,4)	16,4
Autres provisions	63,7	18,4	(13,9)	(8,7)	-	-	59,5
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	82,1	18,9	(15,2)	(8,7)	(0,8)	(0,4)	75,8
Provisions non courantes	22,2	0,6	(1,8)	(1,2)	(0,8)	(0,4)	18,5
Provisions courantes	59,9	18,4	(13,5)	(7,5)	-	-	57,3
dont : résultat opérationnel		15,6	(14,0)	(8,7)			
dont : résultat financier		3,4	(1,3)	-			

(a) Sortie de périmètre de la Foncière Santé (cf. note 2.1).

12.2. Passifs éventuels

Principes comptables

Un passif éventuel est une obligation potentielle résultant d'un événement passé dont l'issue est incertaine ou une obligation actuelle résultant d'un événement passé dont le montant ne peut être estimé de manière fiable. Les passifs éventuels ne sont pas comptabilisés dans l'état de la situation financière consolidée.

Au 31 décembre 2023, 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 13. Rémunérations et avantages au personnel

Principes comptables

Les salariés du Groupe bénéficient des avantages suivants :

- avantages à court terme (ex : congés payés ou participation aux bénéfices) ;
- avantages postérieurs à l'emploi à cotisations définies (ex : régime de retraite) ;
- avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies (ex : indemnités de fin de carrière) ;
- autres avantages à long terme (ex : prime anniversaire).

Ces avantages sont comptabilisés selon la norme IAS 19 « Avantages du personnel ».

En complément, les dirigeants et certains salariés bénéficient d'autres avantages sous forme de plans d'option d'achat ou de souscription d'actions et de plans d'actions gratuites. Ces avantages sont comptabilisés selon la norme IFRS 2 « Paiement fondé sur des actions ».

13.1. Avantages à court terme

6

Principes comptables

Les avantages à court terme correspondent aux avantages que le Groupe doit verser à ses salariés dans les 12 mois suivants la fin de la période durant laquelle les salariés ont rendu les services ouvrant droit à ces avantages.

Ils sont comptabilisés sur la ligne « Dettes diverses » de l'état de la situation financière consolidée jusqu'à leur date de versement aux salariés et enregistrés en charges au compte de résultat consolidé de l'exercice durant lequel les services ont été rendus.

La provision pour participation aux bénéfices des salariés est déterminée selon les modalités définies par l'accord Groupe en vigueur.

13.2. Avantages postérieurs à l'emploi et autres avantages à long terme

Principes comptables

AVANTAGES POSTÉRIEURS À L'EMPLOI

Les avantages postérieurs à l'emploi correspondent aux avantages que le Groupe doit verser à ses salariés après la cessation de leur emploi.

Avantages postérieurs à l'emploi à cotisations définies

Les cotisations versées périodiquement au titre des régimes qui sont analysés comme des régimes à cotisations définies, c'est-à-dire lorsque le Groupe n'a pas d'autre obligation que le paiement de cotisations, sont comptabilisées en charges de l'exercice lorsqu'elles sont dues. Ces régimes libèrent le Groupe de toute obligation future.

Avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies

Ces avantages sont conditionnés par l'accumulation d'un certain nombre d'années au service du Groupe. Ils comprennent les indemnités de fin de carrière et les autres avantages sociaux qui sont analysés comme des régimes à prestations définies (régime dans lequel le Groupe s'engage à garantir un montant ou un niveau de prestation défini) comme les pensions.

Ils sont comptabilisés dans l'état de la situation financière consolidée sur la base d'une évaluation actuarielle des engagements à la date de clôture réalisée par un actuaire indépendant.

La provision figurant au passif de l'état de la situation financière consolidée correspond à la valeur actualisée de l'obligation diminuée de la juste valeur des actifs du régime qui sont dédiés au financement de cette obligation.

La provision est évaluée selon la méthode des unités de crédit projetées et inclut les charges sociales afférentes. Elle tient compte d'un certain nombre d'hypothèses détaillées ci-dessous :

- taux de rotation des effectifs ;
- taux d'augmentation des salaires ;
- taux d'actualisation ;
- tables de mortalité ;
- taux de rendement des actifs.

Les écarts actuariels correspondent aux distorsions entre les hypothèses utilisées et la réalité, ou à la modification des hypothèses de calcul des engagements et des actifs affectés à leur couverture. Conformément à la norme IAS 19, ils sont comptabilisés pour les régimes post-emploi dans les capitaux propres au cours de l'exercice où ils sont constatés, et apparaissent dans l'état du résultat global consolidé sur la ligne « Autres éléments du résultat global non recyclables en compte de résultat ».

Dans le cas de réformes législatives, réglementaires ou en cas d'accords impactant des régimes préexistants, le Groupe comptabilise immédiatement l'impact en compte de résultat conformément à IAS 19.

AUTRES AVANTAGES À LONG TERME

Les autres avantages à long terme sont principalement constitués de primes anniversaires. Elles font l'objet d'une provision et sont évaluées, par un actuaire indépendant, en tenant compte des probabilités que les salariés atteignent l'ancienneté requise pour chaque échelon. Elles sont actualisées à chaque arrêté. Pour ces autres avantages à long terme, les écarts actuariels générés sur l'exercice sont comptabilisés immédiatement et en totalité en compte de résultat.

6

<i>(en millions d'euros)</i>		31/12/2023	31/12/2022
Avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies ^(a)	13.1.	14,2	16,0
Autres avantages à long terme	13.2.	2,2	2,3
TOTAL		16,4	18,3

(a) Comprend l'effet de la réforme des retraites, non significatif sur la période, l'accroissement imputable à l'allongement de période travaillée étant atténué par l'effet d'actualisation.

13.2.1. Avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies

(en millions d'euros)		31/12/2023	31/12/2022
PROVISION À L'OUVERTURE	(1)	16,0	19,9
Effet des variations de périmètre et autres mouvements (a)	(2)	(1,3)	0,2
Coût des services rendus en cours d'exercice (b)		0,6	1,5
Coût financier net de l'exercice		0,5	0,2
Coûts de la période	(3)	1,0	1,7
Prestations versées	(4)	(1,1)	(2,4)
Charge nette comptabilisée par résultat	(5) = (3) + (4)	(0,1)	(0,7)
(Gains) Pertes actuarielles de l'exercice	(6)	(0,4)	(3,4)
Dette actuarielle à la clôture	(7) = (1) + (2) + (5) + (6)	14,2	16,0

Pour le Groupe les avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies sont évalués au 31 décembre 2023 selon les modalités de l'Accord unique du Groupe signé le 17 décembre 2012.

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :

- taux d'actualisation de 3,75 % au 31 décembre 2023 et 3,08 % au 31 décembre 2022.

Le taux d'actualisation retenu à la clôture au 31 décembre 2023 est défini par rapport au référentiel iBoxx € Corporate AA 10+. Ce référentiel représente à cette date le taux de rendement des obligations d'entreprises de première catégorie ;

- tables de mortalité hommes-femmes :

- tables INSEE hommes-femmes 2019-2021 au 31 décembre 2023,
- tables INSEE hommes-femmes 2018-2020 au 31 décembre 2022 ;

- âge de départ en retraite calculé suivant les conventions légales.

Les taux d'augmentation des salaires et de rotation des effectifs sont définis par métier, par catégorie professionnelle et par tranche d'âge. Les taux de charges sociales et fiscales sur salaires sont définis par métier et par catégorie professionnelle.

13.2.2. Autres avantages à long-terme

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Primes anniversaires	2,2	2,3
TOTAL	2,2	2,3

6

13.2.3. Sensibilité des valeurs nettes comptables relatives aux engagements envers le personnel

Les incidences d'une variation du taux d'actualisation sur les engagements envers le personnel sont présentées dans le tableau ci-après :

(en millions d'euros)	Indemnités de fin de carrière, pensions et autres avantages	Primes anniversaires	Total
Variation du taux d'actualisation			
(1,00) %	1,4	0,2	1,6
(0,50) %	0,7	0,1	0,8
1,00 %	(1,2)	(0,1)	(1,4)
0,50 %	(0,6)	(0,1)	(0,7)

13.2.4. Flux prévisionnels

Les flux prévisionnels liés aux engagements envers le personnel sont présentés dans le tableau ci-après :

(en millions d'euros)

Années	Indemnités de fin de carrière, pensions et autres avantages	Primes anniversaires	Total
N+1	1,0	0,2	1,1
N+2	0,5	0,3	0,8
N+3	0,8	0,3	1,0
N+4	1,3	0,2	1,5
N+5	1,1	0,2	1,3
Au-delà	16,3	1,7	18,1
TOTAL	21,0	2,8	23,8
Actualisation	(6,8)	(0,7)	(7,5)
ENGAGEMENTS AU 31/12/2023	14,2	2,2	16,3

13.2.5. Avantages liés aux fins de contrat de travail

En l'état actuel des décisions prises par la direction, les avantages liés aux fins de contrat de travail qui concernent les salariés du Groupe (hors parties liées) ne donnent lieu à aucune provision.

(en millions d'euros)

	31/12/2023	31/12/2022
Indemnités éventuelles de rupture de contrat de travail	1,0	0,8
TOTAL NON COMPTABILISÉ	1,0	0,8

13.3. Paiements fondés sur des actions

Principes comptables

Conformément à la norme IFRS 2, les plans d'options d'achat ou de souscription d'actions et les plans d'actions gratuites étant des instruments de capitaux propres soumis à des conditions d'acquisition, ils donnent lieu à enregistrement d'une charge de personnel au titre de la juste valeur des services à rendre sur la période d'acquisition, répartie de manière linéaire sur la période d'acquisition des droits, et avec en contrepartie une augmentation des réserves (capitaux propres).

La juste valeur de l'instrument financier attribué est déterminée le jour de l'attribution et est basée sur une évaluation réalisée par un actuaire indépendant. Cette juste valeur n'est pas modifiée des variations des paramètres de marché. Seul le nombre d'options d'achat ou souscription d'actions est ajusté au cours de la période d'acquisition en fonction de la réalité observée des conditions de présence ou des conditions de performance interne.

13.3.1. Descriptif des plans d'options d'achat ou de souscription d'actions

Les caractéristiques des plans d'option d'achat ou de souscription d'actions en cours au 31 décembre 2023 et les mouvements intervenus au cours de l'exercice 2023 sont présentés dans le tableau suivant :

Plans	Date d'attribution	Durée d'acquisition	Caractéristiques des plans					Mouvements sur la période				
			Durée de vie des plans	Prix d'exercice à l'origine ^(a)	Nombre d'options octroyées à l'origine ^(a)	Prix d'exercice après application de la parité d'échange ^(b)	Nombre d'options en circulation au 1 ^{er} janvier 2023	Nombre d'options annulées	Nombre d'options exercées	Nombre d'options en circulation au 31 décembre 2023	Dont exerçables à la fin de la période	
Plan 2012	(c) 02/04/2013	4 ans	10 ans	21,81	52 915	79,89	6 985	(6 985)	-	-	-	
Plan 2013	(c) 23/06/2014	4 ans	10 ans	23,88	106 575	87,47	13 759	-	13 759	-	13 759	
Plan 2014	(c) 12/11/2014	4 ans	10 ans	21,83	50 000	79,96	10 237	-	10 237	-	10 237	
TOTAL PLANS							30 981	(6 985)	-	23 996	23 996	
Prix moyen d'exercice par action (en euros)								83,28		84,27	84,27	

(a) Nombre d'actions et prix d'exercice à l'origine du plan sont exprimés avant application de la parité d'échange pour les plans issus d'opérations de fusion.

(b) Prix d'exercice exprimé après application de la parité d'échange pour les plans issus d'opérations de fusion.

(c) Plans émis à l'origine par ANF. Après fusion-absorption d'ANF, les plans restant en vie à la date d'entrée dans le groupe Icade ont été convertis en actions Icade sur la base de la parité d'échange retenue.

(d) Plans émis à l'origine par ANF. L'acquisition des stocks-options était prévue à l'issue d'une période de 4 ans ou en cas de changement de contrôle de la société. Ces options ont été rendues acquises et exerçables lors de la prise de contrôle d'ANF par Icade le 23 octobre 2017.

13.3.2. Descriptif des plans d'actions gratuites

Les caractéristiques des plans d'attribution d'actions gratuites en cours au 31 décembre 2023 sont les suivantes :

Plans	Date d'attribution	Durée d'acquisition	Caractéristiques des plans à l'origine			Au 1er janvier 2023			Mouvements sur la période			Au 31 décembre 2023		
			Durée de vie des Plans	Nombre d'actions attribuées à l'origine du Plan	Actions attribuées	Actions acquises	Dont soumises à conditions	Actions attribuées	Actions acquises	Actions annulées	Actions attribuées	Actions acquises	Dont soumises à conditions	
Plan 1-2020	(a) 03/12/2020	2 ans	3 ans	32 910	-	26 310	-	-	-	-	-	26 310	-	
Plan 2-2020	(b) 03/12/2020	2 ans	4 ans	65 542	-	54 565	-	-	-	-	-	54 565	-	
Plan 1-2021	(b) 01/07/2021	2 ans	4 ans	1 649	1 649	-	1 649	-	-	(1 649)	-	-	-	
Plan 1-2022	(a) 22/04/2022	2 ans	3 ans	44 880	41 160	40	-	-	120	(4 800)	36 240	160	(e)	
Plan 2-2022	(c) 22/04/2022	2 ans	4 ans	97 982	90 786	-	90 786	-	170	(5 552)	85 064	170	(e)	
Plan 1-2023	(a) 31/07/2023	3 ans	4 ans	21 100	-	-	-	21 100	20	(780)	20 300	20	(e)	
Plan 2-2023	(d) 31/07/2023	3 ans	4 ans	65 813	-	-	-	65 813	125	(632)	65 056	125	(e)	
TOTAL					133 595	80 915	92 435	86 913	435	(13 413)	206 660	81 350	150 120	

(a) Plans attribués à l'ensemble des salariés en CDI.

(b) L'attribution des actions gratuites était soumise à des conditions de performance liées à 50 % au TSR ANR (NTA) et à 50 % à la performance relative de l'action Icade appréciée par rapport à l'indice EPRA Europe hors UK (hypothèse de dividende non réinvesti). Cette attribution, pourra être majorée de 15 % en cas de surperformance.

(c) L'attribution des actions gratuites est soumise à des conditions de performance liées à 45 % au TSR ANR (NTA), à 40 % à la performance relative de l'action Icade appréciée par rapport à l'indice EPRA Europe hors UK (hypothèse de dividende non réinvesti) et à 15 % à la réduction d'émission de CO₂ mesurée en valeur absolue selon la mesure SBTi par rapport à 2019. Cette attribution, pourra être majorée de 15 % en cas de surperformance.

(d) L'attribution des actions gratuites est soumise à des conditions de performance liées (i) à l'évolution du cfnc (cash flow net courant), (ii) à l'évolution du cours de l'action, et (iii) à la réduction d'émission de CO₂ mesurée en valeur absolue selon la mesure SBTi par rapport à 2022 et à la politique d'égalité hommes/femmes. Chacun de ces critères porte respectivement sur 30 %, 40 % et 30 % des actions de performance attribuées. En cas de surperformance de l'un ou l'autre de ces critères la dotation pourra être majorée de 15 %.

(e) Acquisition anticipée des droits après le décès des bénéficiaires.

13.3.3. Impact des plans d'actions gratuites sur le résultat

Compte tenu des conditions d'acquisition (fonction de la durée de présence dans le Groupe) et des conditions de performance, l'impact relatif aux plans d'actions gratuites correspond à une charge de 2,9 millions d'euros au titre de l'exercice 2023 (3,3 millions d'euros au titre de l'exercice 2022).

13.4. Effectifs

Les effectifs moyens du Groupe au 31 décembre 2023 et 2022 sont présentés, hors Foncière Santé, dans le tableau ci-dessous :

	Effectif moyen					
	Cadres		Non cadres		Total salariés	
	31/12/2023	31/12/2022 ^(a)	31/12/2023	31/12/2022 ^(a)	31/12/2023	31/12/2022 ^(a)
Foncière Tertiaire	306,4	307,4	70,4	68,4	376,8	375,8
Promotion	500,6	508,8	247,3	274,2	747,9	783,0
TOTAL DES EFFECTIFS	807,0	816,2	317,8	342,6	1 124,8	1 158,8

(a) Retraité des effectifs de la Foncière Santé qui est sortie du périmètre du Groupe Icade le 5 juillet 2023 (cf. note 2.1).

Note 14. Autres Informations

14.1. Parties liées

Principes comptables

Selon IAS 24 « Information relative aux parties liées », une partie liée est une personne ou une entité qui est liée à la Société. Il peut notamment s'agir :

- d'une personne ou d'un membre de la famille proche de cette personne :
 - qui contrôle, a un contrôle conjoint ou a une influence notable sur la Société,
 - qui est un des principaux dirigeants de la Société ou d'une société mère de la Société ;
- d'une entité :
 - qui est membre d'un même groupe que la Société,
 - qui est coentreprise ou entreprise associée de la Société,
 - qui est contrôlée ou détenue conjointement par l'un des dirigeants du Groupe,
 - qui fournit à la Société les services de personnes agissant à titre de principaux dirigeants.

Une transaction avec une partie liée implique un transfert de ressources, de services ou d'obligations entre l'entité présentant ses états financiers et cette partie liée.

6

14.1.1. Parties liées identifiées par la Société

Les transactions entre Icade SA et ses filiales ont été éliminées en consolidation et ne sont pas détaillées dans cette note.

Les parties liées identifiées par la Société sont :

- la Caisse des dépôts, actionnaire principal de la Société qui détient le contrôle du Groupe, et les sociétés qui lui sont apparentées ;
- les filiales de la Société ;
- les coentreprises et entreprises associées de la Société ;
- les dirigeants de la Société, au cas présent les personnes qui sont à la clôture ou qui ont été, au cours de l'exercice, administrateurs ou membres du comité exécutif d'Icade SA.

14.1.2. Transactions avec les parties liées

Les transactions ont été effectuées à des conditions normales de marché, c'est-à-dire comparables à celles qui seraient usuelles entre parties indépendantes.

Rémunération et autres avantages accordés aux dirigeants de la Société

Le tableau ci-dessous présente la rémunération des dirigeants de la Société par catégorie pour les exercices 2023 et 2022 :

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Avantages à court terme (salaires, primes, etc.) ^(a)	6,7	5,7
Paielements fondés sur des actions	0,8	0,5
AVANTAGES COMPTABILISÉS	7,5	6,2
Indemnité de rupture de contrat de travail	1,1	1,5
TOTAL NON COMPTABILISÉ	1,1	1,5
TOTAL	8,6	7,7

(a) Les montants incluent les charges patronales.

Créances et dettes avec les parties liées

Les montants des créances et dettes avec les parties liées aux 31 décembre 2023 et 2022 sont les suivants :

(en millions d'euros)	31/12/2023			31/12/2022		
	Maison mère	Autres	Total	Maison mère	Autres	Total
Créances associées	4,1	10,6	14,7	-	17,1	17,1
Dettes associées	10,9	138,5	149,4	18,6	150,9	169,5
Garanties reçues	9,3	109,6	118,9	17,2	100,5	117,6

14.2. Engagements hors bilan

6

Principes comptables

Les engagements hors bilan donnés et reçus par le Groupe correspondent à des obligations contractuelles non encore réalisées et subordonnées à la réalisation de conditions ou d'opérations ultérieures à l'exercice en cours.

Le Groupe a trois types d'engagement : les engagements liés au périmètre de consolidation, les engagements liés aux opérations de financement (hypothèques, promesses d'affectation hypothécaires et cessions de créances) et les engagements liés aux opérations d'exploitation (dont cautions reçues en garantie de loyer).

Par ailleurs, les engagements hors bilan reçus du Groupe comprennent également les loyers futurs à recevoir pour les contrats de location simple dans lesquels le Groupe agit en tant que bailleur, ainsi que les paiements minimaux à recevoir par le Groupe dans le cadre des contrats de location-financement dans lesquels il agit en tant que bailleur.

14.2.1. Engagements hors bilan

Les tableaux qui suivent présentent les engagements hors bilan, donnés et reçus, par le Groupe au 31 décembre 2023. Les variations les plus significatives de la période concernent la sortie de périmètre de la Foncière Santé.

Engagements donnés

Les engagements hors bilan donnés par le Groupe au 31 décembre 2023 se décomposent comme suit (par nature) :

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
ENGAGEMENTS LIES AU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	116,5	-
Engagements attachés à des participations cédées	116,5	-
ENGAGEMENTS LIES AU FINANCEMENT	1 155,1	1 426,0
Hypothèques et privilèges de prêteurs de deniers (a)	743,1	922,8
Promesses d'affectation hypothécaire et cessions de créances	100,0	265,8
Nantissements de titres, avals et cautions (b)	312,0	237,4
ENGAGEMENTS LIES AUX OPÉRATIONS D'EXPLOITATION	1 679,0	2 104,2
Engagements liés au développement et aux arbitrages - Foncières Tertiaire et Santé :	185,5	491,1
Engagements résiduels sur marchés de travaux, CPI et VEFA	137,7	233,3
Promesses de vente données - Promotion -Terrains	0,1	-
Promesses d'achat d'immeubles de placement	-	114,5
Promesses de vente d'immeubles de placement	47,7	143,3
Engagements liés à l'activité de Promotion :	1 479,1	1 590,0
Promesses d'achat de terrains	329,7	333,0
Réservations de logements TTC	859,6	851,8
VEFA et CPI, promotion tertiaire (c)	277,4	369,1
Garanties à première demande données	12,4	36,1
Autres engagements donnés :	14,4	23,0
Autres engagements donnés	14,4	23,0

(a) Dont 717,2 millions concernent l'activité Foncière Tertiaire.

(b) Porte principalement sur les cautions données par l'acadé promotion aux organismes financiers pour le compte de ses filiales.

(c) VEFA : Vente en l'État Futur d'Achèvement, CPI : Contrat de Promotion Immobilière.

Engagements reçus

Les engagements hors bilan reçus par le Groupe au 31 décembre 2023 se décomposent comme suit (par nature) :

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
ENGAGEMENTS LIÉS AU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	-	0,6
Garanties de passif	-	0,6
ENGAGEMENTS LIÉS AU FINANCEMENT	1 906,0	2 260,4
Lignes de crédit non utilisées	1 906,0	2 260,4
ENGAGEMENTS LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	972,4	3 761,4
Engagements liés au développement et aux arbitrages - Foncières Tertiaire et Santé :	237,4	2 871,6
Promesses d'achat d'immeubles de placement	47,7	143,3
Promesses de vente d'immeubles de placement	-	114,5
Cautions en garantie des loyers des actifs Santé	-	2 414,7
Cautions et garantie à première demande en garantie de loyers des actifs Tertiaire	116,3	104,2
Garanties bancaires relatives aux travaux	9,4	3,4
Bail en l'État Futur d'Achèvement (BEFA)	63,9	91,5
Engagements liés à l'activité de Promotion :	713,1	871,7
Promesses de vente de terrains	0,1	-
VEFA et CPI, promotion tertiaire ^(a)	271,8	328,7
Garanties à première demande reçues et cautions reçues - Promotion	111,5	210,0
Promesses d'achat de terrains	329,7	333,0
Autres engagements reçus et liés à l'activité :	21,9	18,1
Autres engagements reçus	21,9	18,1

(a) VEFA : Vente en l'État Futur d'Achèvement, CPI : Contrat de Promotion Immobilière.

14.2.2. Informations relatives aux contrats de location

Le Groupe agit en tant que bailleur dans un certain nombre de contrats de location simple et de location-financement.

Location-financement

La valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir par le Groupe dans le cadre des contrats de location-financement est la suivante :

<i>(en millions d'euros)</i>		31/12/2023	31/12/2022
Locations-financements en cours à la date de clôture			
Total investissement brut initial dans le contrat de location	A	178,5	178,5
Loyers échus	B	74,6	68,6
Investissement brut initial dans le contrat de location à moins d'un an		6,1	6,0
Investissement brut initial dans le contrat de location de un à cinq ans		23,8	23,5
Investissement brut initial dans le contrat de location au-delà de cinq ans		74,0	80,4
INVESTISSEMENT BRUT À LA DATE DE CLÔTURE DANS LE CONTRAT DE LOCATION	C=A-B	103,9	109,9
Produits financiers acquis à la date de clôture	D	58,2	54,5
Produits financiers non acquis à la date de clôture	E=C-I-D-F	35,0	38,8
Impact de la désactualisation	F	(23,2)	(20,2)
Valeurs résiduelles actualisées non garanties revenant au bailleur	G	-	-
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir à moins d'un an		2,8	2,9
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir de un à cinq ans		9,8	10,2
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir au-delà de cinq ans		21,2	23,7
TOTAL VALEUR ACTUALISÉE DES PAIEMENTS MINIMAUX À RECEVOIR	H=C-D-E-F-G	33,9	36,8
Investissement net dans le contrat de location	I	33,9	36,8

Locations simples

La ventilation des loyers minimaux futurs à recevoir par le Groupe dans le cadre des contrats de location simple est la suivante :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022
LOYERS MINIMAUX À RECEVOIR AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION SIMPLE	1 474,0	4 296,0
À moins d'un an	330,2	697,7
De un à cinq ans	860,7	2 110,9
Au-delà de cinq ans	283,1	1 487,5

14.3. Événements postérieurs à la clôture

Néant.

14.4. Honoraires des commissaires aux comptes

	MAZARS				PRICEWATERHOUSE COOPERS AUDIT			
	<i>(en millions d'euros)</i>		<i>en %</i>		<i>(en millions d'euros)</i>		<i>en %</i>	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Audit								
Commissariat aux comptes certification, examen des comptes individuels et consolidés								
■ Émetteur	0,4	0,4	38,2 %	39,1 %	0,4	0,4	39,0 %	39,0 %
■ Filiales intégrées globalement	0,7	0,7	59,7 %	57,6 %	0,7	0,7	59,6 %	58,3 %
Services autres que la certification des comptes								
■ Émetteur	0,0	0,0	1,7 %	2,6 %	0,0	0,0	1,4 %	2,5 %
■ Filiales intégrées globalement	0,0	0,0	0,4 %	0,7 %	-	0,0	0,0 %	0,2 %
TOTAL	1,1	1,1	100,0 %	100,0 %	1,1	1,1	100,0 %	100,0 %

Les services autres que la certification des comptes fournis par le collège des commissaires aux comptes à Icade SA et à ses filiales correspondent principalement aux diligences liées à l'émission de diverses attestations et rapports de procédures convenues, portant sur des données issues de la comptabilité, le rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales.

14.5. Périmètre

Le tableau ci-dessous présente la liste des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation au 31 décembre 2023 ainsi que leur méthode de consolidation (intégration globale « IG » ou mise en équivalence « MEE »).

IG = Intégration Globale MEE = Mise en Équivalence SP = Sortie de périmètre	Forme Juridique	2023		2022	
		% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
FONCIÈRE TERTIAIRE					
ICADE SA	SA	Société mère		IG	Société mère
GIE ICADE MANAGEMENT	GIE	100,00		IG	100,00
BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES					
BATI GAUTIER	SCI	100,00		IG	100,00
68 VICTOR HUGO	SCI	100,00		IG	100,00
MESSINE PARTICIPATIONS	SCI	100,00		IG	100,00
1 TERRASSE BELLINI	SCI	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
ICADE RUE DES MARTINETS	SCI	100,00		IG	100,00
TOUR EQHO	SAS	51,00		IG	51,00
LE TOLBIAC	SCI	100,00		IG	100,00
SAS ICADE TMM	SAS	100,00		IG	100,00
SNC LES BASSINS À FLOTS	SNC	100,00		IG	100,00
SCI LAFAYETTE	SCI	54,98		IG	54,98
SCI 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 ACTIVITÉS	SCI	51,00		IG	51,00
SNC ARCADE	SNC	100,00		IG	100,00
SNC NOVADIS	SNC	100,00		IG	100,00
SCI AMPHORE	SCI	55,00			
AUTRES ACTIFS					
BASSIN NORD	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI BÂTIMENT SUD DU CENTRE HOSP. PONTOISE	SCI	100,00		IG	100,00
SCI BSM DU CHU DE NANCY	SCI	100,00		IG	100,00
SCI IMMOBILIER HÔTELS	SCI	77,00		IG	77,00
SCI BASILIQUE COMMERCE	SCI	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
AUTRES					
ICADE 3.0	SASU	100,00		IG	100,00
CYCLE-UP	SAS	31,69	Coentreprise	MEE	31,69
URBAN ODYSSEY	SAS	100,00		IG	100,00
PROMOTION					
PROMOTION LOGEMENT					
SCI DU CASTELET	SCI	100,00		IG	100,00
SARL B.A.T.I.R. ENTREPRISES	SARL	100,00		IG	100,00
SARL FONCIÈRE ESPACE ST CHARLES	SARL	86,00		IG	86,00
MONTPELLIÉRAINE DE RÉNOVATION	SARL	86,00		IG	86,00
SCI ST CHARLES PARVIS SUD	SCI	58,00		IG	58,00
MSH	SARL	100,00		IG	100,00
SARL GRP ELLUL-PARA BRUGUIERE	SARL	100,00		IG	100,00
SNC LE CLOS DU MONESTIER	SNC	100,00		IG	100,00
SCI LES ANGLES 2	SCI	75,50		IG	75,50
SNC MARINAS DEL SOL	SNC		Dissolution		100,00
SCI LES JARDINS D'HARMONY	SCI	100,00		IG	100,00
SNC MÉDITERRANÉE GRAND ARC	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI ROYAL PALMERAIE	SCI		Dissolution		100,00
ICADE PROMOTION LOGEMENT	SAS	100,00		IG	100,00
CAPRI PIERRE	SARL	99,92		IG	99,92
SNC CHARLES	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00

	Forme Juridique	2023		2022	
		% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
SCI TERRASSE GARONNE	SCI		Dissolution		49,00
SCI MONNAIE - GOUVERNEURS	SCI	70,00		IG	70,00
STRASBOURG R. DE LA LISIERE	SCI	33,00	Coentreprise	MEE	33,00
SNC LES SYMPHONIES	SNC	66,70		IG	66,70
SNC LA POSEIDON	SNC	100,00		IG	100,00
MARSEILLE PARC	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
LE PRINTEMPS DES ROUGIERES	SARL	96,00		IG	96,00
SCI BRENIER	SCI	95,00		IG	95,00
PARC DU ROY D'Espagne	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI JEAN DE LA FONTAINE	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
MARSEILLE PINATEL	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI LILLE LE BOIS VERT	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI RUEIL CHARLES FLOQUET	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI VALENCIENNES RÉSIDENCE DE L'HIPPODROME	SCI	75,00		IG	75,00
SCI BOULOGNE SEINE D2	SCI	17,33	Ent. associée	MEE	17,33
BOULOGNE VILLE A2C	SCI	17,53	Ent. associée	MEE	17,53
BOULOGNE VILLE A2D	SCI	16,94	Ent. associée	MEE	16,94
BOULOGNE VILLE A2E	SCI	16,94	Ent. associée	MEE	16,94
BOULOGNE VILLE A2F	SCI	16,94	Ent. associée	MEE	16,94
BOULOGNE PARC B1	SCI	18,23	Ent. associée	MEE	18,23
BOULOGNE 3-5 RUE DE LA FERME	SCI	13,21	Ent. associée	MEE	13,21
BOULOGNE PARC B2	SCI	17,30	Ent. associée	MEE	17,30
SCI LIEUSAINTE RUE DE PARIS	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
BOULOGNE PARC B3A	SCI	16,94	Ent. associée	MEE	16,94
BOULOGNE PARC B3F	SCI	16,94	Ent. associée	MEE	16,94
SCI ROTONDE DE PUTEAUX	SCI		Dissolution		33,33
SAS AD2B	SAS	100,00		IG	100,00
SCI CHÂTILLON AVENUE DE PARIS	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI FRANCONVILLE - 1 RUE DES MARAIS	SCI	49,90	Coentreprise	MEE	49,90
ESSEY LES NANCY	SCI	75,00		IG	75,00
SCI LE CERCE DES ARTS - Logement	SCI	37,50		IG	37,50
LES ARCHES D'ARS	SCI	75,00		IG	75,00
ZAC DE LA FILATURE	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI LA SUCRERIE - Logement	SCI	37,50		IG	37,50
SCI LA JARDINERIE - Logement	SCI	37,50		IG	37,50
LES COTEAUX DE LORRY	SARL	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI LE PERREUX ZAC DU CANAL	SCI	72,50		IG	72,50
SCI Boulogne Ville A3 LA	SCI	17,40	Ent. associée	MEE	17,40
SNC Nanterre MH17	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC SOISY Avenue KELLERMAN	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC ST FARGEAU HENRI IV	SNC	60,00		IG	60,00
SCI ORLÉANS St JEAN LES CÈDRES	SCI	49,00	Coentreprise	MEE	49,00
RUE DE LA VILLE	SNC	99,99		IG	99,99
BEAU RIVAGE	SCI		Dissolution		99,99
RUE DU 11 NOVEMBRE	SCI	100,00		IG	100,00
RUE DU MOULIN	SCI	100,00		IG	100,00
IMPASSE DU FORT	SCI	100,00		IG	100,00
SCI AVENUE DEGUISE	SCI		Dissolution		100,00
LE GRAND CHÊNE	SCI		Fusion		100,00
DUGUESCLIN DÉVELOPPEMENT	SAS	100,00		IG	100,00
DUGUESCLIN & ASSOCIÉS MONTAGNE	SAS	100,00		IG	100,00
CDP THONON	SCI	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SCI RÉSID. SERVICE DU PALAIS	SCI	100,00		IG	100,00

	2023				2022
	Forme Juridique	% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
SCI RÉSID. HÔTEL DU PALAIS	SCI	100,00		IG	100,00
SCI LE VERMONT	SCI	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SCI HAGUENAU RUE DU FOULON	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC URBAVIA	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI GERTWILLER 1	SCI	50,00		IG	50,00
SCCV LES VILLAS DU PARC	SCCV		Dissolution		100,00
SCI RUE BARBUSSE	SCI	100,00		IG	100,00
ROUBAIX RUE DE L'OUEST	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI LES TERRASSES DES COSTIERES	SCI		Dissolution		60,00
SCI CHAMPS S/MARNE RIVE GAUCHE	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI BOULOGNE SEINE D3 PP	SCI	33,33	Ent. associée	MEE	33,33
SCI BOULOGNE SEINE D3 D1	SCI	16,94	Ent. associée	MEE	16,94
SCI BOULOGNE SEINE D3 E	SCI	16,94	Ent. associée	MEE	16,94
SCI BOULOGNE SEINE D3 DEF COMMERCES	SCI	27,82	Ent. associée	MEE	27,82
SCI BOULOGNE SEINE D3 ABC COMMERCES	SCI	27,82	Ent. associée	MEE	27,82
SCI BOULOGNE SEINE D3 F	SCI	16,94	Ent. associée	MEE	16,94
SCI BOULOGNE SEINE D3 C1	SCI	16,94	Ent. associée	MEE	16,94
SCCV SAINTE MARGUERITE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC ROBINI	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV LES PATIOS D'OR - GRENOBLE	SCCV	80,00		IG	80,00
SCI DES AUBEPINES	SCI	60,00		IG	60,00
SCI LES BELLES DAMES	SCI	66,70		IG	66,70
SCI PLESSIS LEON BLUM	SCI	80,00		IG	80,00
SCCV RICHEL	SCCV	100,00		IG	100,00
SCI BOULOGNE PARC B4B	SCI	20,00	Ent. associée	MEE	20,00
SCI ID	SCI	53,00		IG	53,00
SNC PARIS MACDONALD PROMOTION	SNC	100,00		IG	100,00
COEUR DE VILLE	SARL	70,00		IG	70,00
SCI CLAUSE MESNIL	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
ROUEN VIP	SCCV		Dissolution		100,00
OVALIE 14	SCCV	80,00		IG	80,00
SCCV VILLA ALBERA	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI ARKADEA LA ROCHELLE	SCI	100,00		IG	100,00
SCCV FLEURY MEROGIS LOT1.1	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV FLEURY MEROGIS LOT1.2	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV FLEURY MEROGIS LOT3	SCCV	100,00		IG	100,00
SCI L'ENTREPÔT MALRAUX	SCI	65,00		IG	65,00
SCCV CERGY - LES PATIOS D'OR	SCCV	80,00		IG	80,00
MULHOUSE LES PATIOS D'OR	SCCV	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SCCV CLERMONT-FERRAND LA MONTAGNE	SCCV	90,00		IG	90,00
SCCV NICE GARE SUD	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SEP COLOMBES MARINE	SEP	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCI CLAYE SOUILLY - L'ORÉE DU BOIS	SCI	80,00		IG	80,00
SCI BONDOUFLE - LES PORTES DE BONDOUFLE	SCI	80,00		IG	80,00
SCCV ECOPARK	SCCV	90,00		IG	90,00
SCI FI BAGNOLET	SCI	90,00		IG	90,00
SCI ARKADEA TOULOUSE LARDENNE	SCI	100,00		IG	100,00
SCCV 25 BLD ARMEE DES ALPES	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV HORIZON PROVENCE	SCCV	58,00		IG	58,00
SCI ARKADEA LYON CROIX ROUSSE	SCI		Dissolution		70,00
SCCV SÈTE - QUAI DE BOSQ	SCCV	90,00		IG	90,00
SCCV RIVES DE SEINE - BOULOGNE YC2	SCCV	80,00		IG	80,00
SCI BLACK SWANS	SCI	85,00		IG	85,00

	2023					2022
	Forme Juridique	% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt	
SCCV CANAL STREET	SCCV	100,00		IG	100,00	
SCCV BLACK SWANS TOUR B	SCCV	85,00		IG	85,00	
SCCV ORCHIDÉES	SCCV	51,00		IG	51,00	
SCCV MEDICADE	SCCV	80,00		IG	80,00	
SCI PERPIGNAN LESAGE	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI TRIGONES NIMES	SCI	49,00	Coentreprise	MEE	49,00	
SCCV BAILLY CENTRE VILLE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCCV MONTLHERY LA CHAPELLE	SCCV	100,00		IG	100,00	
SCI ARKADEA MARSEILLE SAINT VICTOR	SCI	51,00	Coentreprise	MEE	51,00	
SCCV SAINT FARGEAU 23 FONTAINEBLEAU	SCCV	70,00		IG	70,00	
SCCV CARENA	SCCV	51,00		IG	51,00	
SCCV BLACK SWANS TOUR C	SCCV	85,00		IG	85,00	
SCI CAEN LES ROBES D'AIRAIN	SCI	60,00		IG	60,00	
SCI CAPITAINE BASTIEN	SCI	80,00		IG	80,00	
SCCV THERESIANUM CARMELITES	SCCV		Dissolution		65,00	
SCI PERPIGNAN CONSERVATOIRE	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCI LILLE WAZEMMES	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCCV ANTONY	SCCV	100,00		IG	100,00	
SCCV SAINT FARGEAU LEROY BEAUFILS	SCCV	65,00		IG	65,00	
SCI ST ANDRE LEZ LILLE - LES JARDINS DE TASSIGNY	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCCV CARIVRY	SCCV	51,00		IG	51,00	
SCCV L'ETOILE HOCHÉ	SCCV	60,00		IG	60,00	
SCCV LES PINS D'ISABELLA	SCCV	49,90	Coentreprise	MEE	49,90	
SCCV LES COTEAUX LORENTINS	SCCV	100,00		IG	100,00	
SCCV ROSNY 38-40 JEAN JAURES	SCCV	100,00		IG	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	70,00		IG	70,00	
SCCV NEUILLY S/MARNE QMB 1A	SCCV	44,45	Ent. associée	MEE	44,45	
SCCV LE RAINCY RSS	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCCV LE MESNIL SAINT DENIS SULLY	SCCV	100,00		IG	90,00	
SCCV 1-3 RUE D'HOZIER	SCCV		Dissolution		45,00	
SCCV CUGNAUX - LEO LAGRANGE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCCV COLOMBES MARINE LOT A	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00	
SCCV COLOMBES MARINE LOT B	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00	
SCCV COLOMBES MARINE LOT D	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00	
SCCV COLOMBES MARINE LOT H	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00	
SCCV LES BERGES DE FLACOURT	SCCV	65,00		IG	65,00	
SCCV LE PLESSIS-ROBINSON ANCIENNE POSTE	SCCV	75,00		IG	75,00	
SCCV QUAI 56	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCCV LE PIAZZA	SCCV	70,00		IG	70,00	
SCCV ICAGIR RSS TOURS	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SSCV ASNIERES PARC B8 B9	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SSCV SAINT FARGEAU 82-84 Avenue de Fontainebleau	SCCV	70,00		IG	70,00	
SAS PARIS 15 VAUGIRARD LOT A	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCCV PARIS 15 VAUGIRARD LOT C	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCCV SARCELLES - RUE DU 8 MAI 1945	SCCV	100,00		IG	100,00	
SCCV SARCELLES - RUE DE MONTFLEURY	SCCV	100,00		IG	100,00	
SCCV MASSY PARC 2	SCCV	50,00	Ent. associée	MEE	50,00	
SCCV CANTEROUX	SCCV	50,00		IG	50,00	
SCCV SOHO	SCCV	51,00		IG	51,00	

	2023				2022
	Forme Juridique	% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
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	60,00		IG	60,00
SCCV MAISON FOCH	SCCV	40,00		IG	40,00
SCCV CHATENAY MALABRY LA VALLEE	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV LOT 2G2 IVRY CONFLUENCES	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV LA PEPINIERE	SCCV	100,00		IG	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 BRUX	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
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 ARGENTEUIL LES BUCHETTES	SCCV		Dissolution		100,00
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	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV IPSPF CHR1	SCCV	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SCCV LORIENT GUESDE	SCCV	80,00		IG	80,00
SCCV BOHRIE D2	SCCV	70,00		IG	70,00
SAS AD VITAM	SAS	100,00		IG	100,00
SCCV MARCEL GROSMENIL VILLEJUIF	SCCV	60,00		IG	60,00
SNC SEINE CONFLUENCES	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV CHATENAY LAVALLEE LOT I	SCCV	50,10		IG	50,10
SCCV QUINCONCES	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	33,33

	Forme Juridique	2023		2022	
		% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
SARL BEATRICE MORTIER IMMOBILIER - BMI	SARL	100,00		IG	100,00
SCCV CARTAGENA	SCCV	95,00		IG	95,00
SAS LES HAUTS DE LA VALSIERE	SAS	100,00		IG	50,00
SCCV LE SERANNE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	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	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV 8 - B2A PARTICIPATIF	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SAS 9 - B2A CITE TECHNIQUE	SAS	25,00	Coentreprise	MEE	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	45,00		IG	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	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV MITTELVEG	SCCV	70,00		IG	70,00
SAS LES RIVES DU PETIT CHER LOT 8	SAS	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	75,00
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
SCCV OUEST VELLEDA	SCCV		Dissolution		75,00
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
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	65,29		IG	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

	2023				2022
	Forme Juridique	% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
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	100,00		IG	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	
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	
SCCV ILOT DES PLATANES - LATTES	SCCV	29,38	Coentreprise	MEE	
SCCV STEEN CHATEAURENARD DENIS PAULEAU	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	
SCCV STEEN DOUAI BOULEVARD VAUBAN	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	
SCCV STEEN LE CHESNAY	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	
SNC M&A CE	SNC	65,29		IG	
SCCV BREST REPUBLIQUE DEVELOPPEMENT	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	
SCCV CASTELNAU DALHIAS	SCCV	90,00		IG	
SCCV SAINT VALERY CAVEE LEVEQUE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	
SCCV SEVRAN ROUGEMONT	SCCV	70,00		IG	
SCCV STEEN ST GILLES RAIMONDEAU	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	
SCCV STEEN GAILLON SUR MONTCIENT	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	
SCCV LILURA DE L'ADOUR	SCCV	51,00	Coentreprise	MEE	
SCCV ZOKO ST ESPRIT	SCCV	51,00	Coentreprise	MEE	
SCCV AME ECHO	SCCV	60,00		IG	
SCCV PARIS 12 MESSAGERIES L3 L4	SCCV	100,00		IG	
SCCV LA PLATEFORME RE	SCCV	70,00		IG	
SCCV NANTERRE PARTAGEE	SCCV	35,00	Coentreprise	MEE	
SCCV NIMOZA NIMES	SCCV	65,29		IG	
SCCV LE CLOS DES OLIVIERS-MARGUERITES	SCCV	65,29		IG	
SCCV FORUM II - LATTES	SCCV	39,18		IG	
FONDATION D'ENTREPRISE ICADE PIERRE POUR TOUS	Fondation	100,00		IG	
SAS EQUINOVE	SAS	100,00		IG	
SCCV LA SAUVEGARDE	SCCV	50,10		IG	
SCCV CHOISY B7	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	

	Forme Juridique	2023		2022	
		% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
PROMOTION TERTIAIRE					
SNC ICADE PROMOTION TERTIAIRE	SNC	100,00		IG	100,00
PORTES DE CLICHY	SCI		Dissolution		50,00
SCCV SAINT DENIS LANDY 3	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC GERLAND 1	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC GERLAND 2	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
CITE SANITAIRE NAZARIENNE	SNC	60,00		IG	60,00
ICAPROM	SNC	45,00	Coentreprise	MEE	45,00
SCCV LE PERREUX CANAL	SCCV	100,00		IG	100,00
ARKADEA SAS	SAS	100,00		IG	100,00
CHRYSALIS DEVELOPPEMENT	SAS	35,00	Coentreprise	MEE	35,00
MACDONALD BUREAUX	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI 15 AVENUE DU CENTRE	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SAS CORNE OUEST VALORISATION	SAS	25,00	Ent. associée	MEE	25,00
SAS ICADE-FF-SANTE	SAS	65,00		IG	65,00
SCI BOURBON CORNEILLE	SCI	100,00		IG	100,00
SCI ARKADEA FORT DE France	SCI		Dissolution		51,00
SCCV SKY 56	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV OCEAN COMMERCES	SCCV		Dissolution		100,00
SCCV SILOPARK	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV TECHNOFFICE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SARL LE LEVANT DU JARDIN	SARL	50,67		IG	50,67
SCI ARKADEA RENNES TRIGONE	SCI	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SCI ARKADEA LYON CREPET	SCI		Dissolution		65,00
SCCV LE SIGNAL/LES AUXONS	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV LA VALBARELLE	SCCV	49,90	Coentreprise	MEE	49,90
SAS IMMOBILIER DEVELOPPEMENT	SAS	100,00		IG	100,00
SCCV HOTELS A1-A2	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV BUREAUX B-C	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV MIXTE D-E	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV CASABONA	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV GASTON ROUSSEL ROMAINVILLE	SCCV	75,00		IG	75,00
SNC 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	100,00		IG	100,00
SCCV PIOM 2	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV PIOM 3	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV PIOM 4	SCCV	100,00		IG	100,00
SAS PIOM 5	SAS	100,00		IG	100,00
SCCV COLADVIVI	SCCV	40,00	Ent. associée	MEE	40,00
SCCV PIOM 6	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV 1 - B1C1 BUREAUX	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV 2 - B1D1 BUREAUX	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV 4 - COMMERCES	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV 5 - B1C1 HOTEL	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV 6 - B1C3 COWORKING	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV PIOM 7	SCCV	100,00		IG	100,00

	2023					2022
	Forme Juridique	% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt	
SCCV PIOM 8	SCCV	100,00		IG	100,00	
SCCV PALUDATE GUYART	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SCCV BRON LES TERRASSES A1 A2 A3 A4	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00	
SAS 10 COMMERCE B1A4 ET B1B1B3	SAS	25,00	Coentreprise	MEE	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		
PROMOTION AUTRES						
SARL DOMAINE DE LA GRANGE	SARL	51,00		IG	51,00	
RUE CHATEAUBRIAND	SCI	100,00		IG	100,00	
SNC DU PLESSIS BOTANIQUE	SNC	100,00		IG	100,00	
SARL LAS 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	
SNC DU HAUT DE LA TRANCHEE	SNC		Dissolution		100,00	
SAS AUDESSA 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	51,00	Coentreprise	MEE	51,00	
SAS HOLDING TOULOUSE TONKIN JHF	SAS	79,60		IG	79,60	
SAS JALLANS	SAS	55,72		IG	55,72	
SAS CLINIQUE 3	SAS	55,72		IG	55,72	
SAS STEEN REHAB	SAS	33,33	Coentreprise	MEE	33,33	
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		
SNC LEVALLOIS CITYPARK	SNC	51,00	Coentreprise	MEE		
ACTIVITÉS ABANDONNÉES						
FONCIÈRE SANTÉ						
PRAEMIA HEALTHCARE	SAS		SP		58,30	
SCI TONNAY INVEST	SCI		SP		58,30	
SCI PONT DU CHÂTEAU INVEST	SCI		SP		58,30	
SNC SEOLANES INVEST	SNC		SP		58,30	
SCI SAINT AUGUSTINVEST	SCI		SP		58,30	
SCI CHAZAL INVEST	SCI		SP		58,30	
SCI DIJON INVEST	SCI		SP		58,30	
SCI COURCHELLETES INVEST	SCI		SP		58,30	
SCI ORLÉANS INVEST	SCI		SP		58,30	
SCI MARSEILLE LE ROVE INVEST	SCI		SP		58,30	

	Forme Juridique	2023		2022
		% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation
SCI GRAND BATAILLER INVEST	SCI		SP	58,30
SCI SAINT CIERS INVEST	SCI		SP	58,30
SCI SAINT SAVEST	SCI		SP	58,30
SCI BONNET INVEST	SCI		SP	58,30
SCI GOULAINÉ INVEST	SCI		SP	58,30
OPPCI ICADE HEALTHCARE EUROPE	SPPICAV		SP	59,39
SALUTE ITALIA - FUND	REIF		SP	59,39
SAS IHE GESUNDHEIT	SAS		SP	63,49
SAS IHE RADENSLEBEN	SAS		SP	63,49
SAS IHE NEURUPPIN	SAS		SP	63,49
SAS IHE TREUENBRIETZEN	SAS		SP	63,49
SAS IHE ERKNER	SAS		SP	63,49
SAS IHE KYRITZ	SAS		SP	63,49
SAS IHE HENNIGSDORF	SAS		SP	63,49
SAS IHE COTTBUS	SAS		SP	63,49
SAS IHE BELZIG	SAS		SP	63,49
SAS IHE FRIEDLAND	SAS		SP	63,49
SAS IHE KLAUSA	SAS		SP	63,49
SAS IHE AUENWALD	SAS		SP	63,49
SAS IHE KLT GRUNDBESITZ	SAS		SP	63,49
SAS IHE ARN GRUNDBESITZ	SAS		SP	63,49
SAS IHE BRN GRUNDBESITZ	SAS		SP	63,49
SAS IHE FLORA MARZINA	SAS		SP	63,49
SAS IHE KOPPENBERGS HOF	SAS		SP	63,49
SAS IHE LICHTENBERG	SAS		SP	63,49
SAS IHE TGH GRUNDBESITZ	SAS		SP	63,49
SAS IHE PROMENT BESITZGESELLSCHAFT	SAS		SP	63,49
SAS IHE BREMERHAVEN	SAS		SP	63,49
SAS ORESC 7	SAS		SP	30,29
SAS ORESC 8	SAS		SP	53,39
SAS ORESC 12	SAS		SP	30,29
IHE SPAIN 1	SLU		SP	58,30
IHE GESTIONE ITALIANA	SRL		SP	58,30
IHE SALUD MANAGEMENT	SL		SP	58,30
SAS ISIHE 1	SAS		SP	58,30
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO SAUDEINVESTE	-		SP	58,83
IHE SPAIN 2	SLU		SP	58,30

3. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

(Exercice clos le 31 décembre 2023)

A l'assemblée générale

ICADE SA

27 RUE CAMILLE DESMOULINS 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société ICADE SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit et des risques.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Désengagement de la Foncière Santé (Note 2.1 « Désengagement de la Foncière Santé » et Note 3 « Activités abandonnées » de l'annexe aux comptes consolidés)

Risque identifié

Le Groupe a conclu, le 13 juin 2023, un protocole avec Primonial Reim et les actionnaires minoritaires de Praemia Healthcare (ex Icade Santé) et d'IHE pour la cession totale, en trois étapes, de son portefeuille de santé. Le 5 juillet 2023, la cession de 63 % de la participation d'Icade dans Praemia Healthcare a été réalisée pour un montant total de 1,4 milliards d'euros, sur la base d'une valorisation en ligne avec l'ANR NTA (Actif Net Réévalué Net Tangible Assets) au 31 décembre 2022 après détachement du dividende 2022. Conformément aux accords, l'acquisition du solde des titres est prévue d'ici fin 2025, sur la base de la collecte des fonds gérés par Primonial Reim France.

Dans le cadre de cette transaction, Primonial Reim reprend la gestion des actifs immobiliers détenus par Praemia Healthcare ainsi que la gestion du portefeuille IHE dont Primonial se voit également confier la cession des actifs selon un calendrier permettant d'en optimiser la valorisation.

En application de la norme IFRS 5, la contribution de la Foncière Santé du premier semestre 2023 et de l'année 2022, ainsi que le résultat de cession de l'opération ont été classés sur la ligne « Résultat des activités abandonnées ».

A l'issue de la réalisation de cette première étape et de la perte de contrôle par Icade, la Foncière Santé a été déconsolidée des états financiers du Groupe.

Au 31 décembre 2023, les participations résiduelles dans la Foncière Santé sont évaluées en juste valeur par résultat et sont présentées sur la ligne « Actifs financiers détenus en vue de leur vente » dans l'état de la situation financière consolidée, pour 1 129,7 millions d'euros dans l'attente de la réalisation des deux prochaines étapes de cession.

Nous avons considéré cette opération ainsi que l'évaluation des actifs financiers détenus en vue de leur vente, issus de ce désengagement de la foncière santé, comme un point clé de l'audit, en raison de leur caractère significatif aux bornes des comptes consolidés du Groupe Icade, et du degré de jugement et d'estimation qu'elles ont nécessité.

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

- analyse des contrats conclus entre le Groupe et les autres parties prenantes à l'opération et échanges avec la Direction sur les caractéristiques de l'opération ;
- revue critique du traitement comptable de l'opération avec l'aide de nos experts ;
- prise de connaissance du processus mis en place par la Direction pour évaluer les participations résiduelles ;
- vérification des justes valeurs comptabilisées au bilan, par recalcul de l'ANR et contrôle des données de fonds propres, et des variations de justes valeurs comptabilisées au compte de résultat ;
- vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.

6

Evaluation des immeubles de placement (Note 6 « Patrimoine immobilier et juste valeur » de l'annexe aux comptes consolidés)

Risque identifié

Les immeubles de placement représentent une valeur de 6 646,8 millions d'euros dans le bilan consolidé au 31 décembre 2023, soit 57 % de l'actif consolidé. Par ailleurs, la variation de la valeur de ces immeubles a eu un impact de -1 466,2 millions d'euros dans le résultat de l'exercice. Ils sont détenus pour percevoir des loyers et accroître la valeur de l'actif.

Les immeubles de placement sont comptabilisés à la juste valeur (telle que définie par la norme IFRS 13) ; la variation de la juste valeur est comptabilisée en résultat. Par ailleurs, la juste valeur des actifs est utilisée pour le calcul d'indicateurs clés d'appréciation de la performance ou de la situation financière du Groupe tel que l'Actif Net Réévalué ou le ratio de « Loan to Value ». Dans ce contexte, la Direction a mis en place un processus de détermination de la juste valeur du patrimoine immobilier sur la base d'évaluations réalisées par des experts immobiliers indépendants, complété par un dispositif d'évaluations internes.

L'évaluation de la juste valeur d'un actif immobilier est un exercice complexe d'estimation qui requiert une connaissance approfondie du marché immobilier et des jugements importants pour déterminer les hypothèses appropriées, notamment les taux de rendement et d'actualisation, les valeurs locatives de marché, la valorisation des budgets de travaux à réaliser et la date estimée de leur achèvement (en particulier pour les actifs en phase de développement) et les éventuelles mesures d'accompagnement (franchises de loyers, travaux) accordées aux locataires.

Nous avons considéré l'évaluation des immeubles de placement comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes consolidés, du degré de jugement et d'estimation important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et du caractère potentiellement significatif de la sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers à ces hypothèses.

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

- prise de connaissance du processus mis en place par la Direction pour la transmission des données aux experts immobiliers et la revue des valeurs d'expertise établies par ces derniers ;
- obtention de la lettre de mission des experts immobiliers et appréciation de leurs compétences et leur indépendance vis-à-vis du Groupe ;
- obtention des rapports d'expertise immobilière, examen critique des méthodes d'évaluations utilisées, des paramètres de marché (taux de rendement, taux d'actualisation, valeurs locatives de marché) retenus, notamment dans un contexte d'incertitudes et de volatilité des taux et, des hypothèses propres aux actifs (notamment l'estimation du coût des travaux restant à engager et la date estimée de leur achèvement pour les actifs en développement) et réalisation de tests, sur base de sondages, sur les données utilisées (budgets de travaux et situations locatives) ;
- entretiens avec la Direction et les experts immobiliers pour appréhender l'environnement de marché prévalant au 31 décembre 2023 et afin de rationaliser l'évaluation globale du patrimoine et les valeurs d'expertise des actifs présentant les variations les plus significatives ou atypiques ;
- revue critique d'une sélection d'expertises par nos experts internes en évaluation ;
- vérification des justes valeurs comptabilisées au bilan, notamment par rapprochement aux expertises, et des variations de justes valeur comptabilisées au compte de résultat ;
- vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.

Evaluation du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement des activités de promotion immobilière (Note 9.1 « Produits des activités opérationnelles » de l'annexe aux comptes consolidés)

Risque identifié

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2023 des activités de promotion immobilière s'élève à 1 073,9 millions d'euros, soit 65 % du chiffre d'affaires consolidé.

Le Groupe exerce son activité de promotion immobilière au travers de contrats de construction et de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) pour lesquels le chiffre d'affaires et la marge sont comptabilisés au prorata de l'avancement du projet, estimé sur la base de l'avancement des travaux cumulés et de l'avancement commercial à la fin de l'exercice. Une provision pour perte à terminaison est comptabilisée lorsqu'il est probable que le coût de revient final du projet sera supérieur au chiffre d'affaires généré.

Le montant de chiffre d'affaires et de marge à comptabiliser, et éventuellement de provisions pour perte à terminaison, dépendent de la capacité de la Direction à évaluer de manière optimale les coûts de construction encourus sur un projet à la date de clôture et à estimer de manière fiable les coûts de construction restant à engager ainsi que le montant des ventes futures jusqu'à la fin du projet. C'est notamment le cas pour les projets présentant des caractéristiques spécifiques ou des évolutions significatives par rapport aux estimations initiales comme une évolution du coût de la construction, un rythme de commercialisation ou une progression d'avancement technique en écart par rapport aux prévisions initiales.

Nous avons considéré l'évaluation du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement des activités de promotion immobilière comme un point clé de l'audit en raison de leur caractère significatif au regard des comptes consolidés, du nombre de projets engagés, et du degré de jugement et d'estimation importants relatif aux prévisions de chiffre d'affaires et de coût final des opérations.

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

- prise de connaissance des processus mis en place par la Direction pour estimer le chiffre d'affaires et les coûts des projets et sélection d'un échantillon de projets pour examiner les différentes composantes du coût de revient, le montant de chiffres d'affaires budgété ainsi que les taux d'avancement technique et commercial ;
- pour les projets ayant retenu notre attention (compte tenu par exemple d'évolutions budgétaires, techniques ou commerciales significatives ou atypiques), mise en œuvre de diligences complémentaires incluant des entretiens avec la Direction et, le cas échéant, la collecte d'éléments probants pour confirmer notre compréhension du degré d'avancement de ces projets et en apprécier la correcte traduction comptable ;
- sur la base de l'ensemble des budgets d'opérations, contrôle de la correcte comptabilisation du chiffre d'affaires et de la marge à reconnaître à l'avancement, ainsi que des pertes à terminaison ;
- vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

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

Nous attestons que la déclaration consolidée de performance extra-financière prévue par l'article L.225-102-1 du code de commerce figure dans les informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion, étant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L.823-10 de ce code, les informations contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes consolidés et doivent faire l'objet d'un rapport par un organisme tiers indépendant.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du directeur général. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

En raison des limites techniques inhérentes au macro-balisage des comptes consolidés selon le format d'information électronique unique européen, il est possible que le contenu de certaines balises des notes annexes ne soit pas restitué de manière identique aux comptes consolidés joints au présent rapport.

Par ailleurs, il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société ICADE SA par votre assemblée générale du 22 mars 2006 pour le cabinet Mazars et du 22 juin 2012 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit.

Au 31 décembre 2023, le cabinet Mazars était dans la dix-huitième année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la douzième.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit et des risques de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au Comité d'Audit et des Risques

Nous remettons au Comité d'Audit et des Risques un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Comité d'Audit et des Risques figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au Comité d'Audit et des Risques la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'Audit et des Risques des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 7 mars 2024

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit

MAZARS

Gilles Magnan Johanna Darmon

4. États financiers comptes annuels

Bilan

ACTIF (en millions d'euros)	Notes	Valeur brute	Amortissements & dépréciations	Valeur nette 31/12/2023	Valeur nette 31/12/2022
Capital souscrit non appelé (I)		-	-	-	-
ACTIF IMMOBILISÉ					
Immobilisations incorporelles	3	6,9	1,2	5,7	5,0
Immobilisations corporelles					
Terrains		925,2	263,5	661,6	786,4
Constructions		3 762,4	1 589,7	2 172,7	2 211,3
Autres immobilisations corporelles		759,5	187,5	572,0	588,2
Immobilisations en cours, avances et acomptes		268,1	25,4	242,6	275,0
Total immobilisations corporelles	3	5 715,1	2 066,1	3 649,0	3 861,0
Immobilisations financières					
Titres de participation	4	1 591,1	198,4	1 392,7	2 284,2
Créances rattachées à des participations	5.1	499,2	-	499,2	573,7
Autres titres immobilisés		1,9	-	1,9	1,9
Prêts		0,3	-	0,3	0,3
Autres immobilisations financières (dont actions propres)		80,4	18,2	62,2	66,6
Total immobilisations financières		2 172,9	216,5	1 956,4	2 926,7
Total actif immobilisé (II)		7 894,9	2 283,9	5 611,0	6 792,7
ACTIF CIRCULANT					
Stocks		0,8	0,0	0,8	0,8
Avances et acomptes versés sur commandes		5,0	-	5,0	0,8
Créances					
Clients et comptes rattachés	6.1	103,2	19,8	83,5	87,3
Autres créances	6.1	927,7	1,0	926,7	894,6
Divers					
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres)	7.1.2	90,3	-	90,3	160,3
Instruments dérivés	7.1.1	0,0	-	0,0	0,0
Disponibilités	7.1.2	1 177,2	-	1 177,2	490,4
Comptes de régularisation					
Charges constatées d'avance		1,8	-	1,8	2,1
Total actif circulant (III)		2 306,0	20,8	2 285,2	1 636,3
Charges à répartir sur plusieurs exercices (IV)	7.1.3	13,6	-	13,6	13,1
Primes de remboursement des obligations (V)	7.1.3	10,3	-	10,3	13,0
TOTAL DE L'ACTIF (I à V)		10 224,8	2 304,7	7 920,1	8 455,1

PASSIF <i>(en millions d'euros)</i>	Notes	31/12/2023	31/12/2022
CAPITAUX PROPRES			
Capital	8.1	116,2	116,2
Primes d'émission, de fusion, d'apport...		2 387,4	2 514,3
Écarts de réévaluation		185,7	185,7
Réserve légale		11,6	11,6
Autres réserves			
Report à nouveau		2,0	2,4
<i>Dont acompte sur dividendes</i>		-	-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		477,9	200,9
Total		3 180,9	3 031,0
Subventions d'investissement		5,7	5,8
Provisions réglementées		2,0	1,9
Total capitaux propres (I)	8.3	3 188,6	3 038,7
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Provisions pour risques		20,0	20,5
Provisions pour charges		13,6	14,0
Total provisions pour risques et charges (II)	9	33,6	34,5
DETTES			
Dettes financières	7.2		
Autres emprunts obligataires		3 577,3	3 577,3
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		425,5	536,8
Emprunts et dettes financières divers		429,7	1 029,0
Dettes d'exploitation	6.3		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		37,0	27,7
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		73,6	64,2
Dettes fiscales et sociales		6,7	10,0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		92,3	82,1
Autres dettes		21,2	17,3
Divers			
Instruments dérivés		2,7	3,6
Comptes de régularisation			
Produits constatés d'avance		32,0	33,8
Total dettes (III)		4 697,9	5 381,9
TOTAL DU PASSIF (I à III)		7 920,1	8 455,1

Compte de résultat

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2023	31/12/2022
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Chiffre d'affaires	11.1.1	271,1	271,2
Production immobilisée			
Subventions d'exploitation		0,1	0,4
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges		24,4	37,4
Autres produits d'exploitation		93,2	85,1
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION		388,8	394,1
CHARGES D'EXPLOITATION			
Achats et variations de stocks		61,0	47,9
Services extérieurs		81,4	59,6
Impôts, taxes et versements assimilés		46,7	47,4
Salaires et traitements	10.1	4,5	4,6
Charges sociales	10.1	1,8	2,0
Dotations aux amortissements et dépréciations		366,2	196,7
Dotations aux dépréciations sur actif circulant		9,6	3,7
Dotations aux provisions pour risques et charges		1,6	8,3
Autres charges		4,0	14,2
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION		576,8	384,4
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	11.1.2	(187,9)	9,6
OPÉRATIONS EN COMMUN			
Bénéfice ou perte supportée		-	-
PRODUITS FINANCIERS			
Produits financiers de participations		207,8	182,2
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		-	-
Autres intérêts et produits assimilés		35,4	5,0
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		4,0	6,0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,9	3,4
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS		248,1	196,6
CHARGES FINANCIÈRES			
Dotations financières aux amortissements, aux dépréciations et provisions		151,2	33,9
Intérêts et charges assimilées		146,0	104,8
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,3	3,6
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES		297,5	142,3
RÉSULTAT FINANCIER	11.2	(49,4)	54,4
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS		(237,3)	64,0
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		0,0	0,4
Produits exceptionnels sur opérations en capital		1 548,1	569,2
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		0,7	-
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS		1 548,8	569,6
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		0,0	0,4
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		832,0	432,3
Dotations exceptionnelles aux amortissements, aux provisions et dépréciations		0,1	0,1
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES		832,1	432,8
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	11.3	716,7	136,7
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		-	-
Impôts sur les bénéfices		1,4	(0,1)
TOTAL DES PRODUITS		2 185,8	1 160,3
TOTAL DES CHARGES		1 707,8	959,4
RÉSULTAT NET		477,9	200,9

5. Annexe aux états financiers

Note 1. Principaux événements de l'exercice	373	Note 8. Capital	387
1.1. Désengagement de la Foncière Santé	373	8.1. Évolution du nombre d'actions en circulation	387
1.2. Distribution de dividendes	373	8.2. Détention du capital	388
1.3. Investissements et cessions réalisés	373	8.3. Variation des capitaux propres	388
Note 2. Principes généraux	373	Note 9. Provisions pour risques et charges	389
2.1. Textes appliqués	373	Note 10. Rémunérations et avantages postérieurs à l'emploi	389
2.2. Base d'évaluation, jugements et utilisation d'estimations	374	10.1. Charges de personnel nettes des refacturations aux filiales	390
Note 3. Immobilisations, investissements et résultat de cession d'actifs incorporels et corporels	374	10.2. Effectifs moyens	390
3.1. Immobilisations incorporelles et corporelles	375	10.3. Indemnités éventuelles de rupture de contrat de travail et autres rémunérations différées des dirigeants	390
3.2. Investissements de l'exercice	375	10.4. Avantages postérieurs à l'emploi	391
3.3. Amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles	377	10.5. Rémunérations et avantages alloués au titre de l'exercice aux administrateurs et aux membres du comité exécutif	391
3.4. Résultat de cession d'actifs immobiliers	379	10.6. Plans d'options de souscription d'actions et plans d'actions gratuites	392
Note 4. Titres, revenus des participations et résultat de cession	379	Note 11. Compte de résultat	393
4.1. Variation des titres de participation et revenus de l'exercice	380	11.1. Résultat d'exploitation par destination	393
4.2. Dépréciations des titres de participation	380	11.2. Résultat financier	395
4.3. Résultat de cession des titres de participation	380	11.3. Résultat exceptionnel	396
Note 5. Financements intra-groupe	381	11.4. Impôt sur les résultats	396
5.1. Financements accordés aux filiales et participations	381	Note 12. Engagements hors bilan	397
5.2. Financements consentis à Icade par les filiales et participations	382	12.1. Engagements donnés	397
Note 6. Échéances des actifs et passifs, dépréciations des autres actifs	382	12.2. Engagements reçus	397
6.1. Échéances des actifs	383	Note 13. Autres informations	398
6.2. Dépréciations sur autres immobilisations financières et actif circulant	383	13.1. Événements postérieurs à la clôture	398
6.3. Échéances des passifs	384	13.2. Parties liées	398
Note 7. Instruments financiers et coût de l'endettement	385	13.3. Honoraires des commissaires aux comptes	398
7.1. Instruments dérivés et autres actifs financiers	385	13.4. Tableau des filiales et participations	399
7.2. Passifs financiers et coût de l'endettement	386		

Note 1. Principaux événements de l'exercice

1.1. Désengagement de la Foncière Santé

Le 13 juin 2023, Icade a signé un protocole avec Primonial Reim et les actionnaires minoritaires de Praemia Healthcare (ex Icade Santé) et d'IHE, pour la cession totale, en trois étapes, de son portefeuille de santé pour une valorisation de 2,6 milliards d'euros, « base ANR NTA au 31 décembre 2022 ».

Le 5 juillet 2023, la première étape de ce désengagement a été réalisée avec la cession de 63 % de la participation d'Icade dans Praemia Healthcare pour un montant total de 1,4 milliard d'euros sur la base d'une valorisation en ligne avec l'ANR NTA au 31 décembre 2022 après détachement du dividende 2022.

Dans le cadre de cette transaction, Primonial Reim reprend la gestion des actifs immobiliers détenus par Praemia Healthcare ainsi que la gestion du portefeuille IHE dont Primonial se voit également confier la cession des actifs selon un calendrier permettant d'en optimiser la valorisation.

Conformément aux accords, l'acquisition du solde des titres détenus par Icade dans Praemia Healthcare interviendra d'ici fin 2025, sur la base de la collecte des fonds gérés par Primonial Reim France.

La transaction s'est accompagnée du remboursement, au 5 juillet 2023, du solde du prêt consenti par Icade à Praemia Healthcare à hauteur de 50,0 millions d'euros et Praemia Healthcare est sorti du cash pool.

1.2. Distribution de dividendes

L'assemblée générale du 21 avril 2023 a voté la distribution d'un dividende au titre de l'exercice 2022 d'un montant de 4,33 euros brut par action accompagnée des modalités suivantes :

- Le versement d'un acompte de 2,16 euros par action en numéraire, le 2 mars 2023, pour un montant de 163,7 millions d'euros après prise en compte des titres auto détenus, et ;
- Le versement du solde, soit 2,17 euros par action, le 6 juillet 2023, pour un montant de 164,4 millions d'euros après prise en compte des titres auto détenus.

1.3. Investissements et cessions réalisés

Les principaux investissements de l'exercice s'élèvent à 215 millions d'euros et ont principalement porté sur des opérations en cours tel que décrit dans la note 3.2.

La poursuite du plan d'arbitrage initié en 2021 s'est traduite par des cessions pour 146 millions d'euros portant principalement sur les immeubles Eko Active et Grand central à Marseille et la vente du portefeuille résidentiel résiduel au Groupe RLF pour près de 40 millions d'euros (cf. note 3.4). À l'issue de cette opération, Icade clos l'opération de cession de son portefeuille historique de logements initiée en 2010.

Note 2. Principes généraux

2.1. Textes appliqués

Les comptes annuels de la Société sont établis au 31 décembre 2023 conformément aux dispositions du Code de commerce, du plan comptable général et des autres textes applicables. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration d'Icade le 16 février 2024. Les derniers comptes annuels publiés par Icade au 31 décembre 2022 avaient été arrêtés selon les mêmes principes et méthodes.

2.2. Base d'évaluation, jugements et utilisation d'estimations

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique.

La préparation des états financiers nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses pour la détermination de la valeur des actifs et des passifs ainsi que les produits et charges de l'exercice.

Les estimations comptables concourant à la présentation des états financiers au 31 décembre 2023 ont été réalisées dans un environnement économique complexe et volatil, marqué par la poursuite de l'inflation et le contexte de hausse des taux d'intérêts que le Groupe a maîtrisé, en 2023, par le niveau de couverture élevé de son passif financier. Toutefois, la société continuera à porter une attention particulière à court et moyen terme à l'évolution de la hausse des taux d'intérêts sur les marchés financiers et à son impact sur le coût de financement. La société a tenu compte des informations fiables dont il disposait quant aux incidences de ce contexte au 31 décembre 2023.

Les estimations significatives réalisées par la Société pour l'établissement des états financiers portent principalement sur la valeur recouvrable des immobilisations corporelles comme indiqué au paragraphe « Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs corporels », des immobilisations financières comme indiqué au paragraphe « Titres de participation, créances rattachées et autres titres immobilisés » et l'évaluation des avantages au personnel et des provisions comme indiqué dans les paragraphes « Provisions » et « Avantages au personnel ».

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, la Société révisé ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

Note 3. Immobilisations, investissements et résultat de cession d'actifs incorporels et corporels

Principes comptables

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit être à la fois identifiable et contrôlé par l'entreprise du fait d'événements passés et porteur d'avantages économiques futurs. Un actif incorporel est identifiable s'il est séparable de l'entité acquise ou s'il résulte de droits légaux ou contractuels.

Les immobilisations incorporelles dont la durée d'utilité est déterminable sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles sont principalement constituées des biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers ou pour en valoriser le capital ou les deux.

Conformément au Règlement ANC n° 2014-03, les immeubles sont comptabilisés au coût diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur comme indiqué au paragraphe « Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs corporels ».

3.1. Immobilisations incorporelles et corporelles

Immobilisations brutes

(en millions d'euros)	31/12/2022	Fusion & apports	Augmentations, acquisitions, créations d'actifs	Diminutions, cessions ou mises au rebut	Virement de poste à poste	31/12/2023
Immobilisations incorporelles	1,2	-	-	-	-	1,2
Autres immobilisations incorporelles	5,0	-	0,6	-	-	5,7
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	6,3	-	0,6	-	-	6,9
Terrains	913,6	-	27,5	(15,9)	-	925,2
Constructions	2 156,0	-	9,7	(53,3)	78,6	2 191,1
Installations et agencements	1 482,0	-	11,5	(12,5)	90,3	1 571,3
Autres immobilisations corporelles	760,7	-	-	(1,3)	-	759,5
<i>Dont malis techniques sur terrains</i>	328,6	-	-	(0,6)	-	328,0
<i>Dont malis techniques sur constructions, installations et agencements</i>	432,0	-	-	(0,7)	-	431,3
Immobilisations en cours sur immobilisations corporelles	276,6	-	164,1	(3,8)	(168,9)	267,9
Avances sur immobilisations corporelles	0,0	-	0,2	-	-	0,2
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	5 588,9	-	212,9	(86,7)	(0,0)	5 715,1
TOTAL DES IMMOBILISATIONS BRUTES	5 595,2	-	213,6	(86,7)	(0,0)	5 722,0

Au titre de l'exercice 2023, le montant des coûts d'emprunt intégrés à la valeur brute des immobilisations s'élève à 1,9 million d'euros.

Les principales cessions de l'exercice sont décrites dans la note 3.4 « Résultat de cession des actifs immobiliers ».

3.2. Investissements de l'exercice

Principes comptables

COÛT DES IMMEUBLES

Le coût des immeubles est constitué :

- du prix d'achat exprimé dans l'acte ou du prix de la construction, y compris les taxes non récupérables, après déduction des éventuelles remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement ;
- du coût des travaux de réhabilitation ;
- de tous les coûts directement attribuables, engagés pour mettre l'immeuble en état d'être mis en location selon l'utilisation prévue par la direction. Ainsi, les droits de mutation, les honoraires, les commissions et les frais d'actes liés à l'acquisition, les commissions liées à la mise en location sont inclus dans le coût ;
- des coûts liés à la mise en conformité de l'immeuble à la réglementation sur la sécurité et l'environnement ;
- des coûts d'emprunt capitalisés comme indiqué au paragraphe « Coûts d'emprunts activés ».

INDEMNITÉS D'ÉVICTION

Lors de la rupture d'un contrat de location, la Société peut être conduite à régler des indemnités d'éviction à un ex-locataire. Trois types de situations peuvent se présenter :

- les indemnités d'éviction sont versées afin de libérer les locaux devant faire l'objet d'une reconstruction ou d'une rénovation ; elles sont alors capitalisées en les intégrant dans le coût des actifs corporels afférents ;
- les indemnités d'éviction sont versées dans l'optique de libérer les locaux pour un éventuel futur locataire ; elles sont alors comptabilisées en charges de l'exercice au cours duquel elles ont été encourues ;
- les indemnités d'éviction sont versées suite à une négociation avancée pour la signature d'un bail avec un nouveau locataire ; elles sont alors capitalisées et amorties sur la période de location, sur la même base que les revenus locatifs.

COÛTS D'EMPRUNT ACTIVÉS

La Société a choisi l'option d'incorporer les coûts d'emprunt directement attribuables à la construction ou la production au coût de l'actif correspondant.

Les coûts d'emprunt sont déduits des charges financières et incorporés au coût de construction jusqu'à la date d'achèvement des travaux.

Les coûts d'emprunt incorporés dans la valeur des actifs sont déterminés de la façon suivante :

- lorsque des fonds sont empruntés en vue de la construction d'un ouvrage particulier, les coûts d'emprunt incorporables correspondent aux coûts réels encourus au cours de l'exercice, diminués des produits financiers éventuels provenant du placement temporaire des fonds empruntés ;
- dans le cas où les fonds empruntés sont utilisés pour la construction de plusieurs ouvrages, le montant des coûts incorporables au coût de l'ouvrage est déterminé en appliquant un taux de capitalisation aux dépenses de construction. Ce taux de capitalisation est égal à la moyenne pondérée des coûts d'emprunts en cours, au titre de l'exercice, autres que ceux des emprunts contractés spécifiquement pour la construction d'ouvrages déterminés. Le montant capitalisé est limité au montant des coûts effectivement supportés.

Investissements

(en millions d'euros)	Acquisitions d'actifs immobiliers en exploitation	Acquisitions d'actifs immobiliers en VEFA	Opérations en développement	Autres investissements	31/12/2023
Bureaux	48,7	15,0	36,9	27,0	127,5
Parcs d'affaires	-	-	43,8	37,9	81,7
Autres actifs immobiliers	-	-	-	3,5	3,5
INVESTISSEMENTS SUR ACTIFS IMMOBILIERS	48,7	15,0	80,7	68,4	212,7
Autres immobilisations	-	-	-	0,9	0,9
TOTAL DES INVESTISSEMENTS	48,7	15,0	80,7	69,3	213,6

6

Les acquisitions d'actifs immobiliers en exploitation et en VEFA pour un montant de 63,7 millions d'euros concernent les immeubles PONANT B à Paris et Grand Central à Marseille.

Les investissements des actifs immobiliers en développement concernent principalement les immeubles Edenn à La Défense et Jump à Saint-Denis.

Les autres investissements d'un montant de 68,4 millions d'euros portent majoritairement sur :

- des travaux sur des immeubles de bureaux en exploitation pour un montant de 14,2 millions d'euros ;
- des travaux sur les parcs d'affaires en exploitation pour un montant de 20,8 millions d'euros ;
- des mesures d'accompagnement pour 24,3 millions d'euros, des honoraires internes sur actifs en exploitation pour 3,9 millions d'euros et des honoraires de commercialisation pour 2,0 millions d'euros.

3.3. Amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles

Principes comptables

MODALITÉS D'AMORTISSEMENT

Conformément au Règlement ANC n° 2014-03, la valeur brute est répartie en composants distincts qui ont une durée d'utilité propre. Les composants sont amortis selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue. Le terrain n'est pas amorti. Les durées d'amortissement retenues sont les suivantes (en années) :

Composants	Bureaux et parcs d'affaires			
	Immeubles « Haussmann »	Autres immeubles	Logements	Autres actifs
Voirie, réseaux, distribution	100	40-60	50	15
Gros œuvre, structure	100	60	50	30
Structures extérieures	30	30	25	20
Installations générales et techniques	20-25	10-25	25	10-15
Agencements intérieurs	10-15	10-15	15-25	10-15
Équipements spécifiques	10-30	10-30	15-25	10

Les durées d'utilité sont révisées à chaque clôture, en particulier pour les immeubles qui font l'objet d'une décision de réhabilitation. Lorsque des événements ou des modifications d'environnement de marché ou des éléments internes indiquent un risque de perte de valeur des immeubles de placement, ceux-ci font l'objet d'un test de perte de valeur comme indiqué au paragraphe « Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs corporels ».

ACTIFS INCORPORELS

Une dépréciation de l'actif est comptabilisée lorsque le montant recouvrable est inférieur à la valeur nette comptable.

Pour les immobilisations incorporelles représentatives de droits immobiliers, les dépréciations sont déterminées individuellement de la manière suivante : la juste valeur de l'actif immobilier (déterminée par un expert indépendant) est comparée à la somme de l'actif incorporel et corporel, le cas échéant. En cas de perte de valeur, l'actif incorporel est déprécié prioritairement, suivi de l'actif corporel.

Les pertes de valeur peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable.

MODALITÉS DE RÉALISATION DES TESTS DE DÉPRÉCIATION DES ACTIFS CORPORELS

Le Règlement ANC n° 2014-03 impose, à chaque clôture des comptes et à chaque situation intermédiaire, de vérifier s'il existe un indice montrant que les actifs aient pu perdre de leur valeur.

Un indice de perte de valeur peut être :

- une diminution importante de la valeur de marché de l'actif ;
- un changement dans l'environnement technologique, économique ou juridique.

Une dépréciation de l'actif est comptabilisée lorsque sa valeur actuelle est inférieure à sa valeur nette comptable.

MODALITÉS DE DÉPRÉCIATION DES IMMEUBLES

La valeur actuelle des immeubles, déterminée par des experts indépendants, correspond à la valeur la plus élevée entre la valeur vénale diminuée des coûts de cession et la valeur d'usage. La valeur vénale est la valeur de marché hors droits. La valeur d'usage est la valeur actualisée des revenus de loyers attendus de ces actifs.

Lorsque l'estimation du montant recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable, une perte de valeur est comptabilisée sur la base de la différence entre ces deux montants. La comptabilisation d'une perte de valeur entraîne une révision de la base amortissable et éventuellement du plan d'amortissement des immeubles concernés. Le cas échéant, il est tenu compte des malis techniques, affectés aux actifs immobiliers et des droits immobiliers comptabilisés en immobilisations incorporelles, pour la réalisation des tests de pertes de valeur.

Les pertes de valeur relatives aux immeubles peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable. La valeur de l'actif après reprise de la perte de valeur est plafonnée à la valeur comptable qui aurait été déterminée nette des amortissements si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée au cours des exercices antérieurs.

Bien que réalisée par des experts indépendants, il convient de rappeler que la valorisation d'un actif immobilier reste un exercice complexe d'estimation, par ailleurs soumis d'une année à l'autre aux aléas de la conjoncture et à la volatilité de certains paramètres de marché utilisés, en particulier les taux de rendement et d'actualisation.

Ainsi, pour tenir compte des difficultés inhérentes à l'évaluation d'un actif immobilier et pour éviter d'avoir à comptabiliser des pertes de valeur susceptibles de faire l'objet d'une reprise partielle ou totale lors du prochain arrêté, Icade ne constate une perte de valeur dans les comptes que lorsque la moins-value latente des actifs immobiliers est supérieure à 5 % de la valeur nette comptable avant perte de valeur. Ce seuil s'apprécie par ensemble immobilier qui peut correspondre soit à un actif isolé, soit à un groupe d'actifs, lorsqu'il existe une interdépendance entre ces actifs, comme par exemple pour les parcs d'affaires. Dès lors que ce seuil est dépassé, la perte de valeur comptabilisée est le montant total de la moins-value latente.

Cette perte de valeur est ajustée à la hausse ou à la baisse à chaque clôture en fonction de l'évolution de la valeur de l'actif et de sa valeur nette comptable, étant entendu que lorsque la perte de valeur représente moins de 5 % de la valeur nette comptable avant perte de valeur, la perte de valeur comptabilisée précédemment est reprise.

Pour les immeubles acquis moins de trois mois avant la date de clôture, la valeur actuelle correspond au prix d'acquisition acte en main inscrit en comptabilité.

Amortissements et dépréciations

(en millions d'euros)	31/12/2022	Fusion & apports	Dotations aux amortissements et dépréciations	Diminutions	Virement de poste à poste	31/12/2023
Immobilisations incorporelles	(1,2)	-	-	-	-	(1,2)
Droits immobiliers et mali techniques	-	-	-	-	-	-
<i>Dont malis techniques sur immobilisations incorporelles</i>	-	-	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	(1,2)	-	-	-	-	(1,2)
Terrains	(127,2)	-	(136,4)	-	-	(263,5)
Constructions	(659,9)	-	(96,2)	10,3	(0,0)	(745,9)
Installations et agencements	(766,8)	-	(81,6)	4,6	0,0	(843,8)
Autres immobilisations corporelles	(172,5)	-	(24,2)	9,2	-	(187,5)
<i>Dont malis techniques sur terrains</i>	<i>(8,1)</i>	-	<i>(4,0)</i>	<i>0,7</i>	-	<i>(11,5)</i>
<i>Dont malis techniques sur constructions, installations et agencements</i>	<i>(164,3)</i>	-	<i>(20,2)</i>	<i>8,6</i>	-	<i>(175,9)</i>
Immobilisations en cours sur immobilisations corporelles	(1,6)	-	(23,8)	-	-	(25,4)
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	(1 728,0)	-	(362,2)	24,1	0,0	(2 066,1)
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS	(1 729,2)	-	(362,2)	24,1	0,0	(2 067,4)
VALEURS NETTES COMPTABLES DES IMMOBILISATIONS	3 866,0	-	(148,7)	(62,7)	(0,0)	3 654,7

Fin 2023, les dépréciations d'actifs immobiliers s'élèvent à 356,5 millions d'euros contre 154,5 millions d'euros au 31 décembre 2022.

3.4. Résultat de cession d'actifs immobiliers

Résultat de cession des actifs immobiliers

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Prix de cession des actifs immobiliers	146,2	556,3
Valeurs nettes comptables des actifs cédés ou mis au rebut	(71,5)	(396,7)
Coûts de cession	(6,0)	(30,2)
RÉSULTAT DE CESSION	68,7	129,4
Reprises de dépréciations sur actifs immobiliers et créances de linéarisation	0,1	-
RÉSULTAT DE CESSION APRÈS REPRISE DE DÉPRÉCIATION	68,8	129,4

En 2023, le résultat de cession d'actifs immobiliers concerne principalement des immeubles de bureaux situés à Marseille ainsi que le portefeuille logements dont la vente s'est achevée sur 2023.

Note 4. Titres, revenus des participations et résultat de cession

Principes comptables

Les titres de participation et autres titres immobilisés figurent à l'actif pour leur valeur d'acquisition, d'apport ou de souscription, hors frais d'acquisition.

Les créances rattachées à des participations sont enregistrées pour leur valeur nominale.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est constatée dans le résultat financier.

TITRES DE PARTICIPATION

Postérieurement à l'acquisition, les titres de participation sont évalués à leur valeur d'utilité. Cette valeur est déterminée principalement en fonction de l'actif net réévalué, par référence notamment à la valeur d'entreprise nette des dettes financières. La valeur d'entreprise est fondée sur la méthode des flux nets de trésorerie actualisés, et, le cas échéant, par la méthode de multiples comparables.

Concernant les titres des sociétés foncières, l'actif net réévalué intègre les plus ou moins-values latentes sur les actifs immobiliers, estimées à partir des justes valeurs déterminées par des experts immobiliers indépendants et diminuées le cas échéant de la fiscalité sur les plus-values latentes de ces actifs dans le cadre de leur entrée dans le régime SIIC.

Dans le cas particulier des titres de participation Icade Promotion, la valeur d'entreprise est déterminée par un expert indépendant sur la base d'une analyse multicritère.

AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Pour les titres de sociétés cotées, la valeur d'inventaire est la valeur actuelle, déterminée sur la base du cours moyen du dernier mois de l'exercice.

Pour les titres de sociétés non cotées, la valeur d'inventaire est la valeur actuelle, appréhendée à partir de techniques d'évaluation reconnues (référence à des transactions récentes, actualisation de flux de trésorerie futurs, quote-part de situation nette...). À titre exceptionnel, certains titres qui n'ont pas de prix coté sur un marché actif et dont la valeur actuelle ne peut être évaluée de manière fiable sont maintenus au coût d'acquisition.

4.1. Variation des titres de participation et revenus de l'exercice

Le détail par société des valeurs brutes et nettes des titres de participation, de leurs financements et des résultats est communiqué dans le tableau des filiales et participations (cf. note 13.4).

Titres de participation

(en millions d'euros)	31/12/2022	Fusions & apports, transferts	Créations, acquisitions, augmentations de capital	Diminutions, cessions	31/12/2023	Dividendes et résultats affectés à Icade
Sociétés foncières consolidées	2 190,2	(757,3)	13,4	(764,8)	681,6	97,6
Sociétés de promotion immobilière consolidées	135,1	-	-	-	135,1	-
Sociétés non consolidées	17,8	757,3	-	(0,7)	774,4	12,6
TOTAL DES TITRES DE PARTICIPATION	2 343,1	-	13,4	(765,5)	1 591,1	110,1

En 2023, la diminution de 765,5 millions d'euros provient principalement de la cession des titres des sociétés Praemia Healthcare et Boutiques Premium et de la réduction de capital des sociétés Praemia Healthcare et Bassin Nord.

Par ailleurs, Icade a souscrit aux augmentations de capital de ses filiales pour 13,4 millions d'euros dans les sociétés Urban Odyssey, BRN Grundbesitz gmbh, TGH Grundbesitz gmbh et l'OPPCI Icade Healthcare Europe.

Suite à la cession de 63 % des titres de Praemia Healthcare et à la perte de contrôle de la société, la participation résiduelle dans la foncière Santé a été reclassée dans le poste « sociétés non consolidées » pour 757,3 millions d'euros.

4.2. Dépréciations des titres de participation

Dépréciations des titres de participation

(en millions d'euros)	31/12/2022	Fusions & apports, transferts	Dotations	Reprises	31/12/2023
Sociétés foncières consolidées	58,9	(1,3)	138,7	(1,3)	194,9
Sociétés de promotion immobilière consolidées	-	-	-	-	-
Sociétés non consolidées	-	1,3	2,5	(0,4)	3,4
DÉPRÉCIATIONS DES TITRES DE PARTICIPATION	58,9	-	141,1	(1,7)	198,4

4.3. Résultat de cession des titres de participation

Résultat de cession des titres de participation

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Prix de cession des titres de participation	1 401,8	12,7
Valeurs nettes comptables des titres cédés	(754,4)	(5,0)
Coûts de cession	-	(0,4)
RÉSULTAT DE CESSION	647,3	7,3
Reprises de dépréciations sur titres de participation	-	-
RÉSULTAT DE CESSION APRÈS REPRISE DE DÉPRÉCIATION	647,3	7,3

En 2023, le résultat de cession intègre les cessions de titres de participation des sociétés Praemia Healthcare et Boutiques Premium ainsi que la réduction de capital de la société Praemia Healthcare.

L'obligation de distribution au titre du régime SIIC s'appuie sur ce résultat de cession après retraitements fiscaux.

Note 5. Financements intra-groupe

5.1. Financements accordés aux filiales et participations

Principes comptables

CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS ET AUTRES PARTIES LIÉES

Les avances de trésorerie faisant l'objet d'un échéancier de remboursement sont classées dans la rubrique « Créances rattachées à des participations et autres parties liées ». Les autres avances de trésorerie sont classées dans la rubrique « Avances d'associés ». Les avances sont destinées à couvrir les besoins de financement de l'activité des filiales. Les créances rattachées ne sont dépréciées que si les titres correspondants ont été préalablement totalement dépréciés. La dépréciation est égale à la valeur d'inventaire des titres diminuée de leur valeur d'entrée, dans la limite de la valeur nominale de la créance. L'appréciation du caractère recouvrable des créances rattachées dans des sociétés de personnes tient également compte de la situation des autres associés.

Financements accordés aux filiales et participations

(en millions d'euros)	31/12/2022	Fusions & apports, transferts	Souscriptions, augmentations	Remboursements, diminutions	31/12/2023	Intérêts liés au financement
Créances rattachées à des participations						
Sociétés foncières consolidées	407,9	-	0,0	(90,7)	317,2	4,4
Sociétés de promotion immobilière consolidées	165,8	-	16,2	-	182,0	3,9
Sociétés non consolidées	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS	573,7	-	16,3	(90,7)	499,2	8,3
Comptes courants intra-groupe						
Sociétés foncières consolidées	597,8	(326,0)	97,4	(18,0)	351,2	15,0
Sociétés de promotion immobilière consolidées	241,2	-	61,0	(2,9)	299,3	8,6
Sociétés non consolidées	0,0	326,0	-	(102,7)	223,3	5,8
COMPTES COURANTS INTRA-GROUPE (I)	839,0	-	158,4	(123,5)	873,8	29,4
Quote-part de résultats bénéficiaires des sociétés de personnes et dividendes à recevoir						
Sociétés foncières consolidées	16,8	-	6,4	(12,8)	10,4	-
Sociétés de promotion immobilière consolidées	-	-	-	-	-	-
Sociétés non consolidées	-	-	-	-	-	-
QUOTE-PART DE RÉSULTAT ET DIVIDENDES À RECEVOIR (II)	16,8	-	6,4	(12,8)	10,4	-
TOTAL GROUPE ET ASSOCIÉS (III = I + II)	855,7	-	164,7	(136,3)	884,2	29,4

Les variations des créances rattachées aux participations concernent essentiellement :

- le financement des opérations de développement pour un montant global de 16,3 millions d'euros concernant les sociétés Icade Promotion et Holding City Park Levallois ;
- les diminutions liées aux remboursements pour un montant global de 90,7 millions d'euros concernant les sociétés, 68 Victor Hugo, Praemia Healthcare, Le Tolbiac, Orianz, Arcade, Novadis, Pointe Métro 1.

Les variations des comptes courants des sociétés foncières concernent principalement :

- le financement des opérations de développement pour un montant global de 158,4 millions d'euros concernant principalement les sociétés, 68 Victor Hugo, Messine Participations, Tour Eqho et Icade Promotion.
- les diminutions liées aux remboursements pour un montant global de 123,5 millions d'euros concernant principalement la société Icade Healthcare Europe.

5.2. Financements consentis à Icade par les filiales et participations

Financements reçus

(en millions d'euros)	31/12/2022	Fusions & apports	Augmentations	Diminutions	31/12/2023	Charges d'intérêt 2023
Comptes courants intra-groupe						
Sociétés foncières consolidées	401,3		23,6	(349,0)	75,9	6,3
Sociétés de promotion immobilière consolidées	3,7		17,3	(0,4)	20,6	0,4
Sociétés non consolidées	1,3		0,0	-	1,4	-
COMPTES COURANTS INTRA-GROUPE	406,2	-	41,0	(349,4)	97,9	6,8
Quote-part de résultat des sociétés de personnes						
Sociétés foncières consolidées	25,2	-	51,5	(16,5)	60,2	-
Sociétés de promotion immobilière consolidées	-	-	-	-	-	-
Sociétés non consolidées	0,0	-	-	-	0,0	-
QUOTE-PART DE RÉSULTAT GROUPE ET ASSOCIÉS	25,2	-	51,5	(16,5)	60,3	-
GROUPE ET ASSOCIÉS	431,4	-	92,5	(365,8)	158,1	6,8

Les variations des comptes courants s'élèvent à -308,4 millions d'euros et concernent principalement les sociétés Icade, rue des Martinets, Praemia Healthcare, Lafayette, Stratège, Arcade, Icade Promotion et IP1R.

Note 6. Échéances des actifs et passifs, dépréciations des autres actifs

Principes comptables

CRÉANCES CLIENTS

Les créances clients sont principalement composées de créances court terme. Une dépréciation est constituée lorsque leur valeur comptable est supérieure au montant recouvrable. Les créances clients sont dépréciées au cas par cas en fonction de divers critères comme l'existence de difficultés de recouvrement, de litiges ou de la situation du débiteur.

ACTIONS PROPRES

Les actions propres détenues dans le cadre du contrat de liquidité sont classées en « Valeurs mobilières de placement », les autres actions propres sont classées dans la rubrique « Autres immobilisations financières ». S'agissant de titres cotés, la valeur d'inventaire est définie comme le cours moyen du dernier mois de la période. En cas de moins-values latentes, une dépréciation est comptabilisée.

6.1. Échéances des actifs

Échéances des actifs

(en millions d'euros)	31/12/2023					31/12/2022
	Total	- 1 an	Entre 1 et 5 ans	Plus de 5 ans	dont produits à recevoir	
Créances rattachées à des participations	499,2	109,1	338,3	51,8	1,9	573,7
Autres titres immobilisés	1,9	1,9	-	-	-	1,9
Prêts	0,3	0,1	0,0	0,2	-	0,3
Autres immobilisations financières	80,4	45,7	0,3	34,4	-	82,7
<i>dont actions propres</i>	33,9	-	-	33,9	-	33,9
Avances et acomptes sur immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
ACTIF IMMOBILISÉ	581,8	156,7	338,7	86,5	1,9	658,6
Avances et acomptes versés et avoirs à recevoir	5,0	5,0	-	-	-	0,8
Créances clients	103,2	103,2	-	-	71,5	101,4
Créances sociales et fiscales	30,5	30,5	-	-	0,0	28,3
Groupe et associés	884,2	884,2	-	-	9,2	855,7
Débiteurs divers	13,0	13,0	-	-	-	11,6
Instruments financiers	0,1	0,1	0,0	-	0,1	0,0
Charges constatées d'avance	1,8	1,8	-	-	-	2,1
ACTIF CIRCULANT	1 037,7	1 037,7	0,0	-	80,8	999,9
CHARGES À RÉPARTIR & PRIMES DE REMB. OBLIGATIONS	23,9	5,8	15,7	2,4	-	26,1
TOTAL DES CRÉANCES	1 643,4	1 200,2	354,4	88,9	82,8	1 684,6

Le montant des créances clients intra-groupe s'élève à 2,5 millions d'euros au 31 décembre 2023.

6.2. Dépréciations sur autres immobilisations financières et actif circulant

Dépréciations sur autres immobilisations financières et actif circulant

(en millions d'euros)	31/12/2022	Fusions et apports	Dotations	Reprises	Autres mouvements	31/12/2023	Créances irrécouvrables
Actions propres	15,6	-	2,5	(0,0)	-	18,2	-
Dépôts de garantie	0,4	-	-	(0,4)	-	0,0	-
DÉPRÉCIATIONS SUR AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	16,1	-	2,5	(0,5)	-	18,2	-
Stocks	0,0	-	-	-	-	0,0	-
Créances clients	14,0	-	9,6	(3,8)	-	19,8	0,0
Autres créances	1,0	-	0,0	(0,1)	-	1,0	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-	-	-	-
Instruments dérivés	-	-	-	-	-	-	-
DÉPRÉCIATIONS SUR ACTIF CIRCULANT	15,1	-	9,6	(3,9)	-	20,8	0,0

6.3. Échéances des passifs

Échéances des passifs

(en millions d'euros)	31/12/2023					31/12/2022
	Total	- 1 an	Entre 1 et 5 ans	Plus de 5 ans	dont charges à payer et intérêts courus	
Autres emprunts obligataires	3 577,3	27,3	2 450,0	1 100,0	27,3	3 577,3
Ornane	-	-	-	-	-	-
AUTRES EMPRUNTS OBLIGATAIRES	3 577,3	27,3	2 450,0	1 100,0	27,3	3 577,3
Concours bancaires courants	-	-	-	-	-	-
Emprunts auprès des établissements de crédit	425,4	0,4	50,0	375,0	0,4	536,2
Soldes créditeurs de banque	0,1	0,1	-	-	-	0,6
EMPRUNTS AUPRÈS D'ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	425,5	0,5	50,0	375,0	0,4	536,8
Autres emprunts	225,1	225,0	0,0	-	0,0	553,1
Dépôts et cautionnements reçus	46,5	0,0	-	46,5	-	44,5
Dettes rattachées à des participations	-	-	-	-	-	-
AUTRES EMPRUNTS	271,5	225,0	0,0	46,5	0,0	597,6
Compte courant Groupe	97,2	97,2	-	-	-	405,0
Autres dettes Groupe	60,9	60,9	-	-	-	26,4
GROUPE ET ASSOCIES	158,1	158,1	-	-	-	431,5
Avances et acomptes reçus sur commandes	37,0	37,0	-	-	-	27,7
Fournisseurs et comptes rattachés	73,6	73,6	-	-	-	64,2
Dettes sociales et fiscales	6,7	6,7	-	-	0,5	10,0
Fournisseurs d'immobilisations	92,3	92,3	-	-	-	82,1
Autres dettes	21,2	21,2	-	-	-	17,3
DETTES D'EXPLOITATION	230,7	230,7	-	-	0,5	201,4
Instruments financiers et dérivés	2,7	0,8	1,9	-	-	3,6
Produits constatés d'avance	32,0	32,0	-	-	-	33,8
TOTAL DES DETTES	4 697,9	674,5	2 501,9	1 521,5	28,2	5 381,9

Les produits constatés d'avance intègrent les redevances des baux à construction relatives au centre commercial du Millénaire détenant par la SCI Bassin Nord et aux bureaux de la SCI 68 Victor Hugo pour un montant de 31,5 millions d'euros, entièrement réglées à l'origine.

Note 7. Instruments financiers et coût de l'endettement

Principes comptables

INSTRUMENTS DÉRIVÉS ET COMPTABILITÉ DE COUVERTURE

La Société utilise des instruments financiers dérivés (swaps, options de taux) pour couvrir son exposition au risque de marché provenant de la fluctuation des taux d'intérêt. Le recours à des produits dérivés s'exerce dans le cadre d'une politique Groupe en matière de gestion des risques de taux.

S'agissant d'instruments dérivés de couverture, les gains et les pertes latents résultant de la différence entre la valeur de marché des contrats estimée à la date de clôture de l'exercice et leur valeur nominale ne sont pas comptabilisés.

La juste valeur des instruments dérivés présentée en annexe est évaluée par des modèles communément admis (méthode d'actualisation des cash-flows futurs...) et fondée sur des données de marché.

Les primes payées à la mise en place des options de taux sont amorties linéairement sur la durée de vie de ces instruments.

Lorsqu'un instrument qualifié de couverture est dénoué, deux cas peuvent se présenter :

- Premier cas : l'instrument de couverture est dénoué alors que l'élément couvert est toujours existant. Dans ce cas, la soulte versée ou reçue est rapportée au compte de résultat sur la durée de vie résiduelle de l'élément couvert de manière symétrique au mode de comptabilisation des produits et charges sur cet élément ;
- Second cas : l'instrument qualifié de couverture est dénoué et l'élément couvert l'est également. Dans ce cas, les soultes de résiliation des instruments de couverture sont immédiatement comptabilisées au compte de résultat.

7.1. Instruments dérivés et autres actifs financiers

7.1.1. Instruments dérivés

Notionnels des contrats de couverture

(en millions d'euros)	31/12/2022	Augmentations	Diminutions	31/12/2023	Juste valeur au 31/12/2023	Charges et produits d'intérêts
Swaps	250,0	125,0	-	375,0	56,6	7,4
Swaps à effet différé	125,0	-	(125,0)	-	-	-
Options de taux caps	-	-	-	-	-	-
Options de taux floors	-	-	-	-	-	-
SWAPS ET OPTIONS DE TAUX	375,0	125,0	(125,0)	375,0	56,6	7,4
Échéance inférieure à un an	-	-	-	-	-	-
Échéance entre un et cinq ans	-	-	-	-	-	-
Échéance supérieure à cinq ans	375,0	-	-	375,0	-	-

L'étalement des soultes est réalisé conformément aux principes comptables énoncés ci-dessus. Au 31 décembre 2023, les soultes reçues sur instruments dérivés débouclés s'élèvent à 2,7 millions d'euros.

7.1.2. Trésorerie

Principes comptables

Les valeurs mobilières de placement sont inscrites à l'actif pour leur prix d'acquisition. Une perte de valeur est constatée lorsque la valeur de réalisation est inférieure à la valeur nette comptable.

Trésorerie

(en millions d'euros)	31/12/2023			
	31/12/2023	31/12/2022	Produits d'intérêts	Produits de cession nets des charges
Actions propres - contrat de liquidité	-	-	-	(0,0)
OPCVM monétaires	90,2	160,2	-	0,6
OPCVM sur contrat de liquidité	-	-	-	-
Autres valeurs mobilières	0,1	0,1	-	-
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	90,3	160,3	-	0,6
Comptes à terme ou dépôts à terme	587,8	72,2	13,2	
Soldes débiteurs de banque	589,3	418,2	12,9	
DISPONIBILITÉS	1 177,1	490,4	26,1	-
TOTAL TRÉSORERIE	1 267,4	650,7	26,1	0,6

7.1.3. Commissions et frais à étaler sur emprunts Charges à étaler et primes sur emprunts obligataires

(en millions d'euros)	31/12/2022	Augmentations	Diminutions (incidence résultat)		31/12/2023
			Étalement sur la maturité des emprunts	Étalement lié au remboursement anticipé des emprunts	
Frais sur emprunts obligataires	8,1	0,0	(1,5)	-	6,6
Frais sur emprunts auprès des établissements de crédit	5,1	4,4	(1,6)	(0,8)	7,1
Frais sur autres emprunts	-	-	-	-	-
CHARGES À ÉTALER SUR EMPRUNTS	13,1	4,4	(3,1)	(0,8)	13,6
Primes de remboursement des obligations	13,0	0,0	(2,7)	-	10,3
TOTAL DES CHARGES À ÉTALER ET PRIMES SUR EMPRUNTS OBLIGATAIRES	26,1	4,4	(5,8)	(0,8)	23,9

6

Les frais et commissions relatifs à la mise en place de nouvelles lignes de crédit renouvelables s'élèvent en 2023 à 4,4 millions d'euros.

7.2. Passifs financiers et coût de l'endettement

Principes comptables

DETTES FINANCIÈRES

Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêts sont enregistrés à leur valeur nominale de remboursement. Les frais et primes d'émission sont généralement comptabilisés à l'actif et étalés linéairement sur la durée de vie de l'emprunt.

7.2.1. Évolution des dettes financières

Dettes financières

(en millions d'euros)	31/12/2022	Fusions & apports	Souscriptions	Remboursements	ICNE et autres variations	31/12/2023	Dont dettes à taux fixe	Dont dettes à taux variable	Charges d'intérêts
Emprunts obligataires	3 577,3	-	-	-	(0,0)	3 577,3	3 577,3	-	(46,2)
AUTRES EMPRUNTS OBLIGATAIRES	3 577,3	-	-	-	(0,0)	3 577,3	3 577,3	-	(46,2)
Emprunts auprès des établissements de crédit (a)	536,2	-	-	(111,1)	0,3	425,4	275,1	150,3	(16,0)
Soldes créditeurs de banques	0,6	-	-	-	(0,5)	0,1	-	-	(0,0)
EMPRUNTS ET DETTES AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	536,8	-	-	(111,1)	(0,2)	425,5	275,1	150,3	(16,0)
Autres emprunts	0,1	-	-	(0,0)	(0,0)	0,1	0,1	-	(0,0)
Billets de trésorerie	553,0	-	225,0	(553,0)	-	225,0	225,0	-	(11,2)
Dépôts et cautionnements reçus	44,5	-	-	-	2,0	46,5	-	-	-
Dettes rattachées à des participations	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES DIVERS	597,6	-	225,0	(553,0)	2,0	271,5	225,1	-	(11,2)
Comptes courants Groupe	406,3	-	-	-	(308,4)	97,9	-	97,9	-
Autres dettes Groupe	25,2	-	-	-	35,1	60,3	-	-	-
GROUPE ET ASSOCIÉS	431,5	-	-	-	(273,3)	158,1	-	97,9	-
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	5 143,2	-	225,0	(664,1)	(271,6)	4 432,5	4 077,4	248,2	(73,4)

(a) Ces emprunts font l'objet de couvertures et sont par ailleurs garantis par le biais :

- d'hypothèques ou de privilèges de prêteurs de deniers donnés à hauteur de 225,0 millions d'euros

Les principales variations des dettes financières s'expliquent comme suit :

- la diminution nette de l'en-cours de *NEU Commercial Papers* pour 328,0 millions d'euros ;
- des remboursements anticipés pour 110,9 millions d'euros.

7.2.2. Échéances et caractéristiques des emprunts obligataires

ISIN	Date d'émission	Date d'échéance	Nominal à l'émission (en M€)	Taux fixe	Profil de remboursement	Nominal au 31/12/2022 (en M€)	Augmentations (en M€)	Diminutions (en M€)	Nominal au 31/12/2023 (en M€)	Charges d'intérêts de la période (en M€)
FR0013181906	10/06/2016	10/06/2026	750,0	1,750 %	In fine	750,0	-	-	750,0	(13,1)
FR0013218393	15/11/2016	17/11/2025	500,0	1,125 %	In fine	500,0	-	-	500,0	(5,6)
FR0013281755	13/09/2017	13/09/2027	600,0	1,500 %	In fine	600,0	-	-	600,0	(9,0)
FR0013320058	28/02/2018	28/02/2028	600,0	1,625 %	In fine	600,0	-	-	600,0	(9,8)
FR0014001IM0	18/01/2021	18/01/2031	600,0	0,625 %	In fine	600,0	-	-	600,0	(3,8)
FR0014007NF1	19/01/2022	19/01/2030	500,0	1,000 %	In fine	500,0	-	-	500,0	(5,0)
EMPRUNTS OBLIGATAIRES			3 550,0			3 550,0	-	-	3 550,0	(46,2)

Note 8. Capital

8.1. Évolution du nombre d'actions en circulation

	Nombre	Capital en M€
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2021	74 535 741	113,6
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2022	76 234 545	116,2
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2023	76 234 545	116,2

8.2. Détention du capital

Actionnaires	31/12/2023		31/12/2022	
	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 %	14 565 910	19,11 %
Public	31 226 943	40,96 %	31 079 420	40,77 %
Salariés	292 334	0,38 %	247 472	0,32 %
Autodétention	456 244	0,60 %	456 679	0,60 %
TOTAL	76 234 545	100,00 %	76 234 545	100,00 %

Au 31 décembre 2023, la Caisse des dépôts et le Groupe Crédit Agricole Assurances détiennent respectivement 39,20 % et 18,85 % du capital social d'Icade.

Les actions émises sont entièrement libérées. La valeur nominale de l'action est de 1,5243 euros.

Les comptes consolidés d'Icade sont consolidés dans ceux de la Caisse des dépôts selon la méthode de l'intégration globale et dans ceux du Crédit Agricole selon la méthode de la mise en équivalence.

8.3. Variation des capitaux propres

Principes comptables

SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

Les subventions d'investissement perçues sont enregistrées en capitaux propres. Elles sont comptabilisées en produits sur la durée d'utilité de l'actif amortissable.

CAPITAUX PROPRES

(en millions d'euros)	31/12/2022	Affectation du résultat		Autres mouvements	31/12/2023
		Réserves	Dividendes		
Capital	116,2	-	-	-	116,2
Primes d'émission	1 552,4	-	-	-	1 552,4
Primes de fusion	755,4	-	(126,9)	-	628,5
<i>dont boni de fusion</i>	-	-	-	-	-
Primes d'apport	143,4	-	-	-	143,4
Primes de conversion d'obligations en actions	63,1	-	-	-	63,1
Réserve spéciale de réévaluation	12,7	-	-	-	12,7
Écarts de réévaluation SIIC 2003	173,0	-	-	-	173,0
Réserve légale	11,6	-	-	-	11,6
Autres réserves	-	-	-	-	-
Report à nouveau	2,4	-	(0,4)	-	2,0
Résultat de l'exercice précédent	200,9	-	(200,9)	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	478,0	478,0
TOTAL	3 031,0	-	(328,1)	478,0	3 181,0
Subventions d'investissement	5,8	-	-	(0,1)	5,7
Provisions réglementées	1,9	-	-	0,1	2,0
CAPITAUX PROPRES	3 038,7	-	(328,1)	478,1	3 188,7

Note 9. Provisions pour risques et charges

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

(en millions d'euros)	Nature	31/12/2022	Fusions Apports	Dotation	Reprises pour utilisation	Reprises sans objet	31/12/2023
Risques filiales	Fin.	1,2	-	4,8	-	-	6,0
Risques fiscaux	Except.	-	-	-	-	-	-
Litiges et autres provisions pour risques	Except./ Expl.	19,3	-	1,3	(1,0)	(5,6)	14,0
PROVISIONS POUR RISQUES		20,5	-	6,1	(1,0)	(5,6)	20,0
Avantages postérieurs à l'emploi	Expl.	1,3	-	0,3	(0,0)	-	1,6
Primes anniversaires	Expl.	0,0	-	0,0	-	-	0,0
Autres provisions pour charges	Expl.	12,7	-	-	-	(0,7)	12,0
PROVISIONS POUR CHARGES		14,0	-	0,3	(0,0)	(0,7)	13,6
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		34,5	-	6,4	(1,0)	(6,3)	33,6

Icade identifie plusieurs natures de provisions. Outre les indemnités de fin de carrière et engagements assimilés qui font l'objet de développements spécifiques (cf. note 10.4), les provisions sont constituées dès lors que les risques et charges identifiés résultant d'événements passés engendrent une obligation probable de sortie de ressources.

Dans le cadre de son activité, Icade est confrontée à des litiges. Sur la base d'une analyse du risque réalisée par le management et ses conseils, les provisions constituées sont jugées suffisantes à la clôture de l'exercice, et la Société considère qu'elle dispose de l'ensemble des éléments lui permettant d'étayer sa position. Les provisions qui ont un caractère individuellement significatif au 31 décembre 2023 concernent essentiellement des litiges locataires, des contentieux prud'homaux, des engagements contractuels pris dans le cadre de son activité normale.

Note 10. Rémunérations et avantages postérieurs à l'emploi

Principes comptables

ENGAGEMENTS DE RETRAITE ET PRIMES ANNIVERSAIRES

Les régimes de retraite, les indemnités assimilées et autres avantages sociaux qui sont analysés comme des régimes à prestations définies (régime dans lequel la Société s'engage à garantir un montant ou un niveau de prestation défini), sont comptabilisés au bilan sur la base d'une évaluation actuarielle des engagements à la date de clôture, diminuée de la juste valeur des actifs du régime y afférent qui leur sont dédiés. Les cotisations versées au titre des régimes qui sont analysés comme des régimes à cotisations définies, c'est-à-dire lorsque la Société n'a pas d'autre obligation que le paiement de cotisations, sont comptabilisées en charges de l'exercice.

La provision figurant dans les comptes est évaluée selon la méthode des unités de crédit projetées et prend en compte les charges sociales afférentes.

Les écarts actuariels proviennent des distorsions entre les hypothèses utilisées et la réalité ou la modification des hypothèses de calcul des engagements et des actifs affectés à leur couverture :

- taux de rotation des personnels ;
- taux d'augmentation des salaires ;
- taux d'actualisation ;
- tables de mortalité ;
- taux de rendement des actifs.

Les écarts actuariels sont comptabilisés en résultat au cours de l'exercice où ils sont constatés.

Les textes comptables ne prévoyant pas de traitement dans le cas de réformes législatives ou réglementaires impactant des régimes préexistants, l'option retenue par la Société consiste à considérer les impacts comme un changement de régime, en coûts des services passés à étaler sur la durée résiduelle d'acquisition des droits.

Les primes anniversaires font l'objet d'une provision évaluée en tenant compte des probabilités que les salariés atteignent l'ancienneté requise pour chaque échelon et font l'objet d'une actualisation à chaque arrêté.

L'évaluation des engagements de retraites et primes anniversaires est réalisée par un actuaire indépendant.

Participation et intéressement

La provision pour participation des salariés et la provision pour intéressement sont déterminées selon les modalités des accords en vigueur au sein du Groupe Icade.

10.1. Charges de personnel nettes des refacturations aux filiales

Charges de personnel nettes

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Prestations de mise à disposition de personnel aux filiales	-	-
Refacturation à l'euro des charges de personnel engagées pour les filiales	0,0	0,0
REFACTURATIONS DES CHARGES DE PERSONNEL	0,0	0,0
Salaires	(4,4)	(4,5)
Charges sociales	(1,8)	(2,0)
Charges fiscales sur salaires	(0,3)	(0,5)
CHARGES DE PERSONNEL	(6,6)	(7,0)
CHARGES DE PERSONNEL NETTES	(6,5)	(7,0)

10.2. Effectifs moyens

Effectifs moyens

	31/12/2023	31/12/2022
Cadres	10,3	10,2
Employés	0,0	0,0
Cadres mis à disposition	-	-
EFFECTIFS MOYENS EN ÉQUIVALENT TEMPS PLEIN	10,3	10,2

6

10.3. Indemnités éventuelles de rupture de contrat de travail et autres rémunérations différées des dirigeants

Indemnités éventuelles

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Icade - membres du Comité exécutif	1,0	0,7
Icade - autres salariés	-	-
TOTAL NON COMPTABILISÉ	1,0	0,7

10.4. Avantages postérieurs à l'emploi

Engagements en matière d'indemnités de fin de carrière et pensions viagères

(en millions d'euros)		31/12/2023	31/12/2022
DETTES ACTUARIELLES À L'OUVERTURE	A	1,3	1,9
Services passés non reconnus à l'ouverture	B	-	-
PASSIF NET À L'OUVERTURE	C	1,3	1,9
Effets des variations de périmètre et autres mouvements	D	-	-
Reprise du contrat de couverture d'ANF Immobilier	E	-	-
Coût des services rendus au cours de l'exercice	F	0,1	0,1
Coût financier de l'exercice	G	0,0	0,0
Coût de la période	H = E + F + G	0,1	0,1
Prestations versées sur l'exercice	I	(0,1)	(0,6)
Étalement du coût des services passés	J	0,0	0,0
Gains actuariels de l'exercice	K	0,3	(0,1)
Charges nettes comptabilisées par résultat	L = H + I + J + K	0,3	(0,6)
PASSIF NET À LA CLÔTURE	M = C + D + L	1,7	1,3
Actif de couverture		-	-
Services passés non reconnus à la clôture	N = B + J	0,0	0,0
DETTES ACTUARIELLES À LA CLÔTURE	O = A + D + G + H + J	1,6	1,3

Les engagements envers le personnel sont évalués au 31 décembre 2023 selon les modalités de l'Accord unique du Groupe Icade signé le 17 décembre 2012.

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :

- taux d'actualisation : 3,75 % au 31 décembre 2023 et 3,08 % au 31 décembre 2022. Le taux d'actualisation retenu est défini par rapport au référentiel iBoxx € Corporate AA 10+. Ce référentiel représente de manière explicite le taux de rendement des obligations d'entreprises de première catégorie ;
- tables de mortalité hommes-femmes :

tables INSEE hommes-femmes 2019-2021 au 31 décembre 2023 ;

tables INSEE hommes-femmes 2018-2020 au 31 décembre 2022 ;

- âge de départ en retraite calculé suivant les conventions légales.

Le taux de turnover est défini pour l'ensemble des entités du pôle Foncière du Groupe Icade, par catégorie professionnelle et par tranche d'âge de dix ans. Il prend en compte les motifs de sortie pour démissions. Les départs des salariés âgés de 55 ans et plus ne sont pas pris en compte dans le calcul du taux de turnover.

Les taux d'augmentation des salaires retenus sont définis et appliqués à toutes les sociétés de l'UES Icade (unité économique et sociale), par catégorie professionnelle et par tranche d'âge.

Les taux de charges sociales et fiscales sur salaires sont définis pour l'ensemble des entités du pôle Foncière du Groupe Icade, et par catégorie professionnelle.

L'évaluation des indemnités de fin de carrière est réalisée sur la base des indemnités de départ en retraite.

10.5. Rémunérations et avantages alloués au titre de l'exercice aux administrateurs et aux membres du comité exécutif

Rémunérations et avantages alloués aux administrateurs et membres du comité exécutif

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Rémunérations versées	3,8	3,6
Rétributions des administrateurs	0,5	0,5
TOTAL	4,3	4,1

10.6. Plans d'options de souscription d'actions et plans d'actions gratuites

Les plans d'options de souscription d'actions en cours au 31 décembre 2023 sont les suivants :

10.6.1. Descriptif des plans d'options de souscription d'actions

Les caractéristiques des plans de souscription d'actions en cours au 31 décembre 2023 et les mouvements intervenus au cours de l'exercice 2023 sont présentés dans le tableau suivant :

Plans	Date d'attribution	Durée d'acquisition	Caractéristiques des plans			Mouvements sur la période					
			Durée de vie des plans	Prix d'exercice à l'origine ^(a)	Nombre d'options octroyées à l'origine ^(a)	Prix d'exercice après application de la parité d'échange ^(b)	Nombre d'options en circulation au 1 ^{er} janvier 2023	Nombre d'options annulées	Nombre d'options exercées	Nombre d'options en circulation au 31 décembre 2023	Dont exerçables à la fin de la période
Plan 2012	(c) 02/04/2013	4 ans	10 ans	21,81	52 915	79,89	6 985	(6 985)	-	-	
Plan 2013	(c) 23/06/2014 (d)	4 ans	10 ans	23,88	106 575	87,47	13 759	-	13 759	13 759	
Plan 2014	(c) 12/11/2014 (d)	4 ans	10 ans	21,83	50 000	79,96	10 237	-	10 237	10 237	
TOTAL PLANS							30 981	(6 985)	-	23 996	23 996
Prix moyen d'exercice par action (en euros)							83,28			84,27	84,27

(a) Nombre d'actions et prix d'exercice à l'origine du plan sont exprimés avant application de la parité d'échange pour les plans issus d'opérations de fusion.

(b) Prix d'exercice exprimé après application de la parité d'échange pour les plans issus d'opérations de fusion.

(c) Plans émis à l'origine par ANF. Après fusion-absorption d'ANF, les plans restant en vie à la date d'entrée dans le groupe Icade ont été convertis en actions Icade sur la base de la parité d'échange retenue.

(d) Plans émis à l'origine par ANF. L'acquisition des stocks-options était prévue à l'issue d'une période de 4 ans ou en cas de changement de contrôle de la société. Ces options ont été rendues acquises et exerçables lors de la prise de contrôle d'ANF par Icade le 23 octobre 2017.

10.6.2. Plans d'actions gratuites

Les caractéristiques des plans d'attribution d'actions gratuites en cours au 31 décembre 2023 sont les suivantes :

Plans	Date d'attribution	Durée d'acquisition	Caractéristiques des plans à l'origine		Au 1er janvier 2023			Mouvements sur la période			Au 31 décembre 2023		
			Durée de vie des Plans	Nombre d'actions attribuées à l'origine du Plan	Actions attribuées	Actions acquises	Dont soumises à conditions	Actions attribuées	Actions acquises	Actions annulées	Actions attribuées	Actions acquises	Dont soumises à conditions
Plan 1-2020	(a) 03/12/2020	2 ans	3 ans	32 910	-	26 310	-	-	-	-	26 310	-	
Plan 2-2020	(b) 03/12/2020	2 ans	4 ans	65 542	-	54 565	-	-	-	-	54 565	-	
Plan 1-2021	(b) 01/07/2021	2 ans	4 ans	1 649	1 649	-	1 649	-	-	(1 649)	-	-	
Plan 1-2022	(a) 22/04/2022	2 ans	3 ans	44 880	41 160	40	-	-	120	(4 800)	36 240	160 (e)	
Plan 2-2022	(c) 22/04/2022	2 ans	4 ans	97 982	90 786	-	90 786	-	170	(5 552)	85 064	170 (e)	
Plan 1-2023	(a) 31/07/2023	3 ans	4 ans	21 100	-	-	-	21 100	20	(780)	20 300	20 (e)	
Plan 2-2023	(d) 31/07/2023	3 ans	4 ans	65 813	-	-	-	65 813	125	(632)	65 056	125 (e)	
TOTAL					133 595	80 915	92 435	86 913	435	(13 413)	206 660	81 350	150 120

(a) Plans attribués à l'ensemble des salariés en CDI.

(b) L'attribution des actions gratuites était soumise à des conditions de performance liées à 50 % au TSR ANR (NTA) et à 50 % à la performance relative de l'action Icade appréciée par rapport à l'indice EPRA Europe hors UK (hypothèse de dividende non réinvesti). Cette attribution, pourra être majorée de 15 % en cas de surperformance.

(c) L'attribution des actions gratuites est soumise à des conditions de performance liées à 45 % au TSR ANR (NTA), à 40 % à la performance relative de l'action Icade appréciée par rapport à l'indice EPRA Europe hors UK (hypothèse de dividende non réinvesti) et à 15 % à la réduction d'émission de CO₂, mesurée en valeur absolue selon la mesure SBTi par rapport à 2019. Cette attribution, pourra être majorée de 15 % en cas de surperformance.

(d) L'attribution des actions gratuites est soumise à des conditions de performance liées (i) à l'évolution du cfnc (cash flow net courant), (ii) à l'évolution du cours de l'action, et (iii) à la réduction d'émission de CO₂, mesurée en valeur absolue selon la mesure SBTi par rapport à 2022 et à la politique d'égalité hommes/femmes. Chacun de ces critères porte respectivement sur 30 %, 40 % et 30 % des actions de performance attribuées. En cas de surperformance de l'un ou l'autre de ces critères la dotation pourra être majorée de 15 %.

(e) Acquisition anticipée des droits après le décès des bénéficiaires.

Note 11. Compte de résultat

11.1. Résultat d'exploitation par destination

La Société exerce trois activités principales :

- la mise en location d'actifs immobiliers de bureaux, de parcs d'affaires, d'entrepôts et de logements ;
- la gestion d'actifs immobiliers de santé ;
- une activité de holding et de financement des filiales du Groupe Icade.

Ainsi, le chiffre d'affaires de la Société comprend principalement deux natures de revenus :

- les revenus locatifs issus de contrats de location, qui regroupent les loyers des immeubles de bureaux, de parcs d'affaires, d'entrepôts et de logements ;
- les prestations de property management, d'asset management, de gestion administrative et comptable, notamment pour le compte de l'activité Santé portée par la société Icade Santé et ses filiales.

Les autres produits d'exploitation sont principalement composés des trois natures suivantes :

- les refacturations des charges locatives et de taxes aux locataires dans le cadre des baux ;
- les refacturations de frais engagés pour le compte des filiales ;
- la redevance de marque Icade.

11.1.1. Chiffre d'affaires

Chiffre d'affaires

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022
Revenus locatifs	254,6	252,5
<i>dont Bureaux</i>	149,4	149,6
<i>dont Parcs d'Affaires</i>	96,0	92,5
<i>dont Logements</i>	0,9	2,2
<i>dont Autres Actifs</i>	8,2	8,2
Prestations de services de nature immobilière	7,5	6,6
Prestations de nature administrative et comptable	8,2	11,8
Refacturation des personnels mis à disposition	-	-
Prestations diverses	0,2	0,3
CHIFFRE D'AFFAIRES	271,1	271,2

L'intégralité du chiffre d'affaires est réalisée en France.

11.1.2. Résultat d'exploitation par destination

Résultat d'exploitation

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Revenus locatifs	254,6	252,5
Charges du foncier	(2,1)	(1,9)
Charges locatives récupérables non récupérées	(28,8)	(24,2)
Charges des immeubles non récupérables	(6,6)	(2,5)
LOYERS NETS	217,1	223,9
COÛTS DE FONCTIONNEMENT NETS	(51,6)	(40,1)
RÉSULTATS DIVERS	0,6	0,0
Redevances de crédit-bail sur immeuble de placement	-	-
Dotations aux amortissements sur actifs immobilisés	(151,3)	(158,4)
Dotations aux amortissements des charges à répartir	(3,9)	(3,9)
Dotations nettes des dépréciations d'actifs immobiliers	(202,0)	(33,5)
Dotations nettes aux provisions pour risques et charges hors immeubles de placement	3,6	(4,1)
Dotations nettes des dépréciations sur stocks et autres créances	(0,4)	25,8
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(187,9)	9,6

(a) La rubrique « Charges des immeubles non récupérables » intègre les provisions pour litiges locatifs, les dépréciations sur créances clients et les créances irrécouvrables.

Les revenus locatifs s'élèvent à 254,6 millions d'euros en 2023, soit une augmentation de 2,1 millions à périmètre courant. Cette variation est consécutive aux :

- cessions d'actifs pour -11,7 millions d'euros dont celles intervenues en 2022 : Axes 13, ; PDM4 ou Gambetta et celles intervenues en 2023 Eko Active, Grand central ;
- acquisitions pour 5,2 millions d'euros (Défense Parc et Ponant B) ;
- entrées / sorties de locataires et indexation des loyers pour 6,8 millions d'euros, compensées par l'augmentation de l'activité locative.

11.2. Résultat financier

Résultat financier

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Revenus des titres de participations et quote-part de résultat des sociétés transparentes	110,1	133,0
Produits financiers liés aux participations	37,7	23,7
Charges financières liées aux participations	(6,8)	(1,4)
Dotations nettes des reprises sur dépréciations des titres et financements liés aux participations	(139,0)	(12,7)
RÉSULTAT FINANCIER LIÉ AUX PARTICIPATIONS	2,1	142,6
Produits d'intérêts sur actifs financiers	26,1	1,7
Produits d'intérêts et étalements de primes sur instruments dérivés	-	-
Transferts de charges financières	1,9	1,1
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,9	3,4
Charges d'intérêts sur dettes financières	(73,4)	(55,9)
Charges d'intérêts et étalements de primes sur instruments dérivés	-	(1,3)
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	(0,3)	(3,6)
Amortissements des primes ou décotes sur actifs et passifs financiers	(2,7)	(3,1)
Dotations nettes des reprises sur dépréciations des autres actifs financiers	-	-
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(47,5)	(57,7)
Commissions de non-utilisation nettes des refacturations aux filiales	(4,8)	(3,7)
Pénalités et soultes nettes liées aux restructurations des dettes financières	(0,0)	(14,8)
Étalement des soultes sur cession d'instruments dérivés	8,2	1,4
Dotations nettes des reprises sur dépréciations des actions propres et contrat de liquidité	(2,5)	(11,9)
Dotations nettes des reprises sur provisions pour risques et charges	(4,8)	(1,2)
Autres produits et charges financiers	-	(0,3)
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	(4,0)	(30,6)
RÉSULTAT FINANCIER	(49,4)	54,4

Les dividendes de l'exercice s'élèvent à 155,8 millions d'euros (dont 139 millions d'euros versés par Icade Santé) contre 141,3 millions d'euros en 2022.

La progression des dotations nettes des dépréciations des titres de participations de 126,3 millions d'euros consécutive à la baisse des valeurs des immeubles de placement détenues par des filiales de la foncière Tertiaire.

En 2023, les autres produits et charges financiers comprennent principalement les commissions de non-utilisation.

En 2022, les autres produits et charges financiers comprenaient :

- le mali de fusion comptabilisé sur la TUP de la SCI Icade Morizet pour 0,3 million d'euros ;
- une pénalité de remboursement anticipé pour 15,2 millions d'euros suite au remboursement anticipé de la souche obligataire 2023 pour un montant de 279,2 millions d'euros.

11.3. Résultat exceptionnel

Résultat exceptionnel

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Résultat de cession d'actifs immobiliers	68,7	129,4
Résultat de cession des titres de participation	647,3	7,3
Quote-part de subventions	0,1	0,1
Dotations nettes des reprises aux amortissements et provisions	0,6	(0,1)
Autres produits et charges exceptionnels	(0,0)	0,0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	716,7	136,7

En 2023, le résultat exceptionnel de 716,7 millions d'euros est fortement impacté par les cessions de la Foncière Santé et de divers titres de participations et des actifs décrits dans la note 1.3.

En 2022, le résultat exceptionnel s'explique principalement par le résultat de cession d'actifs immobiliers pour 129,4 millions d'euros et par la cession de titres de participation pour 7,3 millions d'euros.

Le détail des résultats de la cession d'actifs immobiliers est décrit dans la note 3.4 « Résultat de cession d'actifs immobiliers » et ceux liés aux cessions des titres de participations dans la note 4.3. « Résultat de cession des titres de participations ».

11.4. Impôt sur les résultats

Principes comptables

La Société est éligible au régime de société d'investissement immobilier cotée (SIIC, prévu par l'article 208-C du Code général des impôts) qui prévoit une exonération d'impôts sur les revenus nets de l'activité locative ainsi que les plus-values de cessions des immeubles de placement. En contrepartie de l'exonération d'impôt sur les sociétés, l'application du régime SIIC entraîne notamment des obligations spécifiques en matière de distribution de dividendes :

- 95 % des résultats issus des activités de location ;
- 70 % des plus-values de cession ;
- 100 % des dividendes versés par les filiales ayant opté pour le régime SIIC.

Par ailleurs, le résultat fiscal de la Société est réparti en deux secteurs distincts :

- un secteur exonéré d'impôt sur le résultat courant issu de l'activité de location, sur les plus-values de cessions ainsi que sur les dividendes reçus des filiales soumises au régime SIIC ;
- un secteur taxable de droit commun pour les autres opérations.

Dans le cadre du régime SIIC, le résultat taxable d'Icade s'élève au 31 décembre 2023 à 12,4 millions d'euros.

L'impôt constaté est de 1,4 million d'euros au titre de l'exercice 2023.

Note 12. Engagements hors bilan

12.1. Engagements donnés

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Engagements liés au périmètre de consolidation	116,5	-
Engagements donnés dans le cadre d'opérations de cession de titres :		
Garanties de passif données	116,5	-
Engagements liés au financement	308,8	454,4
Avances consenties aux filiales non utilisées	70,7	202,2
Hypothèques	225,0	225,0
Privilèges de prêteurs de deniers	-	11,1
Nantissements des titres	-	0,3
Avals et cautions donnés en garantie de financement	13,1	15,8
Engagements liés aux activités opérationnelles	160,6	298,5
Engagements donnés liés au développement de l'activité et arbitrages :		
Foncière : engagements résiduels sur marchés de travaux, CPI et VEFA - immeubles en construction et restructuration	109,8	71,2
Promesses de vente données - Foncière - immobilisations corporelles	18,5	152,3
Promesses d'achat données - Foncière - immobilisations corporelles	-	37,1
Engagements donnés liés à l'exécution des contrats d'exploitation :		
Locations simples : loyers minimaux à payer	31,3	33,0
Garanties à première demande données	-	-
Autres engagements donnés	1,0	5,0

12.2. Engagements reçus

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Engagements liés au périmètre de consolidation	-	-
Engagements liés au financement	1 680,0	1 680,0
Lignes de crédit non utilisées	1 680,0	1 680,0
Engagements liés aux activités opérationnelles	1 189,4	1 268,2
Autres engagements contractuels reçus et liés à l'activité :		
Locations simples - loyers minimaux à recevoir	1 045,2	959,7
Promesses d'achat reçues - Foncière - immobilisations corporelles	-	37,1
Promesses de ventes reçues - Foncière - immobilisations corporelles	18,5	152,3
BEFA - engagements reçus	63,9	77,6
Foncière : engagements résiduels reçus sur marchés de travaux, CPI et VEFA - immeubles en construction et restructuration		
Garanties bancaires reçues - travaux	8,3	1,7
GAPD reçues - garanties de loyers - Foncière	2,8	2,5
Autres engagements reçus	21,9	18,1
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues :		
Cautions reçues en garantie de loyers - autres actifs	28,7	19,3
Autres avals et cautions reçus	0,0	0,0

Note 13. Autres informations

13.1. Événements postérieurs à la clôture

Néant.

13.2. Parties liées

Les transactions effectuées avec les sociétés détenues directement ou indirectement en totalité par Icade ne sont pas mentionnées conformément à l'article 833-16 du plan comptable général. Par ailleurs, les transactions effectuées avec les autres parties liées ne sont pas détaillées compte tenu de leur caractère non significatif et/ou de leur conclusion à des conditions normales de marché.

13.3. Honoraires des commissaires aux comptes

	Mazars				Pricewaterhouse Coopers Audit			
	<i>(en millions d'euros)</i>		en %		<i>(en millions d'euros)</i>		en %	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Audit								
Commissariat aux comptes certification, examen des comptes individuels et consolidés	0,4	0,4	95,7 %	93,8 %	0,4	0,4	96,6 %	94,1 %
Services autres que la certification des comptes	0,0	0,0	4,3 %	6,2 %	0,0	0,0	3,4 %	5,9 %
TOTAL	0,5	0,5	100,0 %	100,0 %	0,5	0,5	100,0 %	100,0 %

Les services autres que la certification des comptes fournis par le collège des commissaires aux comptes au cours de l'exercice à Icade SA consistent principalement en diverses attestations (notamment covenants) et le rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales.

13.4. Tableau des filiales et participations

(en milliers d'euros)		Capital	Capitaux propres hors capital	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Prêts (hors ICNE)	Avances (hors ICNE)	Cautions données aux filiales	Chiffre d'affaires	Résultats du dernier exercice (+ ou -)	Dividendes encaissés	Obs. (date du dernier bilan)
					Brute	Nette							
SAS	TOUR EQHO	171 405	(78 149)	51	157 379	47 561		47 800		26 602	(69 139)	-	2023
SCI	68 VICTOR HUGO	116 594	(29 135)	100	116 594	116 594	65 752	49 226		15 991	(29 135)	-	2023
SAS	ICADE-RUE DES MARTINETS	107 000	(7 990)	100	113 972	99 010				6 293	(8 550)	2 727	2023
SCI	POINTE METRO 1	13 955	(585)	100	52 878	20 630	46 000			9 380	(7 260)	-	2023
SCI	1 TERRASSE BELLINI	91 469	(698)	33	37 179	37 179		11 547		10 580	2 664	-	2023
SCI	MESSINE PARTICIPATIONS	24 967	6 864	100	34 388	34 388		90 881		2 658	(1 892)	-	2023
SCI	DU BASSIN NORD	26 841	10 344	50	34 240	23 369				6 543	(9 553)	-	2023
GIE	ICADE MANAGEMENT	10 000	9 382	100	23 240	19 382				33 531	-	-	2023
SCI	LE TOLBIAC	22 938	1 530	100	22 938	22 938	2 341	4 215		2 988	1 530	-	2023
SCI	NEW WAY	6 200	270	100	15 295	13 037		19 563		2 363	270	-	2023
SAS	ICADE TMM	13 200	(8 770)	100	13 200	4 430		18 000		2 014	(4 672)	-	2023
SCI	BATI GAUTIER	1 530	1 886	100	11 497	11 497		2 775		3 148	1 886	-	2023
SCI	ORIANZ	10	2 450	100	11 333	11 333	49 125			5 314	1 510	795	2023
SNC	LES BASSINS À FLOTS	10 100	485	99	10 155	10 155		11 507		2 488	485	-	2023
SASU	ICADE 3.0	5 930	(10 470)	100	9 900	-		6 955		7 350	(2 611)	-	2023
SCI	QUINCONCES TERTIAIRE	11 376	(15 132)	51	5 802	5 600		3 280		-	(14 737)	-	2023
SAS	URBAN ODYSSEY	3 850	(1 881)	100	3 850	1 969				-	(1 589)	-	2023
SCI	IMMOBILIER HOTELS	1	5 895	77	2 788	2 788		17 696		4 916	588	2 310	2023
SA	CYCLE UP	3 049	(7 683)	32	1 500	-		494		2 094	(3 160)	-	2023
SCI	BSM du CHU de Nancy	1 400	22 908	100	1 400	1 400		5 970		4 619	(2 764)	-	2023
SCI	FUTURE WAY	2	(1 045)	53	1 057	1 057		20 486		4 573	(601)	-	2023
SCI	QUINCONCES ACTIVITÉS	1 707	(115)	51	870	870		982		-	(36)	-	2023
SCI	LAFAYETTE	2	(6 961)	55	95	95		19 312		1 763	(7 296)	-	2023
SCI	STRATEGE	2	(268)	55	84	84		17 758		-	(487)	-	2023
SCI	BSP	10	299	99	10	10				1 281	(86)	-	2023
SNC	ARCADE	1	6 239	99	1	1	55 730	6 177		17 138	6 239	-	2023
SNC	NOVADIS	1	(5 088)	99	1	1	97 292			9 683	(5 088)	-	2023
SCI	AMPHORE	1	-	55	1	1				-	-	-	2023
SCI	BASILIQUE COMMERCE	1	(1 011)	51	1	1		3 733		1 859	(310)	-	2023
SAS	IMMOBILIER DÉVELOPPEMENT	-	3 897	100	-	-					41	-	2022
SOCIÉTÉS FONCIÈRES - SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES					681 648	485 380	316 240	358 357	-				
SASU	ICADE PROMOTION	29 683	186 288	100	135 089	135 089	127 000	295 388		245 702	18 550	-	2022
SOCIÉTÉS DE PROMOTION IMMOBILIÈRE - SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES					135 089	135 089	127 000	295 388					
SAS	PRAEMIA HEALTHCARE	575 553	605 411	23	434 872	434 872				313 744	95 850	139 070	2023
SAS	ICADE HEALTHCARE EUROPE	502 868	21 430	59	297 702	296 600		220 194		26 896	16 239	9 644	2022
SPPI CAV	BOUTIQUES PREMIUM	50 568	2 763	37	17 035	17 035				754	512	-	2022
SAS	IHE GESUNDHEIT	1 020	26 644	10	3 822	3 822				5 480	(458)	309	2023
SAS	IHE COTTBUS	30	1 521	10	2 117	2 117				1 299	893	116	2023
SAS	IHE FLORA MARZINA	25	894	10	1 825	1 217				1 032	892	81	2023
SAS	IHE NEURUPPIN	30	608	10	1 717	1 717				749	496	79	2023

États financiers au 31 décembre 2023

Annexe aux états financiers

(en milliers d'euros)		Capital	Capitaux propres hors capital	Quote- part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Prêts (hors ICNE)	Avances (hors ICNE)	Cautions données aux filiales	Chiffre d'affaires	Résultat du dernier exercice (+ ou -)	Dividendes encaissés	Obs. (date du dernier bilan)
					Brute	Nette							
SAS	IHE KYRITZ	1 000	575	10	1 443	1 066				619	443	33	2023
SAS	IHE BREMERHAVEN	25	1 875	10	1 437	1 437				1 404	657	102	2023
SAS	IHE TREUENBRIETZEN	1 000	490	10	1 412	1 412				565	425	40	2023
SAS	IHE KOPPENBERGS HOF	25	748	10	1 401	1 401				832	712	82	2023
SAS	IHE ERKNER	1 000	340	10	1 351	1 351				404	293	30	2023
SAS	IHE RADENSLIEBEN	1 000	514	10	1 330	1 330				631	450	41	2023
SAS	IHE KLAUSA	25	526	10	1 014	1 014				541	421	52	2023
SAS	IHE BELZIG	26	2 589	10	964	964				667	427	44	2023
SAS	IHE FRIEDLAND	25	322	10	899	899				605	319	37	2023
SAS	KLT GRUNDBESITZ	25	41	10	789	789				934	38	12	2023
SAS	IHE HENNIGSDORF	26	3 469	10	646	646				330	165	17	2023
SAS	BRN GRUNDBESITZ	30	(131)	10	607	607				707	(128)	-	2023
SAS	PROMENT BESITZGESELLSC HAFT	25	899	10	524	524				737	505	66	2023
SAS	ARN GRUNDBESITZ	25	174	10	443	443				337	171	24	2023
SAS	IHE AUENWALD	25	97	10	383	383				236	94	14	2023
SAS	TGH GRUNDBESITZ	31	(29)	10	358	358				329	(17)	-	2023
SAS	IHE LICHTENBERG	25	100	10	169	169				613	97	14	2023
SCI	LA SUCRIÈRE	5	33	99	4	-					(1)	-	2020
SNC	SNC CAPRI DANTON	1	-	100	1	1					-	-	2022
SOCIÉTÉS NON CONSOLIDÉES					774 265	772 174	-	220 194	-				
TOTAL					1 591 002	1 392 643	443 240	873 939					

6. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2023)

A l'assemblée générale

ICADE SA

27 RUE CAMILLE DESMOULINS 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ICADE SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit et des risques.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Evaluation et risque de perte de valeur des immobilisations corporelles (Note 3.3 « Amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles » de l'annexe aux comptes annuels)

Risque identifié

Les immobilisations corporelles représentent une valeur nette de 3 649 millions d'euros au 31 décembre 2023, soit 46 % de l'actif de la Société. Ces immobilisations corporelles sont principalement constituées de biens immobiliers détenus pour percevoir des loyers et accroître la valeur de l'actif.

Les actifs immobiliers sont comptabilisés au coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur, ces dernières étant déterminées à partir de la juste valeur des actifs. Dans ce contexte, la Direction a mis œuvre un processus de détermination de la juste valeur du patrimoine immobilier sur la base d'évaluations réalisées par des experts immobiliers indépendants, complété par un dispositif d'évaluations internes.

L'évaluation de la juste valeur d'un actif immobilier est un exercice complexe d'estimation qui requiert une connaissance approfondie du marché immobilier et des jugements importants pour déterminer les hypothèses appropriées, notamment les taux de rendement et d'actualisation, les valeurs locatives de marché, la valorisation des budgets de travaux à réaliser et la date estimée de leur achèvement (en particulier pour les actifs en phase de développement) et les éventuelles mesures d'accompagnement (franchises de loyers, travaux, etc.) accordées aux locataires.

Nous avons considéré l'évaluation et le risque de perte de valeur des immobilisations corporelles comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes annuels, du degré de jugement et d'estimation importants relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et du caractère potentiellement significatif de la sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers à ces hypothèses.

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

- Prise de connaissance du processus mis en place par la Direction pour la transmission des données aux experts immobiliers et la revue des valeurs d'expertise établies par ces derniers ;
- Obtention de la lettre de mission des experts immobiliers et appréciation de leurs compétences et leur indépendance vis-à-vis de la Société ;
- Obtention des rapports d'expertise immobilière, examen critique des méthodes d'évaluations utilisées, des paramètres de marché (taux de rendement, taux d'actualisation, valeurs locatives de marché) retenus et des hypothèses propres aux actifs (notamment l'estimation du coût des travaux restant à engager et la date estimée de leur achèvement pour les actifs en phase de développement) et réalisation de tests, sur base de sondages, des données utilisées (budgets de travaux et situations locatives) ;
- Entretiens avec la Direction et les experts immobiliers pour appréhender l'environnement de marché prévalant au 31 décembre 2023 et afin de rationaliser l'évaluation globale du patrimoine et les valeurs d'expertise des actifs présentant les variations les plus significatives ou atypiques ;
- Revue critique d'une sélection d'expertises par nos experts internes en évaluation ;
- Vérification du niveau de dépréciation comptabilisé au titre des pertes de valeur ;
- Vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes annuels.

Evaluation des titres de participations et des créances rattachées (Note 4 « Titres, revenus des participations et résultat de cession » de l'annexe aux comptes annuels)

6

La société détient des participations dans des sociétés de promotion immobilière et dans des sociétés foncières. Au 31 décembre 2023, ces titres de participation et les créances qui y sont rattachées s'élèvent respectivement à 1 392,7 et 499,2 millions d'euros, soit globalement 24 % de l'actif de la société.

Postérieurement à leur acquisition, les titres de participation et les créances rattachées sont évalués sur la base de la valeur d'utilité. Pour les titres de sociétés foncières, il s'agit de l'actif net comptable corrigé ou réévalué, qui inclut les plus-values latentes sur les actifs immobiliers estimées sur la base de leur juste valeur (déterminée avec l'assistance d'experts immobiliers). Pour les titres de sociétés de promotion immobilière, cette valeur, déterminée avec l'appui d'un expert indépendant, se fonde sur une évaluation reposant principalement sur la méthode des flux de trésorerie futurs actualisés et sur la méthode des multiples comparables.

L'estimation de la valeur d'utilité de ces titres de participation et des créances rattachées requiert une connaissance approfondie du marché immobilier et des jugements importants qui sont identiques à ceux présentés dans le point clé de l'audit « Évaluation et risque de perte de valeur des immobilisations corporelles » pour les titres de sociétés foncières et qui concernent en particulier des informations prévisionnelles comme les plans d'affaires et les taux d'actualisation pour les titres de sociétés de promotion immobilière.

Nous avons considéré l'évaluation des titres de participation et des créances rattachées comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes annuels, du degré de jugement et d'estimation importants relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et du caractère potentiellement significatif de la sensibilité de la valeur d'utilité des actifs concernés à ces hypothèses.

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

- Vérification du caractère approprié des méthodes d'évaluation retenues par la direction compte tenu des activités des participations détenues ;
- Comparaison de la valeur comptable des titres de participation détenus avec l'actif net comptable des sociétés concernées ;
- Vérification, le cas échéant, des éléments utilisés pour estimer les valeurs d'utilité :
 - pour l'évaluation des sociétés foncières, par sondages :
 - contrôle que les capitaux propres retenus concordent avec les comptes des entités valorisées.
 - contrôle que les ajustements opérés sur ces capitaux propres pour calculer l'actif net réévalué, par prise en compte principalement des plus-values latentes sur les actifs immobiliers, sont estimés à partir des justes valeurs déterminées par la direction avec l'assistance d'experts immobiliers.
 - pour l'évaluation des sociétés de promotion immobilière qui repose sur le rapport d'un expert indépendant :
 - obtention de la lettre de mission de l'expert et appréciation de sa compétence et de son indépendance vis-à-vis de la société.
 - collecte du rapport de l'expert et examen critique des méthodes d'évaluation retenues.
 - prise de connaissance des principaux paramètres utilisés dans la méthode des flux de trésorerie futurs actualisés et dans la méthode des multiples comparables.
- Vérification du niveau de dépréciation retenue au titre des pertes de valeur des titres de participation et des créances rattachées ;
- Vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes annuels.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L.22-10-10 et L.22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du Directeur général.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société ICADE SA par votre assemblée générale du 22 mars 2006 pour le cabinet Mazars et du 22 juin 2012 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit.

Au 31 décembre 2023, le cabinet Mazars était dans la dix-huitième année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la douzième année.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

6

Il incombe au comité d'audit et des risques de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit et des risques

Nous remettons au comité d'audit et des risques un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit et des risques figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit et des risques la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 7 mars 2024

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit

MAZARS

Gilles Magnan Johanna Darmon



7 PATRIMOINE ET RAPPORT D'EXPERTISES IMMOBILIÈRES

1. Liste du patrimoine Foncière Tertiaire	408	2. Rapport condensé des experts immobiliers	411
1.1. Pôle Bureaux	408	2.1. Contexte général de la mission d'expertise	411
1.2. Pôle Parcs d'Affaires	410	2.2. Conditions de réalisation	411
1.3. Pôle Autres Actifs de la foncière tertiaire	410	2.3. Juste valeur globale à la date du 31 décembre 2023	412
		2.4. Observations générales	412

1. Liste du patrimoine Foncière Tertiaire

1.1. Pôle Bureaux

Au 31 décembre 2023

Information sectorielle Bureaux au 31 décembre 2023	Ville	Dpt	Surface	Surface	Surface	Surface	Surfaces en attente de développements , cessions et restructurations (non Louables)	Date d'acquisition ¹⁾	Date de construction ou de rénovation	% de consolidation
			(en m ²)	Bureaux	Commerces	Autres				
France			968 281	823 939	12 037	53 357	78 948			
Ile-de-France			778 650	678 749	5 594	51 133	43 173			
Sous-total Paris			148 168	103 604	1 503	25 306	17 755			
29,31,33, avenue des Champs Élysées ^(b)	Paris 8 ^e	75	9 884	130	1 421	1 648	6 685	2004	1950	100 %
Tour Montparnasse - 1 rue de l'arrivée	Paris 15 ^e	75	5 761	5 387	-	0	374	2017	1973	100 %
Ponant - 19 - 29, rue Leblanc	Paris 15 ^e	75	33 090	32 168	-	922	-	2016-2023		100 %
Parc du pont de Flandre - Secteur Flandre	Paris 19 ^e	75	45	-	-	45	-	2002		100 %
Pont de Flandre - PAT007	Paris 19 ^e	75	8 552	7 207	82	1 263	-	2002	2020	100 %
Pont de Flandre - Artois	Paris 19 ^e	75	20 066	18 231	-	1 835	-	2002		100 %
Pont de Flandre - Le Brabant	Paris 19 ^e	75	8 400	-	-	8 400	-	2002	2019	100 %
Pont de Flandre - PAT025	Paris 19 ^e	75	12 489	12 489	-	-	-	2002		100 %
Pont de Flandre - PAT026	Paris 19 ^e	75	7 751	6 441	-	1 310	-	2002		100 %
Pont de Flandre - Le Beauvaisis	Paris 19 ^e	75	12 040	10 881	-	1 159	-	2002		100 %
Pont de Flandre - PAT029 ^(b)	Paris 19 ^e	75	10 696	-	-	-	10 696	2002		100 %
Pont de Flandre - PAT030	Paris 19 ^e	75	945	-	-	945	-	2002		100 %
Pont de Flandre - PAT031	Paris 19 ^e	75	616	-	-	616	-	2002		100 %
Pont de Flandre - PAT032	Paris 19 ^e	75	12 956	10 620	-	2 336	-	2002		100 %
Pont de Flandre - PAT034	Paris 19 ^e	75	4 878	51	-	4 828	-	2002		100 %
Pont de Flandre - Parking 038	Paris 19 ^e	75	-	-	-	-	-	2002		100 %
Pont de Flandre - Terrain Flandre	Paris 19 ^e	75	-	-	-	-	-	2002		100 %
Sous-total La Défense / Péri- Défense			369 864	349 032	2 431	16 918	1 483			
Tour Initiale - 1, terrasse Bellini	Puteaux	92	10 309	10 309	-	-	-	2004	2003-2019	33 %
Tour Eqho - 2 avenue Gambetta	Courbevoie	92	78 974	73 856	-	4 517	601	2004-2007	2013	51 %
HYFIVE - 1, avenue du Général de Gaulle	Puteaux	92	30 095	25 787	480	2 947	882	2009	-	100 %
H2O - 2, rue des Martinets	Rueil- Malmaison	92	21 729	21 609	-	120	-	2007	2008	100 %
Etoile Park - 123, rue Salvador Allende	Nanterre	92	5 606	5 383	-	223	-	2009	-	100 %
Edenn - 25 boulevard des Bouvets ^(b)	Nanterre	92	-	-	-	-	-	2013	-	100 %
Défense 456 - 7-11 boulevard des Bouvets	Nanterre	92	15 853	13 894	-	1 959	-	2013	2005	100 %
West park 4 - 21-29, rue des 3 Fontanot	Nanterre	92	15 950	13 499	-	2 451	-	2013	2021	100 %
Origine - Boulevard des bouvets	Nanterre	92	66 449	66 266	183	(0)	-	2013	2021	100 %
Axe 14 - Les Terrasses de l'Arche	Nanterre	92	20 956	19 584	-	1 372	-	2013	2006	100 %
Axe 15 - Les Terrasses de l'Arche	Nanterre	92	19 722	18 858	864	-	-	2013	2006	100 %
Axe 16 - Les Terrasses de l'Arche	Nanterre	92	18 979	17 965	851	163	-	2013	2006	100 %
Spring B	Nanterre	92	14 123	14 123	-	-	-	2017	2017	100 %
Spring A	Nanterre	92	18 540	18 540	-	-	-	2019	2019	100 %
Le Prairial - 101-107 rue des Trois Fontanot	Nanterre	92	13 375	12 799	-	576	-	2021	1990	100 %
Défense Parc - 96-106 rue des Trois Fontanot	Nanterre	92	19 203	16 559	53	2 591	-	2022	1994	100 %
Sous-total Croissant Ouest			24 182	23 375	-	807	-			
Fresk - 1-5, rue Jeanne d'Arc	Issy-les- Moulineaux / Paris	92 / 75	20 585	20 117	-	469	-	2016	1997-2008- 2021	100 %
Charles de Gaulle - 93 avenue Charles de Gaulle	Neuilly-sur- Seine	92	1 792	1 453	-	339	-	2009	-	100 %
Dulud - 22 rue Jacques Dulud	Neuilly-sur- Seine	92	1 805	1 805	-	-	-	2009	-	100 %

Pôle Bureaux au 31 décembre 2023	Ville	Dpt	Surface (en m ²)	Surface Bureaux	Surface Commerces	Surface Autres	Surfaces en attente de développements, restructurations, cessions et (non Louables)	Date d'acquisition ^(a)	Date de construction ou de rénovation	% de consolidation
			Totale	(Locative)	(Locative)	(Locative)				
Sous-total Première couronne			171 726	161 965	1 660	8 101	-			
Îlot 5 Seine - 10-12 avenue de Paris	Villejuif	94	9 968	8 726	328	914	-	2008	-	100 %
Orsud - 3-5, rue Gallieni	Gentilly	94	13 713	12 251	-	1 462	-	-	-	100 %
Pointe Métro 1 - 76 avenue Gabriel Péri	Gennevilliers	92	23 518	23 518	-	-	-	2019	-	100 %
Cézanne - 30, avenue des Fruitiers	Saint Denis	93	21 160	18 492	697	1 971	-	2013	2011	100 %
Sisley - 40, avenue des Fruitiers	Saint Denis	93	20 788	18 533	636	1 619	-	2013	2014	100 %
Monet - 4 rue André Campra	Saint Denis	93	20 567	18 775	-	1 791	-	2012	2015	100 %
Victor - rue Madeleine Vionnet ^(b)	Aubervilliers	93	-	-	-	-	-	-	-	100 %
Le V - 30 rue Madeleine Vionnet	Aubervilliers	93	44 908	44 684	-	224	-	-	2016	100 %
Hugo - rue Madeleine Vionnet ^(b)	Aubervilliers	93	-	-	-	-	-	-	-	100 %
Millénaire 5 - 23 rue Madeleine Vionnet	Aubervilliers	93	17 106	16 985	-	121	-	-	2011	100 %
Village Olympique D1 ^(b)	Saint Ouen	93	-	-	-	-	-	2021	-	51 %
Village Olympique D2 ^(b)	Saint Ouen	93	-	-	-	-	-	2021	-	51 %
Village Olympique D3 ^(b)	Saint Ouen	93	-	-	-	-	-	2021	-	51 %
Sous-total Deuxième couronne			64 709	40 773	-	-	23 936			
Arcade - 13 avenue Paul Langevin ^(b)	Le Plessis-Robinson	92	23 936	-	-	-	23 936	2021	2004	100 %
Novadis - 15 avenue Paul Langevin	Le Plessis-Robinson	92	40 773	40 773	-	-	-	2021	2004	100 %
Province			189 631	145 189	6 442	2 225	35 775			
Orianz - 200 boulevard Albert 1er	Bordeaux	33	20 358	18 788	1 570	-	-	2017	2018	100 %
Nautilus - 118-122 quai de Bacalan	Bordeaux	33	13 124	12 502	442	180	-	2017	2012-2014	100 %
La fabrique - 1-13 rue de Gironde	Bordeaux	33	3 714	3 714	-	-	-	2017	2014	100 %
Centreda 1 - 4, avenue Didier Daurat	Blagnac	31	12 000	12 000	-	-	-	2017	1974	100 %
Centreda 2 - 4, avenue Didier Daurat	Blagnac	31	4 150	4 150	-	-	-	2017	1989	100 %
Latécoère - 135, rue Périole	Toulouse	31	13 086	12 786	-	300	-	2017	2021	100 %
Le Castel - 22 rue Jean-François Leca	Marseille	13	5 961	5 961	-	-	-	2017	2019	100 %
40 rue Fauchier	Marseille	13	8 077	8 077	-	-	-	2017	2010	100 %
19 quai de rive neuve	Marseille	13	3 112	2 848	197	67	-	2017	2020	100 %
23 quai de rive neuve	Marseille	13	-	-	-	-	-	2017	2007	100 %
42 rue de Ruffi	Marseille	13	8 008	6 759	127	-	1 123	2017	2013	100 %
44 rue de Ruffi 44 (PKG)	Marseille	13	-	-	-	-	-	2017	2013	100 %
4 place Sadi Carnot	Marseille	13	5 880	3 690	911	1 278	-	2017	-	100 %
5 place de la Joliette	Marseille	13	3 301	2 627	622	52	-	2017	-	100 %
M Factory - 38 rue de Forbin	Marseille	13	6 069	6 069	-	-	-	2017	2023	100 %
Park View - 2 boulevard du 11 novembre 1918	Villeurbanne	69	23 183	21 049	2 134	0	-	2017	2020	53 %
Milky way - 42 cours Suchet	Lyon	69	4 475	3 935	440	100	-	2017	2013	100 %
Next - 12-22 rue Juliette Recamier ^(b)	Lyon	69	15 665	-	-	-	15 665	2017	1993	55 %
Lafayette - Bât. A - 10 rue Récamier ^(b)	Lyon	69	8 727	-	-	-	8 727	2017	1976	55 %
Lafayette - Bât. B-C - 10 rue Récamier	Lyon	69	7 207	6 960	-	247	-	2017	2019	55 %
Lafayette - Bât. D - 10 rue Récamier ^(b)	Lyon	69	7 821	-	-	-	7 821	2017	1976	55 %
Lafayette - Bât. E - 10 rue Récamier ^(b)	Lyon	69	2 440	-	-	-	2 440	2017	1976	55 %
Lafayette - Bât. F - Parkings - 10 rue Récamier ^(b)	Lyon	69	-	-	-	-	-	2017	1976	55 %
New Way - 2-4 et 4bis rue Legay	Villeurbanne	69	13 275	13 275	-	-	-	2017	2016	100 %
TOTAL GENERAL			968 281	823 939	12 037	53 357	78 948			

(a) Date d'entrée de l'actif et/ou de l'entité dans le groupe Icade.

(b) Les m² des immeubles en développement ou en attente de développement sont neutralisés

1.2. Pôle Parcs d'Affaires

Au 31 décembre 2023

Information sectorielle Parcs d'Affaires au 31 décembre 2023	Ville	Dpt	Surface	Surface	Surface	Surface	Surface	Surfaces en attente de développements, cessions et restructurations (non Louables)	Date d'acquisition ^(a)	% de consolidation
			(en m ²)	Activité	Bureaux	Entrepôts	Divers			
Sous-total Première couronne			355 403	111 404	122 539	49 195	38 859	33 405		
Parc des Portes de Paris - Saint-Denis	Saint-Denis	93	100 373	38 405	41 219	2 703	771	17 275	2002	100 %
Parc des Portes de Paris - Batigautier LEM	Aubervilliers	93	13 130	123	4 486	2 731	5 789	-	2002	100 %
Parc des Portes de Paris - Aubervilliers Gardinoux	Aubervilliers	93	131 789	30 880	51 533	27 841	19 110	2 426	2002	100 %
Parc des Portes de Paris - Pilier Sud	Aubervilliers	93	21 369	3 747	-	3 276	8 635	5 711	2002	100 %
Parc des Portes de Paris - Parc CFI	Aubervilliers	93	66 761	38 250	21 302	2 647	2 180	2 382	2002	100 %
Parc des Portes de Paris - Le Mauvin	Aubervilliers	93	21 981	-	3 999	9 997	2 374	5 611	2011	100 %
Sous-total Deuxième couronne			388 110	84 867	246 325	9 492	14 256	33 170		
Parc Orly - Rungis	Rungis	94	388 110	84 867	246 325	9 492	14 256	33 170	2013	100 %
TOTAL GÉNÉRAL			743 513	196 272	368 864	58 687	53 115	66 575		
Dont Actifs en Exploitation			699 723							

(a) Date d'entrée de l'actif et/ou de l'entité dans le groupe Icade.

1.3. Pôle Autres Actifs de la foncière tertiaire

Au 31 décembre 2023

Information sectorielle Autres au 31 décembre 2023	Ville	Dpt	Surface	Surfaces en attente de développements, cessions et restructurations (non Louables)	Date d'acquisition ^(a)	Date de construction ou de rénovation	% de consolidation
			(en m ²)				
FRANCE			161 133				
PREMIÈRE COURONNE			36 688				
Centre Commercial Le Millénaire	Aubervilliers	93	28 997	-	2002	2011	50 %
Centre Commercial Basilique Saint Denis	Saint-Denis	93	5 498	-	2019	-	51 %
Hôtel B&B Bobigny - 6 rue René Goscinny	Bobigny	93	2 193	-	2017	2016	77 %
DEUXIÈME COURONNE			73 062				
BSP Pontoise - CH René Dubos - 8, avenue de l'Île-de-France	Pontoise	95	5 086	-	2007	2009	100 %
10, rue Denis Papin	Chilly-Mazarin	91	10 890	-	2009	-	100 %
Parc commercial La Cerisaie	Fresnes	94	57 086	-	2013	-	100 %
PROVINCE			51 383				
CHU de Nancy - Site de Brabois - 5, allée du Morvan	Nancy	54	26 645	-	2007	2010	100 %
Hôtel B&B Vélodrome - 6 allée Marcel Leclerc	Marseille	13	3 089	-	2017	2016	77 %
Hôtel B&B Forbin Joliette - 52/54 rue de Forbin	Marseille	13	2 975	-	2017	2010	77 %
Hôtel B&B Ilot 34 - 44, rue de Ruffi	Marseille	13	3 864	-	2017	2013	77 %
Hôtel B&B Allar Euromed - 7 rue André Allar	Marseille	13	1 940	-	2017	2015	77 %
Hôtel B&B Saint Victoret - ZAC des Cascades Rue René Cailloux	Marseille	13	2 114	-	2017	2013	77 %
Hôtel B&B Bègles - 1 rue des Terres Neuves	Bègles	33	2 288	-	2017	2015	77 %
Hôtel B&B Armagnac Euratlantique - 200 Boulevard Albert 1er	Bordeaux	33	2 872	-	2017	2018	77 %
Hôtel B&B Perpignan - 3429 Avenue Julien Panhot	Perpignan	66	1 926	-	2017	2013	77 %
Hôtel B&B Quimper - 131 route de Bénodet	Quimper	29	3 670	-	2017	1995	77 %
TOTAL GÉNÉRAL			161 133				

(a) Date d'entrée de l'actif et/ou de l'entité dans le groupe Icade.

2. Rapport condensé des experts immobiliers

2.1. Contexte général de la mission d'expertise

CADRE GÉNÉRAL

La société Icade (« **la Société** ») nous a demandé, par contrat, de procéder à l'estimation de la juste valeur des actifs composant le patrimoine d'Icade. Le présent rapport condensé, qui résume nos conditions d'intervention, a été rédigé afin d'être intégré dans le document de référence de la Société.

Nos missions sont réalisées en toute indépendance.

Notre société n'a aucun lien capitalistique avec la société Icade.

Notre société confirme que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés et qu'elle a exercé sa mission en tant que société d'expertise indépendante qualifiée pour les besoins de la mission.

Nos honoraires annuels facturés à la Société représentent moins de 10 % du chiffre d'affaires de notre société, réalisé durant l'année comptable précédente.

Nous n'avons pas identifié de conflit d'intérêts sur ces missions.

Les missions sont en conformité avec la recommandation de l'AMF sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiées le 8 février 2010.

MISSION ACTUELLE

Nos missions ont porté sur l'estimation de la juste valeur en l'état d'occupation annoncé au 31 décembre 2023.

Nous confirmons que, conformément à la norme IFRS 13, les actifs ont été évalués selon leur usage optimal (« *Highest and best use value* »).

Il est rappelé ici que lorsque le client est preneur aux termes d'un contrat de crédit-bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous-jacents au contrat et non le contrat de crédit-bail. De la même façon, lorsque le bien immobilier est détenu par une société *ad hoc*, la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous-jacent et non pas celle de la Société.

2.2. Conditions de réalisation

ÉLÉMENTS D'ÉTUDE

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, supposés sincères et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance de la Société, susceptibles d'avoir une incidence sur la juste valeur de l'immeuble.

En particulier, la Société nous a communiqué ses budgets d'investissement pour les années à venir, détaillant parmi eux les investissements dédiés au développement durable et à la transition environnementale. Ces montants d'investissements sont intégrés dans les valorisations, via la méthode d'actualisation des flux futurs et via la méthode de capitalisation du revenu, où ils sont déduits de la valeur obtenue. La Société nous a également communiqué, pour chacun de ses actifs de bureaux, une grille d'analyse ESG telle qu'établie par l'Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière (l'AFREXIM).

Bien que l'existence d'une « prime verte » pour les bâtiments les plus durables ou l'impact sur le financement des immeubles soient constamment débattus et fassent l'objet de recherches permanentes, des niveaux de comparables et des impacts sur les prix n'ont pas pu être observés ou établis. Ainsi, au-delà de la prise en compte de l'impact des travaux dédiés au développement durable, nous n'avons pas de preuve que l'ESG se reflète, à date, dans les prix constatés ou réalisables pour les bureaux du marché français. Néanmoins, la sensibilité des acteurs du marché se renforçant sur ces sujets, nous continuons à surveiller les évolutions et attentes du marché.

Enfin, les éléments fournis par la Société nous permettent de renforcer notre connaissance des immeubles étudiés et de conforter notre conviction sur la juste valeur de ceux-ci.

RÉFÉRENTIELS

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- au plan national :
 - les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000,
 - la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière,
 - les principes posés par le Code de déontologie des SIIC ;
- au plan international, standards reconnus alternativement ou cumulativement :
 - les normes d'expertise européennes de TEGoVA (*The European Group of Valuers' Association*) publiées dans son guide bleu *European Valuation Standards*,
 - ainsi que les standards du *Red Book* de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS) publiés dans son *RICS Valuation – Professional Standards*,
 - les dispositions d'IVSC (*International Valuation Standard Committee*).

MÉTHODOLOGIE RETENUE

Les évaluations sont fondées sur la méthode de l'actualisation des *cash-flows*, la méthode par capitalisation du revenu, la méthode dite du bilan promoteur et la méthode par comparaison directe.

2.3. Juste valeur globale à la date du 31 décembre 2023

La juste valeur globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif et est déterminée en valeur hors droits (après déduction des droits et frais de mutation) et droits inclus (juste valeur avant toute déduction au titre des droits et frais de mutation).

Nom de l'expert	Actifs expertisés	Nombre d'actifs expertisés	Nombre d'actifs visités lors de la campagne de décembre 2023	Juste valeur hors droits au 31/12/2023 ⁽¹⁾ à 100 % (en millions d'euros)
BNP Paribas Real Estate Valuation	Bureaux / Locaux d'activités / Hôtels	67	4	8 13
Catella Valuation	Bureaux / Commerces	58	16	4 453
CBRE Valuation	Bureaux / Locaux d'activités / Hôtels / Commerces	91	33	1 102
Cushman & Wakefield	Bureaux / Locaux d'activités / Hôtels / Commerces	154	43	1 631
Jones Lang LaSalle Expertises	Bureaux	40	8	3 097
Impact de la double valorisation pour les actifs en double expertise				(4 390)
Actifs non expertisés ou retenus à une autre valeur				142
Total de patrimoine		410	104	6 847

(1) Juste valeur hors droits ou hors taxes et hors frais d'actes, retraitée de la quote-part non détenue par Icade pour les actifs portés par des sociétés mises en équivalence dans les comptes consolidés.

2.4. Observations générales

Ces valeurs s'entendent sous réserve de stabilité du marché et d'absence de modifications notables des immeubles entre la date de réalisation des expertises et la date de valeur.

Ce rapport condensé est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre de la mission d'expertise.

Chacun des cinq experts confirme les valeurs des immeubles dont il a lui-même réalisé l'expertise ou l'actualisation, sans prendre de responsabilité pour celles effectuées par les autres experts.

Gwenola Donet – MRICS – Registered Valuer
Présidente JLL Expertises France
Jones Lang LaSalle Expertises

Jean-Philippe Carmarans
Président Directeur Général
Cushman & Wakefield Valuation France SA

Anne Digard – FRICS - REV
Président - CEO
CBRE Valuation

Jean-François Drouets
Président
Catella Valuation

Jean-Claude Dubois
Président
BNP Paribas Real Estate Valuation



8 Capital, actions et politique de distribution

1. Renseignements sur l'émetteur et son capital	416	3. Actionnariat des salariés	426
1.1. Renseignements à caractère juridique sur l'émetteur	416	3.1. Plan d'épargne groupe	426
1.2. Statuts	416	3.2. Plans d'actions gratuites et plans d'actions de performance	426
1.3. Renseignements sur le capital	419	3.3. Les options de souscription d'actions – Historique des attributions et informations	432
1.4. Répartition du capital	423	3.4. Les attributions d'actions gratuites	432
2. Marché du titre de la Société	424	3.5. Informations concernant les options de souscription d'actions émises par la Société consenties et exercées par les dix premiers salariés non-mandataires sociaux durant l'exercice	436
2.1. Fiche signalétique	424	4. Affectation du résultat et politique de distribution	436
2.2. Titre Icade du 1er janvier au 31 décembre 2023	424	4.1. Historique des dividendes et proposition d'affectation	436
		4.2. Obligation du régime SIIC et distribution	437
		4.3. Charges non déductibles fiscalement	437

1. Renseignements sur l'émetteur et son capital

1.1. Renseignements à caractère juridique sur l'émetteur

1.1.1. Siège social, forme juridique et législation applicable

Dénomination sociale	Icade
Siège social	27, rue Camille Desmoulins – 92130 Issy-les-Moulineaux
Forme juridique	Société anonyme à conseil d'administration
Législation	Législation française
Date de constitution et d'expiration de la Société	La Société a été immatriculée en date du 27 octobre 1955. Sa date d'expiration est fixée au 31 décembre 2098.
Registre du commerce et des sociétés	582 074 944 RCS NANTERRE
Numéro d'identification	SIRET 582 074 944 01211
Code APE	6820 B
Code LEI	969500UDH342QLTE1M42
Exercice social	L'exercice social commence le 1 ^{er} janvier et prend fin le 31 décembre. Il a une durée de douze mois.

Régime des sociétés d'investissement immobilier cotées

La Société a opté pour le régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) visé à l'article 208 C du Code général des impôts (« CGI »).

Les SIIC bénéficient d'une exonération d'impôt sur les revenus et les plus-values réalisées dans le cadre de leur activité de société foncière, à condition d'acquitter une *exit tax* calculée désormais au taux de 19 % sur les plus-values latentes existant au jour de l'option, et dont le paiement est étalé sur quatre ans. En contrepartie de cette exonération d'impôt, les SIIC sont soumises à une obligation de distribution à hauteur de 95 % de leurs revenus de location exonérés, de 70 % des plus-values exonérées, dans les deux ans, et de 100 % des bénéfices versés par les filiales ayant opté pour le même régime.

Par ailleurs, Icade doit respecter un ratio minimum d'activités éligibles au régime fiscal des SIIC. Ce ratio est suivi de façon proactive chaque année par le service fiscal interne d'Icade et fait l'objet de test au 30 juin et au 31 décembre de chaque année. La réalisation de la cession de 63 % de la participation d'Icade dans Icade Santé ayant impacté négativement ce ratio au cours du second semestre 2023, Icade a confirmé auprès de l'administration fiscale française le bénéfice du régime fiscal des SIIC au 31 décembre 2023. Icade entend employer les liquidités retirées de cette opération à des fins de nature à avoir un impact favorable sur le ratio d'activités éligibles de la Société, telles que notamment une distribution de dividendes pour satisfaire à l'obligation de distribution au titre du II de l'article 208 C du CGI, le remboursement de dettes, ou la réalisation d'investissements dans des actifs éligibles au régime des SIIC.

8

1.2. Statuts

1.2.1. Raison d'être (préambule des statuts)

Initiée fin 2018 par Icade, et intervenant dans le cadre des dispositions de la Loi PACTE, la réflexion sur la Raison d'être a mobilisé l'ensemble des collaborateurs de la Société, le conseil d'administration et les parties prenantes.

Fruit de ce travail collaboratif, la Raison d'être d'Icade a été adoptée à 99,99 % par l'assemblée générale annuelle de la Société du 24 avril 2020 et inscrite en préambule des statuts de la Société.

« Préambule :

Concevoir, Construire, Gérer et Investir dans des villes, des quartiers, des immeubles qui soient des lieux innovants, des lieux de mixité, des lieux inclusifs, des lieux connectés et à l'empreinte carbone réduite.

Des lieux où il fait bon vivre, habiter, travailler.

Telle est notre ambition, tel est notre objectif.

Telle est notre Raison d'être. »

1.2.2. Objet social (article 2 des statuts)

La Société a pour objet :

- l'acquisition, la construction, l'exploitation, sous quelque forme que ce soit, de tous biens, terrains et droits immobiliers ou immeubles situés en France ou à l'étranger et, notamment de tous locaux d'activités, bureaux, commerces, habitations, entrepôts ou salles de ventes publiques, restaurants, débits de boissons, de toutes voies de communication, de toutes valeurs mobilières, droits sociaux et de tous patrimoines, pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens ;
- la réalisation de toutes études tant pour son propre compte que pour celui de ses filiales ou de tiers, se rapportant à cette activité ;
- toutes opérations de transport, transit, manutention, commission de transport, d'auxiliaire des transports et activités annexes ;
- toutes assistances et tous services d'ordre administratif, comptable, financier et de gestion à l'ensemble des filiales et participations, ainsi que l'apport aux sociétés de son Groupe de tous moyens matériels ou financiers notamment par la réalisation d'opérations de trésorerie, assurant ou favorisant leur développement ainsi que toutes réalisations ou concours à toutes études économiques, techniques, juridiques, financières ou autres, sans restriction autre que le respect de la législation en vigueur ;

- l'activité d'agent immobilier et tout ce qui est relatif à la négociation mobilière, immobilière ou commerciale en qualité d'intermédiaire.

À cet effet, la création, l'acquisition, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements se rapportant à l'activité d'agent immobilier ;

- l'exercice de tout mandat de gestion immobilière et notamment le recouvrement de loyers et charges auprès de locataires ;
- toutes opérations liées à l'exploitation d'immeubles ou services rendus aux occupants d'immeubles ;
- la prise de participation ou d'intérêt direct ou indirect de la Société à toutes activités ou opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières, en France ou à l'étranger, de toute nature, sous quelque forme que ce soit, créées ou à créer, dès lors que ces activités ou opérations peuvent se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires et, plus généralement ;
- toutes opérations de quelque nature, qu'elles soient économiques ou juridiques, financières, civiles ou commerciales, pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à cet objet social ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires.

1.2.3. Droits et obligations attachés aux actions (articles 6 à 8 des statuts)

1.2.3.1. FORME DES ACTIONS ET IDENTIFICATIONS DES ACTIONNAIRES

Les actions entièrement libérées sont de forme nominative ou au porteur, au choix de l'actionnaire, dans le cadre et sous réserve des dispositions légales alors en vigueur.

Les actions donnent lieu à une inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales alors en vigueur et se transmettent par virement de compte à compte.

La Société peut demander à tout moment communication des renseignements relatifs à la composition de son actionnariat conformément aux dispositions de l'article L. 228-2 du Code de commerce et/ou de tout autre texte qui viendrait à le compléter ou le remplacer.

1.2.3.2. DROITS ATTACHÉS À CHAQUE ACTION

La possession d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions de l'assemblée générale.

Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit, il appartient aux propriétaires qui ne possèdent pas ce nombre de faire leur affaire du Groupement d'actions requis.

Toutes les actions qui composent ou viendront à composer le capital social de la Société, pourvu qu'elles soient de même catégorie, de même valeur nominale et libérées d'un même montant, sont entièrement assimilées à partir du moment où elles portent même jouissance.

Outre les droits non pécuniaires prévus par les dispositions légales alors applicables ou les présents statuts, chaque action donne droit à une quotité des bénéfices ou du boni de liquidation proportionnelle au nombre d'actions existantes.

1.2.3.3. LIBÉRATION DES ACTIONS

Le montant des actions émises à titre d'augmentation de capital et à libérer en espèces est exigible dans les conditions fixées par les dispositions légales et réglementaires alors applicables.

Les appels de fonds sont portés à la connaissance des souscripteurs et actionnaires quinze jours au moins avant la date fixée par chaque versement par un avis inséré dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social ou par lettre recommandée individuelle.

Tout retard dans le versement des sommes dues sur le montant non libéré des actions entraînera, de plein droit et sans qu'il soit besoin de procéder à une formalité quelconque, le paiement d'un intérêt calculé *pro rata temporis* au taux de l'intérêt légal majoré de deux cents (200) points de base sans préjudice de l'action personnelle que la Société peut exercer contre l'actionnaire défaillant et des mesures d'exécution forcée prévues par la réglementation en vigueur.

1.2.4. Assemblées générales (article 15 des statuts)

1.2.4.1. CONVOCATION

Les assemblées d'actionnaires sont convoquées, se réunissent et délibèrent dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

1.2.4.2. ACCÈS AUX ASSEMBLÉES

Les assemblées générales se composent de tous les actionnaires dont les titres sont libérés des versements exigibles et pour lesquels, conformément aux dispositions de l'article R. 22-10-28 du Code de commerce, il a été justifié du droit de participer aux assemblées générales par l'inscription en compte des titres au nom soit de l'actionnaire, soit lorsque l'actionnaire n'a pas son domicile sur le territoire français, de l'intermédiaire inscrit pour son compte, au troisième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure (heure de Paris).

L'inscription en compte des titres dans le délai prévu au paragraphe précédent doit s'effectuer soit dans les comptes titres nominatifs tenus par la Société, soit dans les comptes titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

L'accès à l'assemblée générale est ouvert à ses membres sur simple justification de leurs qualités et identité. Le conseil d'administration peut, s'il le juge utile, faire remettre aux actionnaires des cartes d'admission nominatives et personnelles et exiger la production de ces cartes.

Tout actionnaire peut, dans les conditions légales, voter à distance ou se faire représenter par un autre actionnaire, son conjoint ou partenaire de pacte civil de solidarité ou par toute autre personne physique ou morale de son choix.

Les actionnaires peuvent, dans les conditions légales et réglementaires, adresser leur formule de vote à distance ou de procuration ainsi que l'attestation de participation, sous forme papier ou par voie électronique trois jours au moins avant la date de réunion de l'assemblée générale. Ils peuvent également voter par voie électronique. Les modalités d'envoi sont précisées par le conseil d'administration dans l'avis de réunion et l'avis de convocation. Le conseil d'administration peut abréger ou supprimer ce délai de trois jours.

L'actionnaire qui a déjà exprimé son vote à distance, envoyé un pouvoir ou demandé sa carte d'admission ou une attestation de participation peut à tout moment transférer la propriété de tout ou partie de ses actions.

Cependant, si la cession intervient avant le deuxième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, la Société invalide ou modifie en conséquence, selon le cas, le vote exprimé à distance, le pouvoir, la carte d'admission ou l'attestation de participation. À cette fin, l'intermédiaire habilité teneur de compte notifie le transfert de propriété à la Société ou à son mandataire et lui transmet les informations nécessaires.

Aucun transfert de propriété réalisé après le deuxième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, quel que soit le moyen utilisé, n'est notifié par l'intermédiaire habilité ou pris en considération par la Société, nonobstant toute convention contraire.

1.2.4.3. DROIT DE VOTE

Chaque membre de l'assemblée, ordinaire ou extraordinaire, a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions.

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-46 du Code de commerce, l'assemblée générale mixte du 29 avril 2015 a décidé de ne pas conférer de droit de vote double aux actions pour lesquelles il serait justifié d'une inscription nominative depuis au moins deux ans au nom du même actionnaire.

1.2.4.4. BUREAU, FEUILLE DE PRÉSENCE ET PROCÈS-VERBAUX

Les assemblées sont présidées par le Président du conseil d'administration ou, en son absence, par le vice-Président, ou par un administrateur spécialement délégué à cet effet par le conseil. À défaut, l'assemblée élit elle-même son Président.

Les procès-verbaux d'assemblées sont dressés et leurs copies sont certifiées et délivrées conformément à la réglementation en vigueur.

Deux membres du comité social et économique, s'il en existe, désignés par le comité et appartenant l'un à la catégorie des cadres techniciens et agents de maîtrise, l'autre à la catégorie des employés et ouvriers, ou, le cas échéant, les personnes mentionnées aux articles L. 2312-74 et L. 2312-75 du Code du travail, peuvent assister aux assemblées générales.

1.3. Renseignements sur le capital

1.3.1. Renseignements de caractère général

1.3.1.1. MONTANT DU CAPITAL SOCIAL

Le capital social d'Icade s'élève à 116 203 258,54 euros divisé en 76 234 545 actions sans valeur nominale chacune entièrement libérée, toutes de même catégorie. À la connaissance de la Société et à la date du présent document d'enregistrement universel, aucune des 76 234 545 actions de la Société ne fait l'objet d'un nantissement.

1.3.1.2. CAPITAL AUTORISÉ ET NON ÉMIS

État des délégations et autres autorisations d'augmentation du capital social consenties par l'assemblée générale au conseil d'administration

Le tableau récapitulatif des autorisations et des délégations en cours de validité ou qui ont expiré depuis la précédente assemblée générale des actionnaires est présenté au chapitre 5 du document d'enregistrement universel.

État des autorisations et des délégations proposées au vote de l'assemblée générale devant se tenir le 19 avril 2024

Nature des titres concernés	Date assemblée générale	n° résolution	Durée et date d'expiration	Montant maximal autorisé
Autorisation à l'effet de faire racheter par la Société ses propres actions	19/04/2024	21 ^e résolution	18 mois soit jusqu'au 18/10/2025	<ul style="list-style-type: none"> 5 % du nombre d'actions composant le capital social, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme. Prix maximum d'achat : 70 € par action. Montant maximal de l'opération : 270M€
Autorisation pour réduire le capital social par annulation d'actions auto détenues	19/04/2024	24 ^e résolution	18 mois soit jusqu'au 18/10/2025	<ul style="list-style-type: none"> 10 % du capital social calculé au jour de la décision d'annulation, déduction faite des éventuelles actions annulées au cours des 24 derniers mois précédents
Délégation pour augmenter le capital social pour rémunérer des apports en nature de titres ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	19/04/2024	25 ^e résolution	26 mois soit jusqu'au 18/06/2026	<ul style="list-style-type: none"> 10 % du capital social (montant s'imputant sur le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la 19^e résolution de l'AG du 21/04/2023, soit 38M€)
Autorisation en vue d'attribuer gratuitement des actions aux membres du personnel salarié et/ou certains mandataires sociaux	19/04/2024	26 ^e résolution	38 mois soit jusqu'au 18/06/2027	<ul style="list-style-type: none"> 0,5 % du capital (par année civile) au jour de la décision d'attribution Plafond pour les dirigeants mandataires sociaux de 2 % de cette enveloppe de 0,5 % (par année civile)

1.3.2. Titres non représentatifs du capital

Il n'existe aucun titre non représentatif du capital d'Icade.

1.3.3. Titres détenus par Icade ou pour son propre compte

L'assemblée générale de la Société du 21 avril 2023 a, aux termes de la 15^e résolution, renouvelé, par anticipation, une résolution autorisant le conseil d'administration, pour une période de dix-huit mois, conformément aux articles L. 22-10-62 et suivants et L. 225-210 et suivants du Code de commerce, à procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la Société dans la limite d'un nombre maximal d'actions ne pouvant représenter plus de 5 % du nombre d'actions composant le capital social au jour de l'assemblée générale, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme.

Cette autorisation est destinée à permettre à la Société :

- d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action ICADÉ par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la pratique admise par la réglementation, étant précisé que dans ce cadre, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite susvisée correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues,
- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de fusion, de scission, d'apport ou de croissance externe,

- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe en ce compris les Groupements d'Intérêt Économique et sociétés liées, ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe en ce compris les Groupements d'Intérêt Économique et sociétés liées,
- d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la Société dans le cadre de la réglementation en vigueur,
- de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, conformément à l'autorisation conférée par l'assemblée générale du 21 avril 2023 aux termes de la 17^e résolution.

Ces achats d'actions pourront être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le conseil d'administration appréciera.

Le conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'assemblée générale, faire usage de la présente autorisation en période de pré-offre et d'offre publique initiée par un tiers visant les titres de la Société, et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre.

Situation au 31 décembre 2023

Au 31 décembre 2023, la Société détient 456 244 de ses propres actions, représentant 0,60 % du capital. Aucune action n'est détenue à cette date au titre du contrat de liquidité.

Informations cumulées 2023	Titres	% du capital
Nombre de titres composant le capital de l'émetteur au début du programme (1 ^{er} janvier 2011)	51 802 133	
Capital autodétenu de manière directe et indirecte au début du programme	705 205	
Nombre de titres détenus au 31 décembre 2023	456 244	0,60 %
Nombre de titres achetés dans l'année	1 519 659	1,99 %
Nombre de titres vendus dans l'année ^(a)	1 519 659	1,99 %
Cours moyens des achats	38,11	
Cours moyens des ventes	38,10	
Frais de transaction HT	45 000 €	
Valeur nette comptable du portefeuille	15 740 418 €	

(a) Hors acquisition anticipée des actions suite au décès de bénéficiaires de plan d'attribution gratuite d'actions.

La Société se réserve le droit d'utiliser des mécanismes optionnels ou instruments dérivés dans le cadre de la réglementation applicable.

Le prix maximum d'achat est fixé à 110 euros par action. En cas d'opération sur le capital, notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions aux actionnaires, le montant sus-indiqué sera ajusté dans les mêmes proportions (coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération).

Le montant maximal de l'opération est fixé à 500 millions d'euros.

Le conseil d'administration de la Société du 21 avril 2023 a décidé de mettre en œuvre le programme de rachat d'actions afin d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action ICADE par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la pratique admise par la réglementation.

1.3.4. Valeurs mobilières complexes

1.3.4.1. OBLIGATIONS CONVERTIBLES

Au 31 décembre 2023, Icade n'est pas émetteur d'obligations convertibles.

1.3.4.2. OPTIONS DE SOUSCRIPTION D'ACTIONS

Les informations et l'historique des attributions d'options de souscription d'actions sont détaillés dans le document d'enregistrement universel au paragraphe 3.3 de ce chapitre.

1.3.4.3. ATTRIBUTIONS GRATUITES D'ACTIONS

Les informations et l'historique des attributions d'actions gratuites sont détaillés dans le document d'enregistrement universel au paragraphe 3.4 de ce chapitre.

1.3.5. Option ou accord portant sur le capital d'Icade ou de sociétés de son Groupe

À la date du présent document d'enregistrement universel, il n'existe aucune promesse d'achat ou de vente permettant d'acquérir ou de céder (i) tout ou partie du capital d'Icade ou (ii) tout ou partie du capital d'une filiale directe d'Icade.

1.3.6. Tableau d'évolution du capital d'Icade au cours des trois dernières années

Date	Opération	Nombre d'actions émises/annulées	Montant nominal de la variation de capital (en €)	Prime d'émission, d'apport ou de fusion (en €)	Montant cumulé du capital (en €)	Nombre cumulé d'actions
27 mai 2021	Augmentation de capital résultant de l'exercice de l'option du paiement de la fraction du solde du dividende en actions (mis en distribution au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020)	1 698 804	2 589 463,35	97 979 733,45	116 203 258,54	76 234 545

1.3.7. Tableau d'évolution de la répartition du capital d'Icade au cours des trois dernières années

Actionnaires	31/12/2023		31/12/2022		31/12/2021	
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% du capital
Caisse des dépôts	29 885 064	39,20	29 885 064	39,20	29 885 063	39,20
Groupe Crédit Agricole Assurances	14 373 960	18,85	14 565 910	19,11	15 565 910	19,11
Public	31 226 943	40,96	31 079 420	40,77	31 032 975	40,71
Salariés	292 334	0,38	247 472	0,32	213 043	0,28
Autodétention	456 244	0,60	456 679	0,60	537 554	0,71
TOTAL	76 234 545	100	76 234 545	100	76 234 545	100

À la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre actionnaire détenant plus de 5 % du capital ou des droits de vote.

1.3.8. Franchissement de seuil (article 6 III des statuts)

Outre les seuils prévus par les dispositions légales applicables, toute personne physique ou morale qui, agissant seule ou de concert, vient à franchir, à la hausse ou à la baisse, une fraction du capital ou des droits de vote de la Société égale ou supérieure à 0,5 %, ou à tout multiple entier de ce pourcentage inférieur à 5 %, est tenue, dans les délais et conditions visés à l'article L. 233-7 du Code de commerce (ou de tout autre article qui viendrait le remplacer), d'informer la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, du nombre total d'actions et de droits de vote qu'elle détient, ainsi que du nombre total de titres donnant accès à terme au capital de la Société et des droits de vote qui y sont attachés.

Au-delà de 5 % et jusqu'au seuil de 50 % (sans préjudice toutefois des obligations résultant des dispositions légales applicables), l'obligation de déclaration prévue au paragraphe précédent viendra à s'appliquer lors du franchissement, à la hausse ou à la baisse, d'une fraction du capital ou des droits de vote de la Société égale ou supérieure à 1 % ou à tout multiple entier de ce pourcentage.

Pour les besoins du présent article, le calcul de la participation détenue par la personne concernée s'effectuera comme en matière de seuils légaux. Pour le franchissement de seuil résultant d'une acquisition ou cession en Bourse, le délai visé à l'article L. 233-7 du Code de commerce commence à courir à compter du jour de la négociation des titres et non de leur livraison.

En cas de non-respect de la présente obligation statutaire d'information, il sera fait application des sanctions prévues à l'article L. 233-14 du Code de commerce ; en particulier, sur demande consignée dans le procès-verbal de l'assemblée générale d'un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 5 %

du capital social, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de la déclaration de régularisation.

À la meilleure connaissance de la Société et sur la base des franchissements de seuils légaux et statutaires notifiés par les actionnaires à la Société et/ou à l'AMF, sont recensées ci-après les positions communiquées sur l'exercice 2023 :

Déclarant	Date du franchissement	Nombre d'actions détenues après franchissement de seuil	% par rapport au nombre d'actions	Date de la lettre de notification adressée à la Société	Franchissement de seuil en capital	Franchissement de seuil en droit de vote
Amundi	15/02/2023	766 824	1,00 %	15/02/2023	Hausse	Hausse
	27/10/2023	760 178	0,99 %	27/10/2023	Baisse	Baisse
APG	29/09/2023	317 076	0,42 %	02/10/2023	Baisse	Baisse
	27/10/2023	421 289	0,55 %	30/10/2023	Hausse	Hausse
AXA	16/06/2023	1 112 289	1,46 %	20/06/2023	Baisse	Baisse
	16/11/2023	741 057	0,97 %	20/11/2023	Baisse	Baisse
Blackrock	03/07/2023	1 877 976	2,46 %	04/07/2023	Baisse	Baisse
	11/07/2023	1 982 205	2,60 %	12/07/2023	Hausse	Hausse
	09/08/2023	1 878 857	2,46 %	10/08/2023	Baisse	Baisse
	11/08/2023	1 908 219	2,50 %	14/08/2023	Hausse	Hausse
	14/08/2023	1 882 363	2,47 %	15/08/2023	Baisse	Baisse
	18/08/2023	1 911 625	2,51 %	21/08/2023	Hausse	Hausse
	21/08/2023	1 896 595	2,49 %	22/08/2023	Baisse	Baisse
	22/08/2023	1 915 976	2,51 %	23/08/2023	Hausse	Hausse
	23/08/2023	1 903 474	2,49 %	24/08/2023	Baisse	Baisse
	24/08/2023	1 913 313	2,51 %	25/08/2023	Hausse	Hausse
	25/08/2023	1 901 775	2,49 %	28/08/2023	Baisse	Baisse
	04/09/2023	1 912 900	2,51 %	05/09/2023	Hausse	Hausse
	BNP Paribas AM	21/07/2023	374 286	0,49 %	20/07/2023	Baisse
Citadel	21/06/2023	387 100	0,51 %	22/06/2023	Hausse	Hausse
	28/06/2023	381 046	0,49 %	03/07/2023	Baisse	Baisse
	03/07/2023	397 066	0,52 %	05/07/2023	Hausse	Hausse
Citigroup	16/01/2023	1 239 555	1,63 %	17/01/2023	Hausse	Hausse
	31/01/2023	1 137 262	1,49 %	01/02/2023	Baisse	Baisse
	01/02/2023	1 146 645	1,50 %	02/02/2023	Hausse	Hausse
	21/02/2023	1 119 102	1,47 %	22/02/2023	Baisse	Baisse
	23/02/2023	1 251 944	1,64 %	24/02/2023	Hausse	Hausse
	08/03/2023	684 993	0,90 %	09/03/2023	Baisse	Baisse
	13/03/2023	87 573	0,11 %	14/03/2023	Baisse	Baisse
	29/03/2023	273 074	0,36 %	30/03/2023	Hausse	Hausse
	04/04/2023	247 975	0,33 %	05/04/2023	Baisse	Baisse
	20/04/2023	307 743	0,40 %	21/04/2023	Hausse	Hausse
	11/05/2023	383 509	0,50 %	12/05/2023	Hausse	Hausse
	03/07/2023	973 147	1,28 %	04/07/2023	Hausse	Hausse
	12/07/2023	1 041 055	1,37 %	13/07/2023	Hausse	Hausse
	14/08/2023	402 743	0,53 %	15/08/2023	Baisse	Baisse
	23/08/2023	273 791	0,36 %	24/08/2023	Baisse	Baisse
15/09/2023	381 804	0,50 %	18/09/2023	Hausse	Hausse	
19/09/2023	357 125	0,47 %	20/09/2023	Baisse	Baisse	
23/11/2023	393 686	0,52 %	27/11/2023	Hausse	Hausse	
30/11/2023	385 645	0,47 %	01/12/2023	Baisse	Baisse	
Cohen & Steers	20/03/2023	2 271 298	2,98 %	21/03/2023	Baisse	Baisse
	29/03/2023	1 666 667	2,19 %	30/03/2023	Baisse	Baisse
	30/03/2023	1 468 665	1,93 %	31/03/2023	Baisse	Baisse
	18/04/2023	897 504	1,18 %	19/04/2023	Baisse	Baisse
	27/04/2023	744 244	0,98 %	28/04/2023	Baisse	Baisse
23/05/2023	323 528	0,42 %	25/05/2023	Baisse	Baisse	
Columbia Threadneedle	27/02/2023	402 779	0,53 %	02/03/2023	Hausse	Hausse
	22/03/2023	809 673	1,06 %	24/03/2023	Hausse	Hausse
	06/07/2023	737 442	0,97 %	10/07/2023	Baisse	Baisse
	12/07/2023	832 103	1,09 %	18/07/2023	Hausse	Hausse
14/09/2023	750 584	0,99 %	20/09/2023	Baisse	Baisse	
Dimensional Fund Advisors LP	01/12/2023	380 727	0,50 %	05/12/2023	Baisse	Baisse
EDRAM	06/03/2023	748 584	0,98 %	08/03/2023	Baisse	Baisse
Fonds de Réserve pour les Retraites (FRR)	21/03/2023	384 100	0,50 %	24/03/2023	Hausse	Hausse
	12/06/2023	352 305	0,46 %	14/06/2023	Baisse	Baisse
Millennium Partners	01/06/2023	396 424	0,52 %	05/06/2023	Hausse	-
	26/07/2023	357 485	0,47 %	28/07/2023	Baisse	Baisse
PGGM	09/01/2023	973 213	1,28 %	09/01/2023	Baisse	Baisse
	25/01/2023	709 022	1,00 %	26/01/2023	Baisse	Baisse
	15/06/2023	772 293	1,01 %	15/06/2023	Hausse	Hausse
	06/10/2023	669 553	0,88 %	06/10/2023	Baisse	Baisse
Predica	14/12/2023	14 381 399	18,86 %	19/12/2023	Baisse	Baisse
Wellington	01/03/2023	385 100	0,50 %	02/03/2023	Hausse	Hausse
	17/05/2023	369 688	0,48 %	18/05/2023	Baisse	Baisse

1.4. Répartition du capital

Le tableau ci-dessous présente le nombre d'actions, le pourcentage de capital et le pourcentage de droits de vote correspondants détenus par les actionnaires de la Société au 31 décembre 2023.

Actionnaires (au 31/12/2023)	Nombre d'actions	Pourcentage du capital	Nombre de droits de vote	Pourcentage de droits de vote
Caisse des dépôts	29 885 064	39,20	29 885 064	39,44
Groupe Crédit Agricole Assurances ^(a)	14 373 960	18,85	14 373 960	18,97
Public	31 226 943	40,96	31 226 943	41,21
Salariés (FCPE Icade)	292 334	0,38	292 334	0,39
Autodétention	456 244	0,60	0	0,00
TOTAL	76 234 545	100,00	75 778 301	100,00

(a) Détention portée à la connaissance de la Société au 31 décembre 2023.

Aucun actionnaire ne détient, conformément aux statuts d'Icade, de droits de vote particuliers.

1.4.1. Contrôle de la Société

1.4.1.1. NATURE DU CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

La Caisse des dépôts contrôle seule la Société au sens de l'article L. 233-3 I, 4° du Code de commerce.

1.4.1.2. ACCORD PORTANT SUR LE CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

Il n'existe pas, à la connaissance de la Société, d'accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle d'Icade.

1.4.1.3. MESURES VISANT À PRÉVENIR LES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Dans un souci de bonne gouvernance, la Société a mis en place un certain nombre de mesures visant à prévenir les conflits d'intérêts, parmi lesquelles :

- la présence de cinq administrateurs indépendants au sein du conseil d'administration composé de quinze membres, en conformité avec l'article 9.3 du Code de gouvernement d'entreprise Afep-Medef ;

- l'existence de quatre comités au sein desquels siègent des administrateurs indépendants : le comité des nominations et des rémunérations (composé pour moitié d'administrateurs indépendants, dont la Présidente), le comité d'audit et des risques (dont les trois quarts des membres sont des administrateurs indépendants, en ce compris le Président), le comité stratégie et investissements (dont la Présidente est administratrice indépendante) et le comité innovation et RSE (dont les deux tiers des membres sont des administrateurs indépendants) ;
- la présence et le rôle de la vice-Présidente du conseil d'administration en matière de prévention et gestion, en coordination avec le Président, des conflits d'intérêts, conformément au règlement intérieur du conseil d'administration (article 2.3.2) et à la charte de l'administrateur (article 3).

(Se reporter à la section 2. « Gouvernance » au chapitre 5).

2. Marché du titre de la Société

Au 31 décembre 2023, le capital de la Société s'élève à 116 203 258,54 euros, divisé en 76 234 545 actions. Au 31 décembre 2023, la capitalisation boursière de la Société est de 2 709 millions d'euros.

2.1. Fiche signalétique

FICHE SIGNALÉTIQUE	
CAPITALISATION au 31/12/2023 2 709 M€	Code ISIN FR0000035081
NOMBRE D' ACTIONS COTÉES au 31/12/2023 76 234 545	Mnémonique ICAD
	Place de cotation Euronext Paris – Euronext – Valeurs locales
	Marché Valeurs locales – Compartiment A (Blue Chips)
	Secteur d'activité (classification Euronext) 6570, Real Estate Investment Trusts
	PEA (plan d'épargne en actions) Non éligible (sauf pour les actions acquises avant le 21 octobre 2011)
	SRD (service à règlement différé) Éligible
	Classification sectorielle ICB ICB Industrial & Office REITS, 8671
	Indices dont : EPRA, SBF 120, CAC All-Tradable, Euronext 100, Euronext IEIF Siic France, CAC All Shares, CAC Mid & Small, CAC Mid 60, CAC Financials, Vigeo Eur 120 Euronext, Euronext IEIF REIT Europe

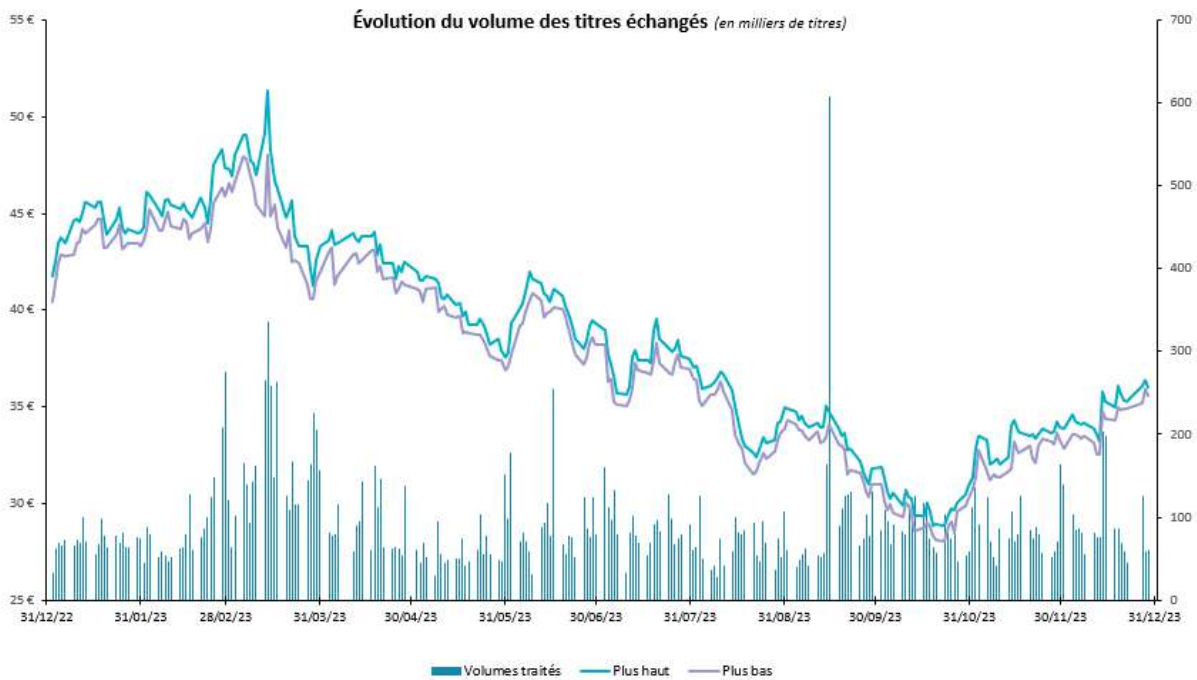
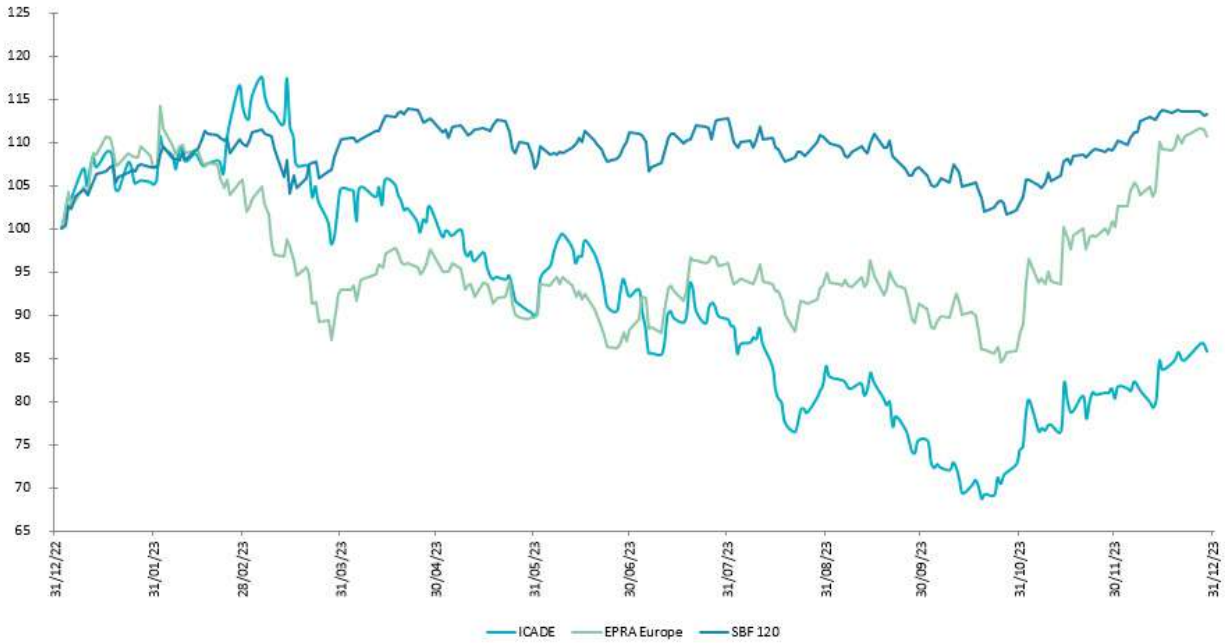
2.2. Titre Icade du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023

2023	Cours (en euros)		Volume de transactions	
	Plus haut	Plus bas	Titres échangés (en nombre)	Capitaux échangés (en millions d'euros)
Janvier	45,60	40,46	1 545 366	67,84
Février	48,36	43,52	1 886 484	86,10
Mars	51,35	40,58	3 794 448	171,85
Avril	44,14	40,84	1 664 259	71,19
Mai	41,98	36,88	1 362 040	53,59
Juin	42,00	37,14	2 037 303	80,39
Juillet	39,52	35,02	1 870 980	69,66
Août	37,14	31,52	1 552 576	53,18
Septembre	35,06	30,32	2 280 754	75,62
Octobre	31,90	28,00	1 882 930	55,76
Novembre	34,30	30,76	1 897 147	62,16
Décembre	36,38	32,54	1 774 047	61,19
			23 548 334	908,53

(Sources : Euronext / Bloomberg)

ÉVOLUTION 2023 DU COURS DE BOURSE D'ICADE ET VOLUMES DE TITRES ÉCHANGÉS SUR EURONEXT (en milliers de titres)

ÉVOLUTION EPRA Europe-SBF 120-ICADE DU 31/12/2022 AU 31/12/2023
 (Base 100: au 31/12/2022)



8

3. Actionnariat des salariés

Poursuivant sa volonté d'associer plus étroitement les salariés à la performance d'Icade et de renforcer le sentiment d'appartenance au Groupe quel que soit leur niveau de responsabilité, Icade s'est engagée dans différents programmes d'actionnariat salariés comprenant un plan d'épargne Groupe avec un FCPE d'actionnariat salariés, des attributions gratuites d'actions et des actions de performance.

3.1. Plan d'épargne groupe

Sont bénéficiaires du Plan d'épargne groupe les salariés de l'UES Icade, ayant au moins trois mois d'ancienneté dans le groupe Icade.

Pour placer ces avoirs, le PEG Icade propose aux salariés plusieurs FCPE, dont quatre multi-entreprises et le fonds Icade.

Le FCPE Icade Action représente 26,69 % des en-cours investis dans le PEG et 54,15 % des porteurs de parts ont des avoirs au sein de ce fonds.

Au 31 décembre 2023, le FCPE Icade Action regroupe l'ensemble des actions Icade détenues par les salariés à savoir : 292 334 titres, soit 0,38 % du capital.

Au 31 décembre 2023, il n'y a aucun autre FCPE détenu par les salariés qui possède des actions Icade.

3.2. Plans d'actions gratuites et plans d'actions de performance

3.2.1. Plan d'actions gratuites et plan de performance 2020

Conformément à l'autorisation qui lui a été consentie par l'assemblée générale mixte d'Icade du 25 avril 2018, le conseil d'administration d'Icade du 20 novembre 2020 a arrêté deux plans d'attribution d'actions gratuites, l'un au bénéfice de l'ensemble des salariés de la société Icade et de ses filiales regroupées au sein de l'UES Icade (Icade SA, Sarvilep, Icade Management, Icade Promotion) et l'autre sous condition de performance au bénéfice des membres du comité exécutif (hors Directeur général), des membres du comité de coordination et de cadres « clés » désignés par ledit conseil.

PLAN D'ATTRIBUTION D' ACTIONS GRATUITES AU BÉNÉFICE DE L'ENSEMBLE DES SALARIÉS (PLAN 1-2020)

À l'issue de la période d'acquisition de deux ans courant à compter du 3 décembre 2020, il a été procédé à l'attribution gratuite de 30 actions à l'ensemble des salariés en contrat à durée indéterminée ayant satisfait à la condition de présence. Ces salariés devaient conserver les actions ainsi attribuées pendant une durée d'un an à compter de leur attribution définitive, soit jusqu'au 3 décembre 2023.

PLAN D'ATTRIBUTION D' ACTIONS DE PERFORMANCE (PLAN 2-2020)

L'attribution de tout ou partie des actions de performance aux membres du comité exécutif (hors Directeur général), aux membres du comité de coordination et aux cadres « clés » désignés était subordonnée à une condition de présence et à l'atteinte d'une condition de performance appréciée par deux critères :

- **Critère 1** : la performance relative de l'action Icade appréciée par rapport à l'indice EPRA Europe (hors UK). Ce critère porte sur 50 % du nombre d'actions de performance attribuées.

Les droits aux actions de performance sont acquis en fonction du niveau de progression de l'action Icade par rapport à l'indice EPRA Europe (hors UK) conformément à la grille suivante :

PERFORMANCE RELATIVE : NIVEAU DE L'ACTION ICADÉ PAR RAPPORT À L'INDICE EPRA EUROPE (HORS UK)

Performance relative de l'action Icade par rapport à l'indice EPRA Europe hors UK	Strictement inférieur à (1,5)%	≥ à (1,5)% à < (0,5)%	≥ (0,5)% à = à l'indice	De supérieur à l'indice à < 1 %	≥+1 % et ≤+1,5 %	Strictement supérieur à +1,5 %
% d'actions délivrées	0 %	33,3 %	66,7 %	80 %	100 %	115 %

Ce critère a été apprécié sur une période de deux ans afin de réaliser les calculs de l'acquisition prévue en décembre 2022. Le calcul a été effectué en base 100 sur la différence du taux de variation entre la moyenne des 20 derniers cours de bourse de l'action Icade et la moyenne des 20 derniers cours de l'indice EPRA Europe hors UK (hypothèse de dividende non réinvesti) du 4 novembre 2020 au 4 novembre 2022 ;

- **Critère 2** : la performance opérationnelle et financière appréciée par l'atteinte d'objectifs de TSR ANR (NTA) entre le 30 juin 2020 et le 30 juin 2022. Ce critère porte sur 50 % du nombre d'actions de performance attribuées.

PERFORMANCE : ÉVOLUTION DU TSR ANR (NTA)

Évolution du TSR ANR (NTA) moyen sur 2 ans (constatation sur la base des comptes au 30 juin 2020 et au 30 juin 2022)	Strictement inférieur à +3 %	≥ à +3 % à < +4,5 %	≥ à +4,5 % à < +6 %	≥ à 6 % à ≤ +8,1 %	Strictement supérieur à +8,1 %
% d'actions délivrées	0 %	50,0 %	75,0 %	100 %	115 %

Ce critère a été apprécié à l'issue de la période d'arrêt semestriel de juin 2022 afin de réaliser les calculs de l'acquisition intervenue en décembre 2022.

Les objectifs énoncés par ces deux critères de performance ayant été partiellement atteints, à l'issue de la période d'acquisition de deux ans courant à compter du 3 décembre 2020, il a été procédé à l'attribution d'environ 83 % des actions de performance aux dirigeants et aux cadres « clés » désignés ayant satisfait à la condition de présence. Ces dirigeants et cadres « clés » doivent conserver les actions ainsi attribuées pendant une durée de deux ans à compter de leur attribution définitive, soit jusqu'au 3 décembre 2024.

3.2.2. Plan d'actions de performance 2021

Conformément à l'autorisation qui lui a été consentie par l'assemblée générale mixte d'Icade du 23 avril 2021, le conseil d'administration d'Icade du 29 juin 2021 a arrêté un plan d'attribution d'actions gratuites au bénéfice du Directeur général d'Icade.

L'attribution de tout ou partie des actions de performance au Directeur général d'Icade était subordonnée à la signature, au plus tard le 30 juin 2021, d'un accord d'intéressement au titre de l'exercice 2021 au bénéfice de tous les salariés d'Icade et de plus de 90 % des salariés de ses filiales, à une condition de présence et à l'atteinte d'une condition de performance appréciée par deux critères :

- **Critère 1** : la performance relative de l'action ICADE appréciée par rapport à l'index EPRA Europe (hors UK). Ce critère porte sur 50 % de l'attribution cible.

Les droits aux actions de performance seront acquis en fonction du niveau de progression de l'action Icade par rapport à l'indice EPRA Europe (hors UK) conformément à la grille suivante :

PERFORMANCE RELATIVE : NIVEAU DE L'ACTION ICADE PAR RAPPORT À L'INDICE EPRA EUROPE (HORS UK)

Performance relative de l'action Icade par rapport à l'indice EPRA Europe hors UK	Strictement inférieur à (1,5)%	≥ à (1,5)% à < (0,5)%	≥ (0,5)% à = à l'indice	De supérieur à l'indice à < 1 %	≥ +1 % et ≤ +1,5 %	Strictement supérieur à +1,5 %
% d'actions délivrées	0 %	33,3 %	66,7 %	80 %	100 %	115 %

Le calcul a été effectué en base 100 au 10 juin 2023, sur la différence du taux de variation entre la moyenne des 20 derniers cours de bourse de l'action ICADE et la moyenne

des 20 derniers cours de l'index EPRA Europe hors UK (hypothèse de dividende non réinvesti) au 10 juin 2021 et au 10 juin 2023.

- **Critère 2** : la performance opérationnelle et financière par l'atteinte d'objectifs de TSR ANR (NTA). Ce critère porte sur 50 % du nombre d'actions de performance attribuées.

Ce pourcentage dépendait de la moyenne de l'objectif TSR ANR (NTA) du Groupe sur 2 ans.

Le niveau d'atteinte de l'objectif défini par ce critère a été apprécié sur la base des comptes entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2022 conformément à la grille suivante :

PERFORMANCE : ÉVOLUTION DU TSR ANR (NTA)

Évolution du TSR moyen sur 2 ans (constatation sur la base des comptes au 30 juin 2020 et au 30 juin 2022)	Strictement inférieur à +4 %	≥ à +4 % à < +4,9 %	≥ à +4,9 % à < +5,9 %	≥ à 5,9 % à < +8 %
% d'actions délivrées	0 %	25,0 %	50,0 %	100 %

Ce critère est apprécié à l'issue de la période d'arrêté annuel de décembre 2022.

La condition liée à la signature d'un accord d'intéressement au titre de l'exercice 2021 au bénéfice de tous les salariés d'Icade et de plus de 90 % des salariés de ses filiales a été satisfaite en date du 30 juin 2021.

La condition de présence a été levée par le conseil d'administration en date du 10 mars 2023.

L'atteinte des conditions de performance liées à ce plan ont été mesurées en juillet 2023 et n'ont pas permis de déclencher l'acquisition d'actions. Le mandataire social n'a donc reçu aucune action au titre de ce plan.

3.2.3. Plan d'actions gratuites et plan de performance 2022

Conformément à l'autorisation qui lui a été consentie par l'assemblée générale mixte d'Icade du 23 avril 2021, le conseil d'administration d'Icade du 22 avril 2022 a arrêté deux plans d'attribution d'actions gratuites, l'un au bénéfice des salariés de la société Icade et de ses filiales regroupées au sein de l'UES Icade et l'autre sous condition de performance au bénéfice des membres du comité exécutif (incluant le Directeur général), des membres du comité de coordination et de cadres « clés » désignés par ledit conseil.

PLAN D'ATTRIBUTION D' ACTIONS GRATUITES AU BÉNÉFICE DE L'ENSEMBLE DES SALARIÉS (PLAN 1-2022)

À l'issue de la période d'acquisition de deux ans courant à compter du 22 avril 2022, il sera procédé à l'attribution gratuite de 40 actions à l'ensemble des salariés en contrat à durée indéterminée ayant satisfait à la condition de présence. Ces salariés devront conserver les actions ainsi attribuées pendant une durée d'un an à compter de leur attribution définitive, soit jusqu'au 22 avril 2025.

- **Critère 1** : la performance relative de l'action Icade appréciée par rapport à l'indice EPRA Europe (hors UK). Ce critère porte sur 40 % du nombre d'actions de performance attribuées.

Les droits aux actions de performance seront acquis en fonction du niveau de progression de l'action Icade par rapport à l'indice EPRA Europe (hors UK) conformément à la grille suivante :

PERFORMANCE RELATIVE : NIVEAU DE L'ACTION ICADÉ PAR RAPPORT À L'INDICE EPRA EUROPE (HORS UK)

Performance relative de l'action Icade par rapport à l'indice EPRA Europe hors UK	Strictement inférieur à (1,5)%	≥ à (1,5)% à < (0,5)%	≥ (0,5)% à = à l'indice	De supérieur à l'indice à < 1 %	≥+1 % et ≤+1,5 %	Strictement supérieur à +1,5 %
% d'actions délivrées	0 %	33,3 %	66,7 %	80 %	100 %	115 %

Ce critère sera apprécié sur une période de deux ans. Le calcul sera effectué en base 100 sur la différence du taux de variation entre la moyenne des 20 derniers cours de bourse de l'action ICADÉ et la moyenne des 20 derniers cours de l'index EPRA Europe hors UK (hypothèse de dividende réinvesti) au 1^{er} avril 2022 et au 1^{er} avril 2024.

- **Critère 2** : la performance opérationnelle et financière appréciée par l'atteinte d'objectifs de TSR ANR (NTA). Ce critère porte sur 45 % du nombre d'actions de performance attribuées.

Ce pourcentage dépend de la moyenne annuelle du TSR ANR NTA du Groupe sur 2022 et 2023.

Le niveau d'atteinte de l'objectif défini par ce critère sera apprécié sur la base du budget 2022 approuvé par le conseil d'administration et de la première année du plan à moyen terme (hors impact d'une valorisation au cours de bourse d'Icade Santé).

PERFORMANCE : ÉVOLUTION DU TSR ANR (NTA)

Évolution du TSR ANR (NTA) moyen sur 2 ans (constatation sur la base des comptes au 31 décembre 2022 et au 31 décembre 2023)	Strictement inférieur à 3 %	≥+3 % et <+4 %	≥+4 % et <+5,3 %	≥+5,3 % et <+8 %	Strictement supérieur à +8 %
% d'actions délivrées	0 %	25,0 %	50,0 %	100 %	115 %

- **Critère 3** : la réduction des émissions de CO₂ mesurée par rapport aux émissions de CO₂ de 2019. Ce critère porte sur 15 % du nombre d'actions de performance attribuées. La mesure de cette réduction est en valeur absolue selon la mesure SBTi.

Les droits aux actions de performance seront acquis en fonction du niveau d'atteinte conformément à la grille suivante :

PERFORMANCE RELATIVE : RÉDUCTION DES ÉMISSIONS de CO₂ D'ICADE SELON LA MESURE SBTI PAR RAPPORT À 2019

Pourcentage de réduction des émissions de CO ₂ en valeur absolue par rapport à 2019 (Constataion sur la base du reporting carbone au 31 décembre 2023)	Strictement supérieur à (11,7 %)		Strictement inférieur à (13,46 %)
	Égal à (11,7 %)		
% d'actions délivrées	0 %	100 %	115 %

Ce critère sera apprécié sur une période de deux ans.

De plus, si le pourcentage de réduction des émissions de CO₂ par rapport à 2019 (en valeur absolue) est compris entre (-11,7 %) et (-13,46 %), P'' sera calculé de façon linéaire.

S'agissant du Directeur général, la condition de présence a été levée par le conseil d'administration en date du 10 mars 2023.

À l'issue de la période d'acquisition de deux ans courant à compter du 22 avril 2022, et sous réserve de la satisfaction des conditions d'acquisition susvisées, il sera procédé à l'attribution des actions de performance aux membres du comité exécutif (incluant le Directeur général), aux membres du comité de coordination et aux cadres « clés » désignés ayant satisfait à la condition de présence. Ces dirigeants et cadres « clés » devront conserver les actions ainsi attribuées pendant une durée de deux ans à compter de leur attribution définitive, soit jusqu'au 22 avril 2026.

3.2.4. Plan d'actions gratuites et plan de performance 2023

Conformément à l'autorisation qui lui a été consentie par l'assemblée générale mixte d'Icade du 23 avril 2021, le conseil d'administration d'Icade du 21 juillet 2023 a arrêté deux plans d'attribution d'actions gratuites, l'un au bénéfice des salariés de la société Icade et de ses filiales regroupées au sein de l'UES Icade et l'autre sous condition de performance au bénéfice des membres du comité exécutif (incluant le Directeur général), des membres du comité de coordination et de cadres « clés » désignés par ledit conseil.

PLAN D'ATTRIBUTION D' ACTIONS GRATUITES AU BÉNÉFICE DE L'ENSEMBLE DES SALARIÉS (PLAN 1-2023)

À l'issue de la période d'acquisition de trois ans courant à compter du 31 juillet 2023, il sera procédé à l'attribution gratuite de 20 actions à l'ensemble des salariés en contrat à durée indéterminée ayant satisfait à la condition de

présence. Ces salariés devront conserver les actions ainsi attribuées pendant une durée d'un an à compter de leur attribution définitive, soit jusqu'au 1^{er} août 2027.

PLAN D'ATTRIBUTION D' ACTIONS DE PERFORMANCE (PLAN 2-2023)

L'attribution de tout ou partie des actions de performance aux membres du comité exécutif (incluant le Directeur général), aux membres du comité de coordination et aux cadres « clés » désignés deviendra définitive au terme d'une période d'acquisition d'une durée de trois ans courant à compter du 31 juillet 2023, sous réserve du respect de la condition de présence continue au sein de la Société ou des filiales regroupées au sein de l'UES Icade et de l'atteinte d'une condition de performance appréciée par trois critères :

- **Critère 1** : la performance relative de l'action Icade appréciée par rapport à l'indice EPRA Europe (hors UK). Ce critère porte sur 30 % du nombre d'actions de performance attribuées.

Les droits aux actions de performance seront acquis en fonction du niveau de progression de l'action Icade par rapport à l'indice EPRA Europe (hors UK) conformément à la grille suivante :

PERFORMANCE RELATIVE : NIVEAU DE L'ACTION ICADE PAR RAPPORT À L'INDICE EPRA EUROPE (HORS UK)

Performance relative de l'action Icade par rapport à l'indice EPRA Europe hors UK (dividendes réinvestis)	Strictement inférieur à (1,5)%	≥ à (1,5)% à < (0,5)%	≥ (0,5)% à = à l'indice	De supérieur à l'indice à < 1 %	≥ +1 % et ≤ +1,5 %	Strictement supérieur à +1,5 %
	% d'actions délivrées	0 %	33,3 %	66,7 %	80 %	100 %

Ce critère sera apprécié sur une période de trois ans. Le calcul sera effectué sur la différence du taux de variation entre la moyenne des 20 derniers cours de bourse de l'action ICADE et la moyenne des 20 derniers cours de l'index EPRA Europe hors UK (y compris dividendes réinvestis) au 30 juin 2023 et au 30 juin 2026.

- **Critère 2** : la performance opérationnelle et financière par l'atteinte d'un objectif de Cash-Flow Net Courant. Ce critère porte sur 40 % du nombre d'actions de performance attribuées.

PERFORMANCE : ATTEINTE DU CASH FLOW NET COURANT (CFNC)

Réalisation du CFNC en M € au 31/12/2025	CFNC<237	234≤CFNC<250	CFNC=250	250<CFNC≤263	CFNC>263
% d'actions délivrées	0 %	90,0 %	100,0 %	105 %	115 %

Le calcul sera effectué sur l'atteinte du Cash-Flow net courant (CFNC) au 31 décembre 2025

- **Critère 3** : la performance extra-financière par l'atteinte d'objectifs de réduction des émissions de CO₂ conformément à la trajectoire SBTi et la poursuite de la politique en matière d'égalité professionnelle en assurant une représentation équilibrée entre les femmes et les hommes dans les instances de gouvernance de la Société (conseil d'administration, comité exécutif, comité de coordination). Ce critère porte sur 30 % du nombre d'actions de performance attribuées.

Critère 3.1

Réduction des émissions de CO₂ conformément à la trajectoire SBTi (sur la base d'un indicateur Groupe pondérant à égalité les 3 activités) :

- en kgCO₂/m² pour les émissions des métiers de la Promotion et de la Foncière Tertiaire
- en kgCO₂/ETP pour les émissions concernant le Corporate (déplacements professionnels, trajets domicile/travail, exploitation énergétique des bâtiments occupés par les collaborateurs d'Icade).

PERFORMANCE RELATIVE : RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE CO₂ D'ICADE SELON LA MESURE SBTi PAR RAPPORT À 2022

Pourcentage de réduction des émissions de CO ₂ en valeur absolue par rapport à 2022 (Constataion sur la base du reporting carbone au 31 décembre 2023)	(-12,6 %) par rapport à 2022	à (-14 %)	(-15,4 %) par rapport à 2022
% d'actions délivrées	90 %	100 %	110 %

Ce critère sera apprécié sur une période de trois ans.

Critère 3.2

- Poursuite de la politique en matière d'égalité professionnelle en assurant une représentation équilibrée entre les femmes et les hommes dans les instances de gouvernance de la Société (conseil d'administration, comité exécutif, comité de coordination) ;
- Atteinte de l'objectif au sein de chacune des trois instances et mesuré à la date d'attribution définitive sous condition d'une représentativité d'au moins 40 % de femmes.

La mesure au sein des trois instances est réalisée de façon équilibrée.

À l'issue de la période d'acquisition de trois ans courant à compter du 1^{er} août 2026, et sous réserve de la satisfaction des conditions d'acquisition susvisées, il sera procédé à l'attribution des actions de performance aux membres du comité exécutif (incluant le Directeur général), aux membres du comité de coordination et aux cadres « clés » désignés ayant satisfait à la condition de présence. Ces dirigeants et cadres « clés » devront conserver les actions ainsi attribuées pendant une durée d'un an à compter de leur attribution définitive, soit jusqu'au 1^{er} août 2027.

3.2.5. Synthèse des plans d'actions gratuites et de performance en vigueur

Les caractéristiques de l'ensemble des plans d'actions gratuites et de performance en vigueur et mis en place par Icade, figurent dans le tableau ci-dessous.

	Plan 1-2020	Plan 2-2020	Plan 1-2021	Plan 1-2022	Plan 2-2022	Plan 1-2023	Plan 2-2023
Date d'assemblée générale	25/04/2018	25/04/2018	23/04/2021	23/04/2021	23/04/2021	23/04/2021	23/04/2021
Date de conseil d'administration	20/11/2020	20/11/2020	29/06/2021	22/04/2022	22/04/2022	21/07/2023	21/07/2023
Nombre maximal d'actions pouvant être attribuées	745 357 ^(a)	745 357 ^(a)	762 345 ^(b)	762 345 ^(b)	762 345 ^(b)	762 345 ^(b)	762 345 ^(b)
Nombre total d'actions attribuées initialement	32 910	65 542	1 649	44 880	97 982	21 100	65 813
Nombre total d'actions pouvant être acquises (I)	32 910 ^(c)	65 542	1 649	44 880 ^(d)	97 982	21 100 ^(e)	65 813
■ par les 10 premiers attributaires salariés non-mandataires sociaux		13 878		400	19 064	200	12 888
■ par les autres attributaires salariés non-mandataires sociaux		51 664		44 480	77 117	20 900	48 946
■ par les mandataires sociaux			1 649		1 801		3 979
Nombre total de bénéficiaires	1 097	245	1	1 122	256	1 055	231
Date d'attribution	03/12/2020	03/12/2020	01/07/2021	22/04/2022	22/04/2022	31/07/2023	31/07/2023
Date d'acquisition	04/12/2022	04/12/2022	02/07/2023	23/04/2024	23/04/2024	01/08/2026	01/08/2026
Date de fin de période de conservation	03/12/2023	03/12/2024	01/07/2025	22/04/2025	22/04/2026	01/08/2027	01/08/2027
Prix d'attribution	60,61 €	60,61 €	60,61 €	60,65 €	60,65 €	37,7 €	37,7 €
Acquisition soumise à une condition de présence à la date d'acquisition	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui
Acquisition soumise à des conditions de performance	non	oui ^(f)	oui ^(g)	non	oui ^(h)	non	oui ⁽ⁱ⁾
Actions annulées (II) dont :	6 600	10 977	1 649	8 480	12 748	780	632
Actions acquises (III)	26 310	54 565	0	160 ^(j)	170 ^(j)	20 ^(j)	125 ^(j)
■ par les 10 premiers attributaires salariés non-mandataires sociaux	300	13 047					
■ par les autres attributaires salariés non-mandataires sociaux	26 010	41 518		160	170	20	125
■ par les mandataires sociaux							
Actions restantes au 31/12/2023 (IV) = (I)-(II)-(III)	0	0	0	36 240	85 064	20 300	65 056

(a) La 20^e résolution de l'assemblée générale mixte du 25 avril 2018 précise que : « Le nombre total d'actions attribuées gratuitement au titre de la présente autorisation ne pourra dépasser 1 % du capital social au jour de la décision d'attribution.[...] Elle est donnée pour une durée de trente-huit mois à compter du jour de la présente Assemblée ».

(b) La 23^e résolution de l'assemblée générale mixte du 23 avril 2021 précise que : « Le nombre total d'actions attribuées gratuitement au titre de la présente autorisation ne pourra dépasser 1 % du capital social au jour de la décision d'attribution.[...] Elle est donnée pour une durée de trente-huit mois à compter du jour de la présente Assemblée ».

(c) Soit 30 actions par collaborateur en CDI présent au 31 octobre 2020 et toujours présent au jour de l'attribution.

(d) Soit 40 actions par collaborateur en CDI présent au 22 avril 2022 et toujours présent au jour de l'attribution.

(e) Soit 20 actions par collaborateur en CDI présent au 31 juillet 2023 et toujours présent au jour de l'attribution.

(f) 100 % de ces actions seront définitivement acquises par leur bénéficiaire sous réserve, en sus de la condition de présence, que l'évolution du TSR ANR (NTA) et du cours de l'action Icade atteignent les objectifs fixés par les conditions de performance du plan, chacun de ces deux critères portant sur 50 % des actions de performance attribuées. En cas de surperformance de l'un ou l'autre de ces critères la dotation pourra majorée de 15 %.

(g) 100 % de ces actions seront définitivement acquises par le bénéficiaire sous réserve, en sus de la condition de présence, que l'évolution du TSR ANR (NTA) et du cours de l'action Icade atteignent les objectifs fixés par les conditions de performance du plan, chacun de ces deux critères portant sur 50 % des actions de performance attribuées. En cas de surperformance de l'un ou l'autre de ces critères la dotation pourra majorée de 15 %.

(h) 100 % de ces actions seront définitivement acquises par le bénéficiaire sous réserve, en sus de la condition de présence, que l'évolution du TSR ANR (NTA) et du cours de l'action Icade atteignent les objectifs fixés par les conditions de performance du plan, et à la réduction d'émission de CO₂ mesurée en valeur absolue selon la mesure SBTi par rapport à 2019, chacun de ces critères portant respectivement sur 45, 40 et 15 % des actions de performance attribuées. En cas de surperformance de l'un ou l'autre de ces critères la dotation pourra majorée de 15 %.

(i) 100 % de ces actions seront définitivement acquises par le bénéficiaire sous réserve, en sus de la condition de présence, que l'évolution du FCNC (cash flow net courant) et du cours de l'action Icade atteignent les objectifs fixés par les conditions de performance du plan, et à la réduction d'émission de CO₂ mesurée en valeur absolue selon la mesure SBTi par rapport à 2022 et de l'évolution de la politique d'égalité hommes/femmes, chacun de ces critères portant respectivement sur 30, 40 et 30 % des actions de performance attribuées. En cas de surperformance de l'un ou l'autre de ces critères la dotation pourra majorée de 15 %.

(j) Acquisition anticipée des droits après le décès des bénéficiaires.

3.3. Les options de souscription d'actions – Historique des attributions et informations

Aucun plan d'options de souscription d'actions n'a été mis en place au cours de l'exercice 2023.

Le dernier plan mis en place par Icade le 3 mars 2011 est arrivé à échéance le 3 mars 2019.

Par ailleurs, lors de l'acquisition de la société ANF le 23 octobre 2017 suivie de la fusion-absorption d'ANF dans Icade le 1^{er} juillet 2018, les plans d'attribution d'options de souscription d'actions, mis en place par le directoire des 2 avril 2013, 23 juin 2014 et 12 novembre 2014 ont été transformés en plan d'attribution d'actions Icade en appliquant le rapport de parité d'échange retenu dans le cadre de la fusion (3 actions Icade pour 11 actions ANF).

3.4. Les attributions d'actions gratuites

3.4.1. « Plan 1 - 2020 et Plan 2 - 2020 » d'attribution d'Actions Gratuites Icade

Conformément à l'autorisation qui lui a été consentie par l'assemblée générale mixte d'Icade du 25 avril 2018, le conseil d'administration d'Icade du 20 novembre 2020 a arrêté un plan d'attribution d'actions gratuites au bénéfice des salariés de la société Icade et de ses filiales regroupées au sein de l'UES Icade (à savoir : Icade SA, Sarvilep, Icade Management, SMDH, Icade Promotion), salariés en contrat à durée indéterminée présents en poste à la date du 31 octobre 2020.

Les principales caractéristiques de ces Plan-1-2020 et Plan-2-2020 sont décrites ci-dessous :

Plan-1-2020

Nombre maximal d'actions pouvant être attribuées	745 357 ^(a)
Nombre total d'actions attribuées initialement	32 910
Nombre total d'actions pouvant être acquises	32 910 soit 30 actions par collaborateur présent en CDI au 31 octobre 2020 et toujours présent le jour de l'attribution.
Nombre total de bénéficiaires	1 097
Date d'acquisition	4 décembre 2022
Date de cession	3 décembre 2023
Prix d'attribution	60,61 euros
Modalités d'acquisition	Ces actions seront définitivement acquises par leur bénéficiaire sous réserve que celui-ci soit toujours présent dans les effectifs la date d'acquisition.
Actions annulées	6 600
Actions acquises	26 310
Actions restantes au 31/12/2023	0

(a) La 20^e résolution de l'assemblée générale mixte du 25 avril 2018 précise que : « l'assemblée générale décide que le nombre total des actions ainsi consenties ne pourra représenter un montant nominal d'augmentation de capital excédant 1 % du capital dilué au jour de la présente assemblée pendant la durée de la présente autorisation (soit trente-huit mois) ».

Plan 2-2020

Nombre maximal d'actions pouvant être attribuées	745 357 ^(a)
Nombre total d'actions attribuées initialement	65 542
Nombre total d'actions pouvant être acquises	65 542 dont 13 878 actions pouvant être acquises par les 10 premiers attributaires salariés non-mandataires sociaux, 51 664 pouvant l'être par les autres attributaires salariés non-mandataires sociaux.
Nombre total de bénéficiaires	245
Date d'attribution	3 décembre 2020
Date d'acquisition	4 décembre 2022
Date de cession	3 décembre 2024
Prix d'attribution	60,61 euros
Modalités d'acquisition	Ces actions seront définitivement acquises par leur bénéficiaire sous réserve que celui-ci soit toujours présent dans les effectifs la date d'acquisition et que l'évolution du TSR ANR (NTA) et du cours de l'action Icade atteignent les objectifs fixés par les conditions de performance du plan.
Actions annulées	10 977
Actions acquises	54 565
Actions restantes au 31/12/2023	0

(a) La 20^e résolution de l'assemblée générale mixte du 25 avril 2018 précise que : « l'assemblée générale décide que le nombre total des actions ainsi consenties ne pourra représenter un montant nominal d'augmentation de capital excédant 1 % du capital dilué au jour de la présente assemblée pendant la durée de la présente autorisation (soit trente-huit mois) ».

3.4.2. « Plan 1 – 2021 » d'attribution d'Actions Gratuites Icade

Conformément à l'autorisation qui lui a été consentie par l'assemblée générale mixte d'Icade du 23 avril 2021, le conseil d'administration d'Icade du 29 juin 2021 a arrêté un plan d'attribution d'actions gratuites pour le directeur général de la société Icade et de ses filiales regroupées au sein de l'UES.

Les principales caractéristiques de ces Plan-1-2021 sont décrites ci-dessous :

Plan-1-2021

Nombre maximal d'actions pouvant être attribuées	762 345 ^(a)
Nombre total d'actions attribuées initialement	1 649
Nombre total d'actions pouvant être acquises	1 649
Nombre total de bénéficiaires	1
Date d'attribution	1 ^{er} juillet 2021
Date d'acquisition	2 juillet 2023
Date de cession	1 ^{er} juillet 2025
Prix d'attribution	60,61 euros
Modalités d'acquisition	Ces actions seront définitivement acquises par leur bénéficiaire sous réserve que celui-ci soit toujours présent dans les effectifs la date d'acquisition et que l'évolution du TSR ANR (NTA) et du cours de l'action Icade atteignent les objectifs fixés par les conditions de performance du plan.
Actions annulées	1 649
Actions acquises	0
Actions restantes au 31/12/2023	0

(a) La 23^e résolution de l'assemblée générale mixte du 23 avril 2021 précise que : « l'assemblée générale décide que le nombre total des actions ainsi consenties ne pourra représenter un montant nominal d'augmentation de capital excédant 1 % du capital dilué au jour de la présente assemblée pendant la durée de la présente autorisation (soit trente-huit mois) ».

3.4.3. « Plan 1 - 2022 et Plan 2 - 2022 » d'attribution d'Actions Gratuites Icade

Conformément à l'autorisation qui lui a été consentie par l'assemblée générale mixte d'Icade du 23 avril 2021, le conseil d'administration d'Icade du 22 avril 2022 a arrêté un plan d'attribution d'actions gratuites au bénéfice des salariés de la société Icade et de ses filiales regroupées au sein de l'UES Icade, salariés en contrat à durée indéterminée présents en poste à la date du 22 avril 2022.

Les principales caractéristiques de ces Plan-1-2022 et Plan-2-2022 sont décrites ci-dessous :

Plan-1-2022

Nombre maximal d'actions pouvant être attribuées	762 345 ^(a)
Nombre total d'actions attribuées initialement	44 880
Nombre total d'actions pouvant être acquises	44 880 soit 40 actions par collaborateur présent en CDI au 22 avril 2022 et toujours présent le jour de l'attribution.
Nombre total de bénéficiaires	1 122
Date d'attribution	22 avril 2022
Date d'acquisition	23 avril 2024
Date de cession	22 avril 2025
Prix d'attribution	60,65 euros
Modalités d'acquisition	Ces actions seront définitivement acquises par leur bénéficiaire sous réserve que celui-ci soit toujours présent dans les effectifs la date d'acquisition.
Actions annulées	8 480
Actions acquises	160 ^(b)
Actions restantes au 31/12/2023	36 240

(a) La 23^e résolution de l'assemblée générale mixte du 23 avril 2021 précise que : « l'assemblée générale décide que le nombre total des actions ainsi consenties ne pourra représenter un montant nominal d'augmentation de capital excédant 1 % du capital dilué au jour de la présente assemblée pendant la durée de la présente autorisation (soit trente-huit mois) ».

(b) Acquisition anticipée des droits après le décès des bénéficiaires.

Plan 2-2022

Nombre maximal d'actions pouvant être attribuées	762 345 ^(a)
Nombre total d'actions attribuées initialement	97 982
Nombre total d'actions pouvant être acquises	97 982 dont 19 064 actions pouvant être acquises par les 10 premiers attributaires salariés non-mandataires sociaux, 1 801 par les mandataires sociaux et 77 117 pouvant l'être par les autres attributaires salariés non-mandataires sociaux.
Nombre total de bénéficiaires	256
Date d'attribution	22 avril 2022
Date d'acquisition	23 avril 2024
Date de cession	22 avril 2026
Prix d'attribution	60,65 euros
Modalités d'acquisition	Ces actions seront définitivement acquises par leur bénéficiaire sous réserve que celui-ci soit toujours présent dans les effectifs la date d'acquisition et que l'évolution du TSR ANR (NTA), du cours de l'action Icade, du pourcentage de réduction des émissions de CO ₂ par rapport à l'émission de CO ₂ de 2019 atteignent les objectifs fixés par les conditions de performance du plan.
Actions annulées	12 748
Actions acquises	170 ^(b)
Actions restantes au 31/12/2023	85 064

(a) La 23^e résolution de l'assemblée générale mixte du 23 avril 2021 précise que : « l'assemblée générale décide que le nombre total des actions ainsi consenties ne pourra représenter un montant nominal d'augmentation de capital excédant 1 % du capital dilué au jour de la présente assemblée pendant la durée de la présente autorisation (soit trente-huit mois) ».

(b) Acquisition anticipée des droits après le décès des bénéficiaires.

3.4.4. « Plan 1 - 2023 et Plan 2 - 2023 » d'attribution d'Actions Gratuites Icade

Conformément à l'autorisation qui lui a été consentie par l'assemblée générale mixte d'Icade du 23 avril 2021, le conseil d'administration d'Icade du 21 juillet 2023 a arrêté un plan d'attribution d'actions gratuites au bénéfice des salariés de la société Icade et de ses filiales regroupées au sein de l'UES Icade, salariés en contrat à durée indéterminée présents en poste à la date du 31 juillet 2023.

Les principales caractéristiques de ces Plan-1-2023 et Plan-2-2023 sont décrites ci-dessous :

Plan-1-2023

Nombre maximal d'actions pouvant être attribuées	762 345 ^(a)
Nombre total d'actions attribuées initialement	21 100
Nombre total d'actions pouvant être acquises	21 100 soit 20 actions par collaborateur présent en CDI au 31 juillet 2023 et toujours présent le jour de l'attribution.
Nombre total de bénéficiaires	1 055
Date d'attribution	31 juillet 2023
Date d'acquisition	1 ^{er} août 2026
Date de cession	1 ^{er} août 2027
Prix d'attribution	37,7 euros
Modalités d'acquisition	Ces actions seront définitivement acquises par leur bénéficiaire sous réserve que celui-ci soit toujours présent dans les effectifs la date d'acquisition.
Actions annulées	780
Actions acquises	20
Actions restantes au 31/12/2023	20 300

(a) La 23^e résolution de l'assemblée générale mixte du 23 avril 2021 précise que : « l'assemblée générale décide que le nombre total des actions ainsi consenties ne pourra représenter un montant nominal d'augmentation de capital excédant 1 % du capital dilué au jour de la présente assemblée pendant la durée de la présente autorisation (soit trente-huit mois) ».

Plan 2-2023

Nombre maximal d'actions pouvant être attribuées	762 345 ^(a)
Nombre total d'actions attribuées initialement	65 813
Nombre total d'actions pouvant être acquises	65 813 dont 12 888 actions pouvant être acquises par les 10 premiers attributaires salariés non-mandataires sociaux, 3 979 par les mandataires sociaux et 48 946 pouvant l'être par les autres attributaires salariés non-mandataires sociaux.
Nombre total de bénéficiaires	231
Date d'attribution	31 juillet 2023
Date d'acquisition	1 ^{er} août 2026
Date de cession	1 ^{er} août 2027
Prix d'attribution	37,7 euros
Modalités d'acquisition	Ces actions seront définitivement acquises par leur bénéficiaire sous réserve que celui-ci soit toujours présent dans les effectifs la date d'acquisition et que l'évolution du CFNC, du cours de l'action Icade, du pourcentage de réduction des émissions de CO ₂ par rapport à l'émission de CO ₂ de 2019 et les objectifs en matière d'égalité hommes femmes fixés par les conditions de performance du plan soient atteintes.
Actions annulées	632
Actions acquises	125
Actions restantes au 31/12/2023	65 056

(a) La 23^e résolution de l'assemblée générale mixte du 23 avril 2021 précise que : « l'assemblée générale décide que le nombre total des actions ainsi consenties ne pourra représenter un montant nominal d'augmentation de capital excédant 1 % du capital dilué au jour de la présente assemblée pendant la durée de la présente autorisation (soit trente-huit mois) ».

3.5. Informations concernant les options de souscription d'actions émises par la Société consenties et exercées par les dix premiers salariés non-mandataires sociaux durant l'exercice

Néant.

4. Affectation du résultat et politique de distribution

4.1. Historique des dividendes et proposition d'affectation

Icade	2021	2022	2023
Dividende proposé par l'assemblée générale annuelle au titre de l'exercice (en millions d'euros) ^(a)	320,2 ^(e)	330,1 ^(g)	369,0 ^{(b)(i)}
Dividende distribué / action (en euros)	4,2 ^(f)	4,33 ^(h)	4,84 ^(j)
Nombre d'actions (y compris actions auto-détenues)	76 234 545 ^(c)	76 234 545 ^(c)	76 234 545 ^(d)
Nombre d'actions (déduction faite des actions auto-détenues)	75 692 991 ^(c)	75 777 116 ^(c)	75 778 301 ^(d)

(a) Y compris actions auto-détenues.

(b) Sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes. Ce montant sera ajusté sur le nombre d'actions existantes au jour de l'assemblée générale annuelle.

(c) Nombre d'actions à la date de l'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de l'exercice.

(d) Nombre d'actions au 31/12/2023 à minuit.

(e) Dont 79,3 millions d'euros prélevés sur la prime de fusion.

(f) Dont 1,04 euro prélevé sur la prime de fusion.

(g) Dont 126,9 millions d'euros prélevés sur la prime de fusion.

(h) Dont 1,66 euro prélevé sur la prime de fusion.

(i) Sans prélèvement sur la prime de fusion.

(j) Sans prélèvement sur la prime de fusion.

4.2. Obligation du régime SIIC et distribution

Dans le cadre des dispositions prévues au statut SIIC, Icade doit respecter un ratio d'activités éligibles au régime.

Le résultat net comptable 2023 d'Icade s'élève à 477,9 millions d'euros.

Les obligations de distribution au titre du régime SIIC sont calculées sur la base du résultat fiscal, et se décomposent sur les différents secteurs de la façon suivante :

- le résultat courant de l'activité SIIC, exonéré, est soumis à une obligation de distribution de 95 % ;
- le résultat des cessions, exonéré, est soumis à une obligation de distribution de 70 % à réaliser avant la fin du deuxième exercice suivant celui de leur réalisation ;
- les dividendes des filiales SIIC, exonérés, sont soumis à une obligation de distribution de 100 % ;

- le résultat taxable n'est pas soumis aux obligations de distribution.

Il sera proposé la distribution d'un dividende d'un montant de 4,84 euros par action à l'assemblée générale mixte du 19 avril 2024.

Sur la base des actions existantes au 31 décembre 2023, soit 76 234 545 actions, le montant de la distribution de dividendes proposé au vote de l'assemblée générale s'élèvera à 369,0 millions d'euros.

Le versement du dividende en deux tranches sera proposé à l'assemblée générale mixte du 19 avril 2024, sous la forme d'un acompte de 2,42 euros par action (déjà versé avec un détachement le 4 mars et un paiement le 6 mars 2024) et du solde de 2,42 euros par action (qui serait versé avec un détachement le 2 juillet et un paiement le 4 juillet 2024).

	31/12/2023	31/12/2022
Dividende distribué en millions d'euros au titre de l'exercice^(a)	369,0	330,1
Dont dividende courant	369,0	203,2
Dont boni de fusion	0,0	0,0
Dont prime de fusion	0,0	126,9
Dividende distribué / action (en euros)^(a)	4,84	4,33
Dont dividende courant	4,84	2,67
Dont boni de fusion	0,0	0,0
Dont prime de fusion	0,0	1,66

(a) Le nombre d'actions retenu est le nombre de titres composant le capital soit 76 234 545 au 31 décembre 2023.

4.3. Charges non déductibles fiscalement

Le montant global des dépenses et charges non admises en déduction par l'administration fiscale telles que définies par les dispositions des articles 39-4 et 223 quater du Code général des impôts s'élève à 31 815,52 euros au titre de l'exercice écoulé.



9 Informations complémentaires

1. Documents accessibles au public	440	3. Tables de concordance	442
2. Personnes responsables	440	3.1 Table de concordance du document de référence	442
2.1 Personne responsable du document	440	3.2 Table de concordance du rapport financier annuel	445
2.2 Attestation du responsable du document	440	4. Glossaire	448
2.3 Responsables du contrôle des comptes	441		
2.4 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leurs réseaux pour l'exercice 2023	441		
2.5 Responsable de l'information financière	441		

1. Documents accessibles au public

Le présent document d'enregistrement universel est disponible sans frais auprès de la direction de la communication financière et des relations investisseurs de la Société sur simple demande adressée à la société à l'adresse suivante : 27, rue Camille-Desmoulins – 92130 Issy-les-Moulineaux.

Il est également disponible sur le site internet de la Société (www.icade.fr).

Sont également accessibles, au siège ou sur le site internet de la Société, les documents suivants :

- les statuts de la Société ;
- les informations financières historiques de la Société et de ses filiales pour les deux exercices précédant la publication du rapport annuel.

2. Personnes responsables

2.1. Personne responsable du document

Monsieur Nicolas Joly, Directeur général d'Icade.

2.2. Attestation du responsable du document

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document d'enregistrement universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion, dont une table de concordance figure en page 398, présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et qu'il décrit les principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Fait à Issy-les-Moulineaux, le 21 mars 2024

Nicolas Joly
Directeur général

2.3. Responsables du contrôle des comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Membre de la compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles

63, rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine
RCS n° 672 006 483 Nanterre

Représentée par Lionel Lepetit
Date de première nomination : 22 juin 2012
Date de renouvellement : 25 avril 2018
Date de fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale annuelle des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Mazars

Membre de la compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles

Tour Exaltis61, rue Henri-Regnault
92400 Courbevoie
RCS n° 784 824 153 Nanterre

Représentée par Gilles Magnan
Date de première nomination : 22 mars 2006
Date de renouvellement : 24 avril 2019
Date de fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale annuelle des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

2.4. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leurs réseaux pour l'exercice 2023

Le détail des honoraires des commissaires aux comptes est présenté dans la note 14.4 de l'annexe aux états financiers consolidés (chapitre 6 du présent document d'enregistrement universel).

2.5. Responsable de l'information financière

Nicolas Joly

Directeur général
27, rue Camille-Desmoulins – 92130 Issy-les-Moulineaux
Téléphone : 01 41 57 70 01
nicolas.joly@icade.fr

3. Tables de concordance

3.1. Table de concordance du document de référence

La table de concordance ci-dessous permet d'identifier dans le présent document les informations mentionnées par les différentes rubriques du schéma du document d'enregistrement universel prévu par l'annexe II.

Informations	Chapitres	Pages
1 Personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente		
1.1 Personnes responsables de l'information	Chap. 9	440
1.2 Attestation du responsable	Chap. 9	440
1.3 Déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	Chap. 7	411
1.4 Informations provenant de tiers	Chap. 7	411
1.5 Déclaration relative à l'autorité compétente d'approbation du document	NA	3
2 Contrôleurs légaux des comptes		
2.1 Informations relatives aux contrôleurs légaux des comptes	Chap. 9	441
2.2 Informations relatives à une éventuelle démission ou non-redésignation des contrôleurs légaux des comptes	NA	-
3 Facteurs de risques	Chap. 4	210 à 221
4 Informations concernant l'émetteur		
4.1 Raison sociale et nom commercial de la Société	Chap. 8	416
4.2 Lieu et numéro d'enregistrement de la Société et identifiant d'entité juridique	Chap. 8	416
4.3 Date de constitution et durée de vie de la Société	Chap. 8	416
4.4 Siège social, forme juridique et réglementation s'appliquant à la Société	Chap. 8	416
5 Aperçu des activités		
5.1 Principales activités	Chap. 1 et chap. 2	Chap. 1 p. 4 à 71 ; chap. 2 p. 89 à 114
5.2 Principaux marchés	Chap. 2	90 à 92 ; 105-106
5.3 Événements importants dans le développement des activités de la Société	Chap. 1 ; chap. 2 et chap. 6	Chap. 1 p. 4 à 71 ; chap. 2 p. 74 ; chap. 6 p. 301-304
5.4 Description de la stratégie et des objectifs	Chap. 1	4 à 71
5.5 Degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	NA	-
5.6 Éléments fondant la déclaration de l'émetteur s'agissant de sa position concurrentielle	Chap. 2	90 à 92 ; 105-106
5.7 Investissements		
5.7.1 Description des principaux investissements ayant été réalisés par la Société	Chap. 2	97-98
5.7.2 Description des investissements de la Société en cours de réalisation et leur localisation géographique et aux investissements que la Société projette de réaliser	Chap. 2	97-98
5.7.3 Fournir des informations concernant les entreprises et coentreprises dans lesquelles l'émetteur détient une fraction du capital susceptible d'avoir une incidence significative sur l'appréciation de son patrimoine, de sa situation financière ou de ses résultats	Chap. 6	337-338 et 353 à 362
5.7.4 Décrire toute question environnementale pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur, de ses immobilisations corporelles	Chap. 3	201-202
6 Structure organisationnelle		
6.1 Description du Groupe	Chap. 1	12
6.2 Liste des filiales importantes	Chap. 6	353 à 362
7 Examen de la situation financière et du résultat		
7.1 Situation financière		
7.1.1 Exposé de l'activité pour les périodes présentées	Chap. 1, chap. 2 et chap. 6	Chap. 1 p. 12 ; chap. 2 p. 74 à 116 ; chap. 6 p. 301 à 304
7.1.2 Explications sur les perspectives futures de développement et sur les activités de R&D	Chap. 1 et Chap. 2	Chap. 1 p.16-19 chap. 2 p. 88, 98, 113
7.2 Résultat d'exploitation		
7.2.1 Événements ayant impacté le revenu d'exploitation de l'émetteur	Chap. 1, chap. 2 et chap. 6	Chap. 1 p. 12 ; chap. 2 p. 74 à 116 ; chap. 6 p. 301 à 304
7.2.2 Explications justifiant le changement important du chiffre d'affaires net et/ou des produits nets	Chap. 2 et chap. 6	Chap. 2 p. 90 à 103, 104 à 114, 115 ; chap. 6 p. 301-304

Informations	Chapitres	Pages
8 Trésorerie et capitaux		
8.1 Informations portant sur les capitaux de la Société	Chap. 6 et chap. 8	Chap. 6 p. 297, 325, 387-388 ; chap. 8 p. 419 à 423
8.2 Source et montant des flux de trésorerie de l'émetteur et description des flux de trésorerie	Chap. 6	296
8.3 Informations portant sur les conditions d'emprunt et la structure financière de l'émetteur	Chap. 2 et chap. 6	Chap. 2 p. 82 à 87 ; chap. 6 p. 315 à 325
8.4 Informations relatives à l'existence d'éventuelles restrictions affectant l'utilisation des capitaux et pouvant avoir un impact sur l'émetteur	Chap. 2 ; chap. 6 et chap. 8	Chap. 2 p. 87 ; chap. 6 p. 323, 349, 397 ; chap. 8 p. 423
8.5 Sources de financement attendues et rendues nécessaires pour que la Société puisse respecter ses engagements	Chap. 2 et chap. 6	Chap. 2 p. 2 à 87 ; chap. 6 p. 315 à 325
9 Environnement réglementaire		
9.1 Présentation des facteurs et stratégie économique, gouvernementale, budgétaire, monétaire ou politique ayant eu un impact ou pouvant avoir un impact sur les opérations de l'émetteur	Chap. 4 et chap. 8	Chap. 4 p. 210 à 217 ; chap. 8 p. 416
10 Informations sur les tendances		
10.1 Principales tendances ayant affecté la production, les ventes et les stocks, les coûts et les prix de vente depuis la fin du dernier exercice. Changement significatif dans la performance financière de la société	Chap. 2 et chap. 6	Chap. 2 p. 92 ; chap. 6 p. 355, 402
10.2 Tendances connues, incertitudes ou demandes ou engagements ou événements raisonnablement susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur, au moins pour l'exercice en cours	Chap. 2 et chap. 6	Chap. 2 p. 88 ; chap. 6 p. 351, 398
11 Prévisions ou estimations du bénéfice	NA	-
12 Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale		
12.1 Informations concernant les membres des organes d'administration et de direction de la Société	Chap. 1 et chap. 5	Chap. 1 p. 22-25 ; chap. 5 p. 225 à 269
12.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	Chap. 5 et chap. 8	Chap. 5 p. 289 ; chap. 8 p. 423
13 Rémunération et avantages		
13.1 Montant de la rémunération versée et avantages en nature	Chap. 5 et chap. 6	Chap. 5 p. 278 à 282 ; chap. 6 p. 348, 391
13.2 Montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	Chap. 5	281-282
14 Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
14.1 Date d'expiration des mandats actuels	Chap. 5	228
14.2 Contrats de service liant les membres des organes d'administration et de direction	Chap. 5	286
14.3 Informations sur le comité d'audit et le comité des nominations et des rémunérations	Chap. 5	259 à 262
14.4 Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise	Chap. 5	224
14.5 Impacts potentiels sur la gouvernance, incluant tout changement dans le conseil ou la composition des comités	Chap. 5	228
15 Salariés		
15.1 Nombre de salariés	Chap. 3 et chap. 6	Chap. 3 p. 175 ; chap. 6 p. 347, 390
15.2 Participations et stock-options	Chap. 6 et chap. 8	Chap. 6 p. 346, 392 ; chap. 8 p. 426 à 435
15.3 Accords prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	Chap. 8	426 à 435
16 Principaux actionnaires		
16.1 Actionnaires détenant plus de 5 % du capital	Chap. 1, chap. 6 et chap. 8	Chap. 1 p. 12 ; chap. 6 p. 325, 388 ; chap. 8 p. 423
16.2 Existence de droits de vote différents	NA	
16.3 Détention ou contrôle de l'émetteur	Chap. 6 et chap. 8	Chap. 6 p. 325, 388 ; chap. 8 p. 423
16.4 Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	Chap. 8	423
17 Opérations avec des apparentés		
17.1 Détail des transactions avec les parties liées	Chap. 6	347-348

Informations	Chapitres	Pages
18 Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur		
18.1 Informations financières historiques	Chap. 6	294 à 362 et 369 à 400
18.2 Informations financières intermédiaires et autres	NA	
18.3 Audit des informations financières historiques annuelles	Chap. 6	363 à 368 et 401 à 405
18.4 Informations financières pro forma	NA	
18.5 Politique en matière de dividendes	Chap. 8	436-437
18.6 Procédures judiciaires et d'arbitrage	Chap. 4	221
18.7 Changement significatif de la situation financière ou commerciale	Chap. 2 et chap. 6	Chap.2 p. 114; chap. 6 p. 301-304, 373
19 Informations supplémentaires		
19.1 Capital social		
19.1.1 Montant du capital souscrit et informations relatives à chaque catégorie d'actions	Chap. 8	419 à 423
19.1.2 Nombre et caractéristiques des actions non représentatives du capital	NA	
19.1.3 Nombre, valeur comptable et valeur nominale des actions détenues par l'émetteur lui-même ou en son nom ou par ses filiales	Chap. 6 et chap. 8	Chap. 6 p. 325 et 388 ; chap. 8 p. 421 et 423
19.1.4 Montant des valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	NA	
19.1.5 Informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attachée au capital souscrit mais non libéré ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital	NA	
19.1.6 Informations sur le capital de tout membre du Groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option	NA	
19.1.7 Historique du capital social pour la période couverte par les informations financières historiques	Chap. 8	421
19.2 Actes constitutifs et statuts		
19.2.1 Description de l'objet social de l'entreprise et n° de RCS	Chap. 8	416-417
19.2.2 Description des droits, privilèges et restrictions attachées à chaque catégorie d'actions	Chap. 8	419 à 423
19.2.3 Dispositions ayant pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement du contrôle de l'émetteur	Chap. 8	423
20 Contrats importants	Chap. 2	118
21 Documents disponibles	Chap. 9	440

3.2. Table de concordance du rapport financier annuel

Afin de faciliter la lecture du présent document, la table de concordance ci-après permet d'identifier, dans le présent document d'enregistrement universel, les informations qui constituent le rapport financier annuel devant être publié par les sociétés cotées conformément aux articles L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'AMF.

3.2.1. Rapport financier annuel

Thèmes (en conformité avec l'article 222-3 du Règlement AMF)	Document d'enregistrement universel
1. Comptes consolidés	Chap. 6 p. 295 à 362
2. Comptes annuels	Chap. 6 p. 369 à 400
3. Rapports des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés et les comptes annuels	Chap. 6 p. 363 à 368 et 401 à 405
4. Rapport de gestion Voir la table de concordance spécifique ci-dessous	
5. Honoraires des contrôleurs légaux	Chap. 6 p. 352 et 398

3.2.2. Rapport de gestion (incluant le rapport sur le gouvernement d'entreprise)

La table de concordance ci-après permet d'identifier les informations devant figurer au sein du rapport de gestion tels que requis notamment par les articles L. 225-100 et suivants, L. 232-1, L. 22-10-34 et suivants, II et R. 225-102 et suivant du Code de commerce ainsi que celle relatives au rapport sur le gouvernement d'entreprise (informations visées par l'article L. 225-37 et suivants et L. 22-10-8, L. 22-10-9 et L. 22-10-10 du Code de commerce figurant dans la section spécifique du rapport de gestion dédiée au gouvernement d'entreprise).

Éléments requis	Chapitre	Pages
1. SITUATION ET ACTIVITÉ DU GROUPE		
1.1 Situation de la Société durant l'exercice écoulé et analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et du Groupe, notamment de sa situation d'endettement, au regard du volume et de la complexité des affaires	Chap. 1 et chap. 2	Chap. 1 p. 4 à 71 ; chap. 2 p. 74 à 118
1.2 Indicateurs clés de performance de nature financière	Chap. 1 et chap. 2	Chap. 1 p. 12 ; chap. 2 p. 74 à 118
1.3 Indicateurs clés de performance de nature non financière ayant trait à l'activité spécifique de la Société et du Groupe, notamment les informations relatives aux questions d'environnement et de personnel	Chap. 3	Chap. 3 p. 162 à 177
1.4 Événements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle le rapport de gestion est établi	Chap. 2 et chap. 6	Chap. 2 p. 88 ; chap. 6 p. 351, 398
1.5 Identité des principaux actionnaires et détenteurs des droits de vote aux assemblées générales, et modifications intervenues au cours de l'exercice	Chap. 1, chap. 6 et chap. 8	Chap. 1 p. 12 ; chap. 6 p. 325, 388 ; chap. 8 p. 423
1.6 Succursales existantes	NA	
1.7 Prises de participation significatives dans des sociétés ayant leur siège social sur le territoire français	Chap. 6	353 à 362
1.8 Aliénations de participations croisées	NA	
1.9 Évolution prévisible de la situation de la Société et du Groupe et perspectives d'avenir	Chap. 1	Chap. 1 p. 4 à 71
1.10 Activités en matière de recherche et de développement	NA	
1.11 Tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours de chacun des cinq derniers exercices	Chap. 2	117
1.12 Informations sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients	Chap. 2	117-118
1.13 Montant des prêts interentreprises consentis et déclaration du commissaire aux comptes	NA	

Éléments requis		Chapitre	Pages
2. CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES			
2.1	Description des principaux risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée	Chap. 4	210 à 217
2.2	Indications sur les risques financiers liés aux effets du changement climatique et la présentation des mesures que prend l'entreprise pour les réduire en mettant en œuvre une stratégie bas-carbone dans toutes les composantes de son activité	Chap. 4	210 à 217
2.3	Principales caractéristiques des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place, par la Société et par le Groupe, relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière	Chap. 4	210 et 218
2.4	Indications sur les objectifs et la politique concernant la couverture de chaque catégorie principale de transactions et sur l'exposition aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie, ce qui inclut l'utilisation des instruments financiers	Chap. 2 et chap. 6	Chap. 2 p. 84-85 ; chap. 6 p. 315 à 319 et 321-324
2.5	Dispositif anti-corruption	Chap. 3 et chap. 4	Chap. 3 p 151 à 152 ; chap. 4 p. 216-217
2.6	Plan de vigilance et compte-rendu de sa mise en œuvre effective	Chap. 3	151 à 152
3. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE			
Informations sur les rémunérations			
3.1	Politique de rémunération des mandataires sociaux	Chap. 5	270 à 274
3.2	Rémunérations et avantages de toute nature versés durant l'exercice ou attribués au titre de l'exercice à chaque mandataire social	Chap. 5	275 à 282
3.3	Proportion relative de la rémunération fixe et variable	Chap. 5	270 à 274
3.4	Utilisation de la possibilité de demander la restitution d'une rémunération variable	NA	NA
3.5	Engagements de toute nature pris par la société au bénéfice de ses mandataires sociaux, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de leurs fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci	Chap. 5	270 à 274
3.6	Rémunération versée ou attribuée par une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce	NA	NA
3.7	Ratios entre le niveau de rémunération de chaque dirigeant mandataire social et les rémunérations moyenne et médiane des salariés de la Société	Chap. 5	283
3.8	Évolution annuelle de la rémunération, des performances de la Société, de la rémunération moyenne des salariés de la Société et des ratios susvisés au cours des cinq exercices les plus récents	Chap. 5	283
3.9	Explication de la manière dont la rémunération totale respecte la politique de rémunération adoptée, y compris dont elle contribue aux performances à long terme de la Société et de la manière dont les critères de performance ont été appliqués	Chap. 5	275 à 277
3.10	Manière dont a été pris en compte le vote de la dernière assemblée générale ordinaire prévu au I de l'article L. 22-10-34 du Code de commerce	Chap. 5	270 à 274
3.11	Écart par rapport à la procédure de mise en œuvre de la politique de rémunération et toute dérogation	NA	NA
3.12	Application des dispositions du second alinéa de l'article L. 225-45 du Code de commerce (suspension du versement de la rémunération des administrateurs en cas de non-respect de la mixité du conseil d'administration)	NA	NA
3.13	Attribution et conservation des options par les mandataires sociaux	Chap. 5	278 à 280
3.14	Attribution et conservation d'actions gratuites aux dirigeants mandataires sociaux	Chap. 5	278 à 280

Éléments requis		Chapitre	Pages
Informations sur la gouvernance			
3.15	Liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires durant l'exercice	Chap. 5	229 à 244
3.16	Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et une filiale	Chap. 5	286-287
3.17	Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale en matière d'augmentations de capital	Chap. 5	288
3.18	Modalités d'exercice de la direction générale	Chap. 5	264-265
3.19	Composition, conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil	Chap. 1 et chap. 5	Chap. 1 p. 22-23 ; chap. 5 p. 225 à 263
3.20	Application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du conseil	Chap. 5	248
3.21	Éventuelles limitations que le conseil apporte aux pouvoirs du Directeur général	Chap. 5	265
3.22	Référence à un code de gouvernement d'entreprise et application du principe « comply or explain »	Chap. 5	224
3.23	Modalités particulières de participation des actionnaires à l'assemblée générale	Chap. 8	418
3.24	Procédure d'évaluation des conventions courantes – Mise en œuvre	Chap. 5	286-287
3.25	Informations susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange	Chap. 5 et chap. 8	Chap. 5 p. 284-285 ; chap. 8 p. 423
4. ACTIONNARIAT ET CAPITAL			
4.1	Structure, évolution du capital de la Société et franchissement des seuils	Chap. 8	419 à 423
4.2	Acquisition et cession par la Société de ses propres actions	Chap. 8	419-420
4.3	État de la participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice (proportion du capital représentée)	Chap. 8	421, 423, 426 à 436
4.4	Mention des ajustements éventuels pour les titres donnant accès au capital en cas de rachats d'actions ou d'opérations financières	NA	
4.5	Informations sur les opérations des dirigeants et personnes liées sur les titres de la Société	Chap. 5	284
4.6	Montants des dividendes qui ont été mis en distribution au titre des trois exercices précédents	Chap. 8	436
5. AUTRES INFORMATIONS			
5.1	Informations fiscales complémentaires	Chap. 8	416 et 436-437
5.2	Injonctions ou sanctions pécuniaires pour des pratiques anticoncurrentielles	NA	

4. Glossaire

ANR (actif net réévalué), EPRA NRV, EPRA NTA, EPRA NDV

L'ANR est déterminé à partir des capitaux propres consolidés part du Groupe de la Société auxquels sont ajoutées notamment les plus ou moins-values latentes des autres actifs et passifs non comptabilisés à la juste valeur dans les comptes.

Les ANR NDV, NTA et NRV sont déterminés en application des recommandations de l'EPRA :

- ANR EPRA NDV (net disposal value) : reflète la part de l'actif net en cas de cession, incluant la juste valeur de la dette à taux fixe ;
- ANR EPRA NTA (net tangible assets) : reflète la seule activité immobilière, hors juste valeur de la dette à taux fixe ;
- ANR EPRA NRV (net reinstatement value), dit « de remplacement », droits inclus.

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

Backlog

Chiffre d'affaires HT non encore comptabilisé compte tenu de l'avancement du projet sur l'ensemble des lots actés et réservations non actées, des entités détenues en contrôle exclusif et en part du Groupe pour les coentreprises sous contrôle conjoint.

Définition des acronymes et abréviations utilisés

- Capex (Capital expenditure) : dépenses d'investissements
- DI : droits inclus
- HD : hors droits
- ICC : indice du coût de la construction
- ILAT : indice des loyers des activités tertiaires
- IPC : indice des prix à la consommation
- IRL : indice de référence des loyers
- PdG : part du Groupe
- REIT : real estate investment trust
- SIIC : société d'investissement immobilier cotée
- VLM : valeur locative de marché

Durée résiduelle ferme des baux (WALB)

Durée ferme de bail restante calculée en prenant en compte la date de prochaine option exerçable de sortie du locataire.

EPRA (European Real Estate Association)

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

Immeubles en exploitation

Immeubles loués ou partiellement loués ne faisant pas l'objet d'une restructuration importante et immeuble vide faisant l'objet d'une recherche de prospect.

LTV (Loan-to-Value)

Le ratio Loan-to-Value est calculé en divisant l'endettement net consolidé par la valeur du patrimoine.

Loyer facial annualisé

Loyer contractuel tel que stipulé dans le contrat de bail et exprimé sans prise en compte d'éventuelles mesures d'accompagnement.

Loyer IFRS annualisé

Loyer contractuel recalculé en prenant en compte les franchises consenties aux locataires et étalées sur la durée ferme du bail afin d'en déterminer un loyer dit « IFRS ».

Loyer net

Revenus locatifs moins les charges et fiscalité sur immeuble non récupérables et non récupérées du fait de la vacance.

Mises en commercialisation

Les mises en commercialisation correspondent aux opérations de promotion ayant obtenu une date de mise en commercialisation effective.

Patrimoine

Le patrimoine inclut, à leur juste valeur, les immeubles de placement, les immeubles en développement, les réserves foncières, ainsi que les immeubles d'exploitation et les immeubles en stock. Sont inclus les actifs des partenariats qui sont consolidés par mise en équivalence dans les comptes consolidés du Groupe.

Périmètre constant

Permet de calculer une variation sur la base de l'ensemble du patrimoine, sans prise en compte des variations de périmètre (acquisitions, cessions, livraisons).

Périmètre courant

Permet de calculer une variation sur la base de l'intégralité du patrimoine tel que détenu sur une période ou à une date donnée.

Portefeuille foncier

Valorisation en potentiel du nombre de lots et du chiffre d'affaires TTC des opérations de promotion avec une promesse de vente de terrain signée et non encore mises en commercialisation.

Résultat net récurrent

Le résultat net récurrent est défini comme « le résultat récurrent provenant des activités opérationnelles ». C'est l'indicateur de mesure de la performance de la Société, calculé selon les recommandations de l'EPRA. Le résultat net par action est effectué sur la base du nombre d'actions moyen (hors actions propres) sur la période considérée.

Taux d'occupation financier (TOF)

Le taux d'occupation financier correspond au rapport entre le montant des loyers annualisés à une période donnée et le montant des loyers que percevrait le Groupe si la totalité de son patrimoine était loué (les locaux vacants étant pris en compte à la valeur locative de marché). Les immeubles faisant l'objet d'un projet de développement ou de restructuration ne sont pas inclus dans ce calcul.

Total shareholder return boursier (TSRB)

Le TSRB représente le taux de rendement pour un actionnaire sur une période donnée par rapport au cours de l'action intégrant les dividendes reçus.

Total shareholder return ANR (TSR ANR)

Le TSR ANR représente le taux de rendement pour un actionnaire sur une période donnée par rapport à l'ANR intégrant les dividendes reçus.

Taux de rendement du patrimoine

Loyers annualisés nets des surfaces louées additionnés aux valeurs locatives de marché nettes des surfaces vacantes rapportés à la valeur d'expertise droits inclus des surfaces louables.

YOC (yield on cost)

Loyers faciaux/prix de revient du projet tel qu'approuvé par les instances de gouvernance d'Icade.

Rapport Annuel Intégré - Crédits photos : Couverture ©uapS (architecte coordonnateur), ECDM, Brenac & Gonzalez & Associés, Ailleurs Studio, Atelier Pascal Gontier, NP2F, Fagart & Fontana, TN+ (paysagiste) ; Portraits et photos de groupe P. 4, 6, 7, 15, 20, 22, 23, 24, 27, 30, 36, 37, 38, 45, 65 ©J.-B. Guiton ; P. 8, 30, 35, 36, 37, 56, 59, 64, 66, 69 ©Icade ; Photos du Village des Athlètes P. 9, P. 42 à 49 ©Fleur Mounier ; P. 4, P. 12-13, P. 29 Pont de Flandre ©M. Huriez ; P. 16 Esterel Nord ©architectes CoBe et Fagart et Fontana / perspectiviste Lotoarchilab ; P. 17 M Factory ©Tangram Architectes et Kreaction ; P. 17 Grand Central ©Sud Architectes et Views ; P. 28 ©Terre Utile ; P. 28 ©Terrio ; P. 29 portrait J. Renaud-Perret ©Luc Teboul ; P. 29 portrait G. Sallé ©David Fugère ; P. 29 Aubervilliers Forêt urbaine ©F. Badaire ; P. 29 Audessa Lyon ©Agence Hérault Arnod Architectures ; P.5, P. 32-33 Jump ©KAAN Architecten ; P. 34 Pulse ©Pierre Perrin ; P. 34 portrait D. Millet ©Julien Millet ; P. 35 Origine ©F. Urquijo ; P. 36 A.-S. Duroy ©Taupinprod ; P. 36 maquette numérique ©Time to Beem ; P. 39 La Jallère ©Agence TER ; P. 39 Jump ©KAAN Architecten ; P. 40 Sea Bow ©Collectif d'architectes ; P. 5, P. 40 Les Bosquets du roi ©Agence Aires Mateus ; P. 41 Edenn ©Brenac & Gonzalez & Associés et Iceberg Images ; P. 41 Rungis ©Chloé Vollmer-Lo ; P. 43, P. 46 à 50 visite virtuelle du Village des Athlètes réalisée en partenariat avec la Caisse des Dépôts, CDC Habitat et ©Agence Bright ; P. 47 portrait D. Bruchon ©Sofiane Bensizerara ; P. 48 ©SCCV Quinconces (architectes : uapS, Atelier Pascal Gontier, Atelier Architecture Brenac & Gonzalez & Associés, NP2F, Fagart & Fontana) ; P. 49 ©Ailleurs Studio, Brenac & Gonzalez & Associés ; P. 49 photo J. Kopp ©Mathias Filippini - Caisse des Dépôts ; P. 51 Prithika Pavade ©Yann Mambert ; P. 51 Pauline Déroulède ©G. Picout ; P. 52-53 Destination Gavy ©Obras (urbaniste-architecte), agence D'ici-là (paysagiste) et agences d'architecture Patriarche, Mars et Vendredi, copromotion avec Groupe Duval ; P. 54 Inspir'Avignon ©Agence Leclercq Associés et Étienne Gozard-Artefactory Lab ; P. 54 portrait ©Tristan Paviot ; P. 55, P. 64 portraits ©Svend Andersen ; P. 56 Osmose ©Roger Haefelle ; P. 56 Blagnac ©Patrice Rambaud - L'oeilDuPigeon ; P. 57 AfterWork by Icade ©DGM Architectes ; P. 57 portrait ©Alice Lemarin ; P. 57 Imagin'Office ©Alban Gilbert ; P. 58 Destination Gavy ©Obras (urbaniste-architecte), agence D'ici-là (paysagiste) et agences d'architecture Patriarche, Mars et Vendredi, copromotion avec Groupe Duval ; P. 59 Tour Guillot-Bourdeix ©Nouvelle AOM - VirginLemon ; P. 60 Rive Sud ©Agence AAUPC Chavannes & Associés ; P. 60 PIOM ©Icade ; P. 61 Explora ©SATHY Architecture Urbanisme et Club Architecture ; P. 61 Equinix ©Architecte RDA (Reid Brewin Architectes) ; P. 5, P. 62-63 ©Nouvelle AOM - VirginLemon ; P. 64 Métamorphose ©Badia-Berger ; P. 66 portrait ©Thomas Raffoux ; P. 5, P. 67 Le Lamentin ©DHA Architectes ; P. 67 Les Demeures de Gaïa ©Tectoniques architectes, Hive&Co ; P. 68 Agde ©GeN Studio - Nicolas Guillot ; P. 68 Villiers-le-Bel ©Grégoire Crétonin ; P. 69 Castelnau-le-Lez (architecte Arthur Romagnoli de l'agence AR/A / perspectiviste Benjamin Haras de l'agence BigBen Studio) ; Illustrations ©Estelle Menou. **Conception et réalisation :** Publicis Consultants. Mars 2024

Crédits photos : P. 74 29-33 Champs Elysées ©L'Autre Image ; P. 122 Wood'Art-La Canopée (Toulouse) ©Terreal-Custom-Piterak ; P. 210 EQHO (La Défense) ©S. Andersen Photographe ; P. 224 Village des Athlètes-Quartier des Quinconces (Saint-Ouen-sur-Seine) ©Brenac & Gonzalez & Associés et Ailleurs Studio ; P. 294 Le Ponant (Paris 15^e) ©J. Urquijo Photographe ; P. 408 EDENN (Nanterre) ©Brenac & Gonzalez & Associés et Iceberg Images ; P. 416 Park View (Lyon) ©AFAA Architecte/DCB ; P. 440 Parc des Portes de Paris ©M. Huriez Photographe.

Conception et Réalisation





IMMEUBLE OPEN

27, rue Camille-Desmoulins
92445 Issy-les-Moulineaux Cedex

Tél. : 01 41 57 70 00

www.icade.fr



Icade



@Icade_Officiel



@icadeofficiel



Icade



Icade Officiel