



PULSE (Saint-Denis, Seine-Saint-Denis)



## Résultats annuels 2024

---

Mercredi 19 février 2025



## AVERTISSEMENT

Ce document (la « **Présentation** ») peut contenir des informations, des opinions et des déclarations prospectives qui reflètent les opinions et intentions actuelles de la direction d'Icade quant aux événements futurs et aux performances financières et opérationnelles du Groupe. Étant donné que ces déclarations prospectives sont soumises à des risques et à des incertitudes, les résultats effectifs ou performances futurs peuvent différer sensiblement de ceux exprimés ou sous-entendus par ces déclarations. Aucune des projections, estimations ou perspectives futures contenues dans cette Présentation ne doit être considérée comme des prévisions ou des promesses. Les investisseurs sont alertés sur le fait qu'ils ne doivent pas se fier indûment aux déclarations prospectives (ainsi qu'aux informations et opinions) contenues dans le présent document. Icade n'assume aucune responsabilité ni obligation de mettre à jour ou de réviser les déclarations et/ou informations prospectives.

Cette Présentation ne constitue pas une offre, ou une sollicitation d'offre de vente ou d'échange de titres, ni une recommandation de souscription d'achat ou de vente de titres d'Icade.

La distribution de la présente Présentation peut être limitée dans certains pays par la législation ou la réglementation. Les personnes entrant par conséquent en possession de cette Présentation sont tenues de s'informer et de respecter ces restrictions. Dans les limites autorisées par la loi applicable, Icade décline toute responsabilité ou tout engagement quant à la violation d'une quelconque de ces restrictions par quelque personne que ce soit.

# SOMMAIRE

Faits marquants 2024

- 1. Performance opérationnelle 2024**
- 2. Résultats financiers 2024**
- 3. Gestion du passif**
- 4. Perspectives 2025**

Annexes

## Messages clés

**CFNC Groupe 2024 : 3,98 € par action, supérieur à la guidance**

**Résilience de la Foncière**  
**Revue du portefeuille d'opérations et premiers signaux positifs pour le second semestre**

**Actions concrètes un an après l'annonce du plan stratégique ReShapE**  
**Réduction des émissions conforme à la trajectoire 1,5°C du Groupe**

**Résultat financier solide, liquidité robuste, LTV droits inclus à 36,5%**

**Dividende 2024 : 4,31 € par action<sup>(1)</sup>,**  
**dont 2,54 € lié à l'étape 1 de la cession de la Santé**

**Guidance CFNC Groupe 2025 : [3,40-3,60] €<sup>(2)</sup> par action**

(1) Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale – cf. slide 39 pour plus de détails

(2) Dont c. 0,67 €/action lié aux activités non stratégiques, hors effet des cessions

# Chiffres clés 2024

	CFNC		ANR EPRA	Gestion du passif	
<b>GRUPE ICADE</b>	CFNC Groupe	CFNC des activités stratégiques <sup>(1)</sup>	ANR NTA par action	LTV DI	Dette nette/ EBITDA <sup>(2)</sup>
	<b>301,8 M€</b> (3,98 €/action)	<b>223,1 M€</b> -4,1% vs. 2023 (2,94 €/action)	<b>60,1 €</b> -10,6% vs. 31/12/2023	<b>36,5%</b> vs. 33,5% (31/12/2023)	<b>10,0x</b> vs. 7,0x (31/12/2023)
<b>MÉTIER S</b>	<b>Foncière</b>		<b>Promotion</b>		
	Revenus locatifs	Valorisation <sup>(3)</sup>	Rendement initial net EPRA	CA économique	Taux de marge
	<b>369,2 M€</b> LFL +2,5% vs. 2023	<b>6,4 Md€</b> LFL -7,1% vs. 31/12/2023	<b>5,2%</b> -0,1 pt vs 31/12/2023	<b>1 214,8 M€</b> -6,1% vs. 2023	<b>-1,7%</b> vs. 3,6% en 2023

Les définitions des acronymes sont présentées dans le CP du 18 février 2025 disponible sur [www.icafe.fr](http://www.icafe.fr)

À la suite de la revue des indicateurs du Groupe en 2024, les indicateurs à fin 2023 sont pro-forma

(1) Les activités stratégiques correspondent aux pôles Foncière et Promotion

(2) EBITDA sur 12 mois glissants plus dividendes des sociétés mises en équivalence et non consolidées

(3) Valeur du portefeuille HD (100% IG + QP CE)

# 1.

## PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE 2024



# 1.1.

FONCIÈRE



# Regain d'intérêt pour les localisations centrales les plus abordables

## Principaux critères de sélection



**Bonne centralité**

- **89%** des entreprises considèrent l'accessibilité aux transports comme le **critère n°1** dans le choix d'une implantation<sup>(1)</sup>



**Démarche ESG best-in-class**

- **L'ESG est le critère n°1** des entreprises européennes dans la sélection d'un immeuble de bureaux<sup>(1)</sup>
- Un tiers des entreprises n'envisageraient pas d'occuper des locaux qui ne disposent pas d'un label environnemental<sup>(1)</sup>



**Flexibilité**

- **88%** des mouvements d'entreprises sur des surfaces >5 000 m<sup>2</sup> en Île-de-France concernent des bureaux en flex-office en 2023<sup>(2)</sup>
- Le taux d'occupation hebdomadaire des bureaux est en progression de 11 points en 2024<sup>(1)</sup>



**Services**

- Une offre de restauration et de cafés, une gamme de services et des activités/espaces bien-être sur site sont des pré-requis essentiels
- Solutions de mobilité douce : bornes de recharge et locaux vélos mis à disposition au sein du bâtiment<sup>(1)</sup>



**Prix**

- Un écart qui s'accroît pour les loyers *prime* : **1 080 €<sup>(3)</sup>/m<sup>2</sup>** dans Paris QCA vs. **~550 €/m<sup>2</sup>** à La Défense et **420 €/m<sup>2</sup>** en première couronne
- La demande placée des nouvelles implantations à La Défense est à présent **5X** plus importante que les départs vers d'autres secteurs (101 500 m<sup>2</sup> vs. 18 600 m<sup>2(4)</sup>)

(1) CBRE : « Sondage sur l'opinion des entreprises utilisatrices de bureaux » - Septembre 2024

(2) Cushman & Wakefield : « 2024 Paris Moves »

(3) JLL - T4 2024

(4) BNP Paribas Real Estate - Novembre 2024



# Bonne dynamique commerciale en 2024

**c. 133 000 m<sup>2</sup>**  
de baux signés ou renouvelés

**35 M€**  
Loyer facial annuel

**6,4 ans**  
WALB des baux signés et renouvelés en 2024

**84,7%**  
Taux d'occupation financier

## Solide performance des bureaux *well-positioned*



EDENN / Nanterre  
**7 500 m<sup>2</sup>**  
Signé  
WALB **9 ans**



CENTREDA / Toulouse  
**24 000 m<sup>2</sup>**  
Pré-loué à 100%  
WALB **9 ans**

## Activité dynamique sur les parcs d'affaires



Parc Paris Orly-Rungis  
**c. 28 800 m<sup>2</sup>** <sup>(1)</sup>  
Signés et renouvelés  
WALB **6,6 ans**



Parc des Portes de Paris  
**c. 18 400 m<sup>2</sup>** <sup>(2)</sup>  
Signés et renouvelés  
WALB **4,1 ans**

## Approche opportuniste sur les bureaux *to be repositioned*

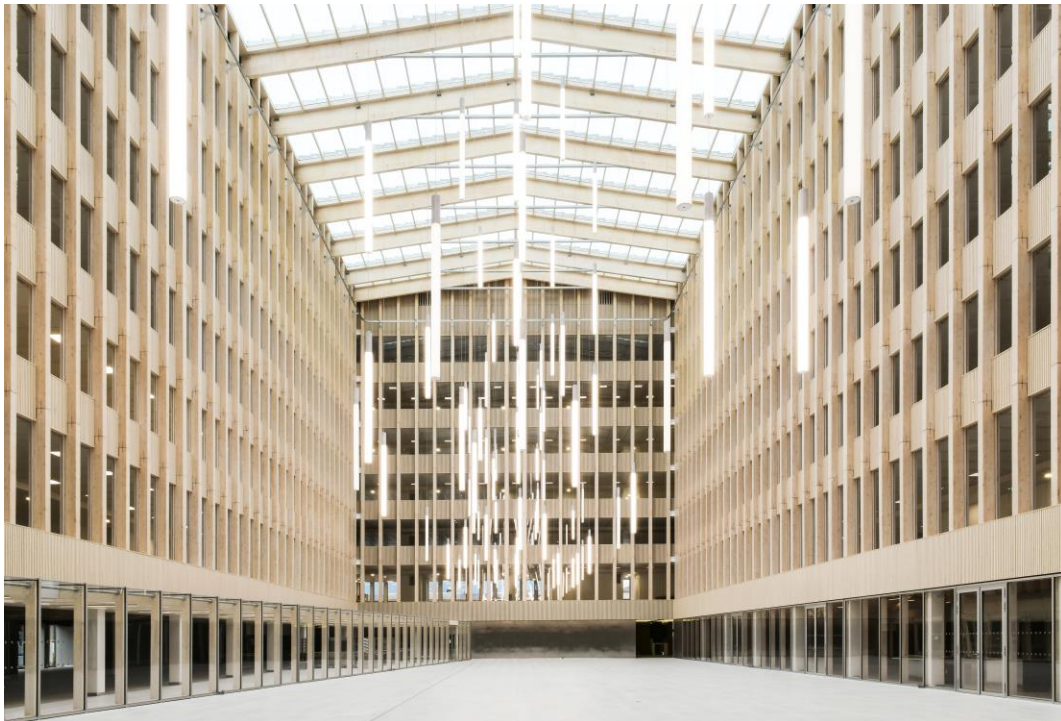


MONET / Saint-Denis (1<sup>ère</sup> couronne)  
**c. 15 000 m<sup>2</sup>**  
Signés ou renouvelés  
WALB **6 ans**

(1) Dont plus de 11 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activité (38%) & 16 890 m<sup>2</sup> de bureaux (59%)

(2) Dont plus de 5 900 m<sup>2</sup> de locaux d'activité (32%) & 12 400 m<sup>2</sup> de bureaux (67%)

## Pulse – Signature avec le Conseil Départemental de la Seine-Saint-Denis



Signature d'un engagement de prise à bail portant sur l'ensemble de l'immeuble : **c. 29 000 m<sup>2</sup>**

Bail d'une durée de **12 ans**

**Relocation rapide** : 3 mois après le départ du Comité d'Organisation des JO de Paris 2024

**c. 2 700 agents** du Conseil Départemental de la Seine-Saint-Denis s'y installeront à partir de fin 2025

**TOF des bureaux *well-positioned* en incluant la recommercialisation de Pulse : 90,7%<sup>(1)</sup>**

Loyer économique **en ligne avec le marché**

**seine · saint · denis**  
LE DÉPARTEMENT

(1) Vs. 88,0% en excluant Pulse au 31/12/2024

## Loyers additionnels issus des livraisons et des projets sélectifs du pipeline

**5,8 M€** de loyers faciaux annuels  
provenant des livraisons 2024



**COLOGNE**  
Rungis (Val-de-Marne)  
c. **2 900 m<sup>2</sup>**  
**100% pré-loué**



**NEXT**  
Lyon (Rhône)  
c. **15 700 m<sup>2</sup>**  
**Bureaux pré-loués à 100%**

**45 M€** de loyers faciaux annuels potentiels  
issus du pipeline lancé sur les 3 prochaines années

**872 M€** pipeline lancé / **286 M€** restant à réaliser

Capex de développement limités : **116 M€** en 2024

Les projets prévus pour livraison d'ici fin 2026 sont déjà pré-loués à **>c.85%**



**HELSINKI-IÉNA**  
Parc Paris Orly-Rungis



**29-33 CHAMPS-ÉLYSÉES**  
Paris 8<sup>ème</sup>



**EDENN**  
Nanterre (Hauts-de-Seine)

## Volume de cessions limité, vente d'actifs core au-dessus de la valeur d'expertise

2024

Ventes actées : **82 M€**<sup>(1)</sup>

Rendement moyen : **c. 5,8%**

Au-dessus de l'ANR de juin 2024



Quai de Rive Neuve  
Marseille  
3 100 m<sup>2</sup>



Le Castel  
Marseille  
6 000 m<sup>2</sup>



Milky Way  
Lyon  
4 300 m<sup>2</sup>



Dulud  
Neuilly-sur-Seine  
1 800 m<sup>2</sup>

2025

Débouclage du Partenariat public-privé  
avec le CHRU de Nancy<sup>(2)</sup>

**55 M€**

En ligne avec l'ANR



CHRU Nancy  
Nancy  
26 600 m<sup>2</sup>

(1) Hors actifs cédés à Icade Promotion

(2) Classé en « Autres actifs » ; dettes pour 50,7 M€

# 1.2.

PROMOTION



## Signaux positifs sur l'activité résidentielle

### Une activité résidentielle stable en 2024...

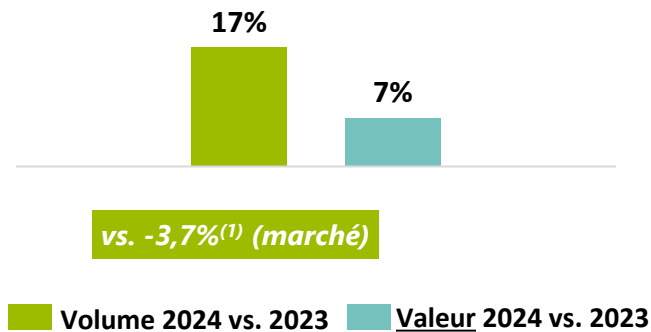
**5 300 logements, +1% sur un an**

Volume de réservations

**1 308 M€, -3% sur un an**

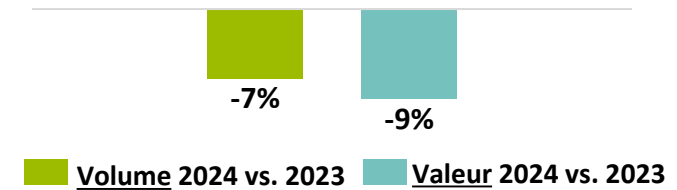
Réservations en valeur

#### ... portée par les réservations réalisées par des particuliers...



- ➔ Marché soutenu par la baisse des taux & l'effet d'aubaine avant la fin du Pinel
- ➔ Adaptation de l'offre commerciale d'Icade
- ➔ Acquisitions opportunistes de projets déjà lancés

#### ... malgré un ralentissement des réservations en bloc



- ➔ Retour à des niveaux plus normalisés après la fin du plan de soutien de 2023
- ➔ Capacité réduite et sélectivité accrue des bailleurs sociaux et acteurs du logement intermédiaire

(1) Source : FPI, Décembre 2024

## Un backlog résidentiel stable à 1,6 Md€ permettant de sécuriser le CA 2025



**QUETIGNY RIVE CROMOIS** (Dijon, Côte-d'Or)



**HOYA** (Dunkerque, Nord)



**TIME** (Saint-Denis, Seine-Saint-Denis)



**LA PLATEFORME** (Marseille, Bouches-du-Rhône)

# 1.3.

RESHAPE,  
UN PLAN BIEN  
ENGAGÉ





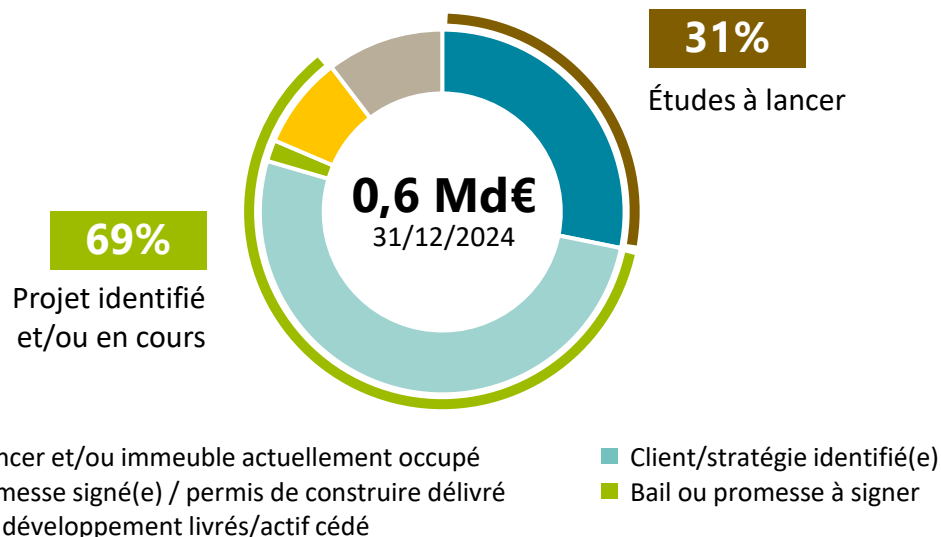
# Premières réalisations concrètes sur les actifs *to be repositioned*

## Revue du portefeuille d'opérations<sup>(1)</sup>

Loyers IFRS annualisés : **37,9 M€**, vs. 53,1 M€ au 31/12/2023

Taux d'occupation financier : **64,6%**, vs. 71,4% au 31/12/2023

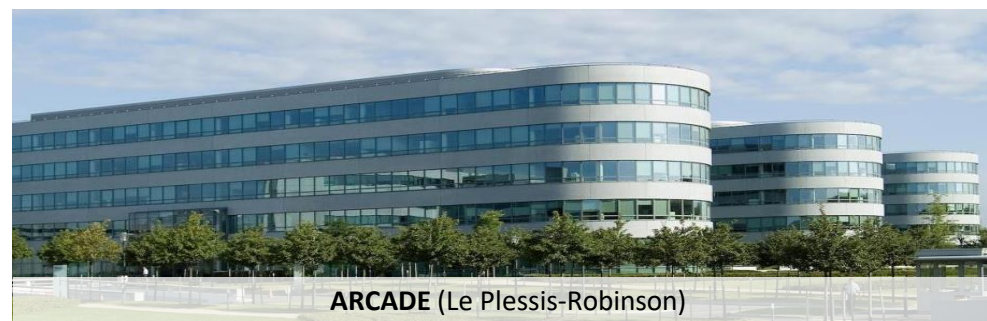
En % de la valeur des actifs *to be repositioned*  
100% IG + QP CE



## Projets de reconversion de bureaux en résidentiel



Vente en bloc de **47** logements actée en juillet 2024  
**8 900 m<sup>2</sup>** transformés en **101** logements haut de gamme



**47 500 m<sup>2</sup>** réaménagés, **650** logements, **4 735 m<sup>2</sup>** de surfaces désimperméabilisées & création d'un îlot de fraîcheur

(1) Hors actifs cédés en 2024

## Nouveau partenariat sur le logement étudiant pour augmenter la création de valeur

- **Signature d'un protocole d'accord** relatif à un **futur partenariat avec Cardinal Campus**<sup>(1)</sup>
- **Contrat de gestion** à mettre en place **en marque blanche** pour chaque opération
- **Cardinal Campus, un track record bien établi** : 15 ans d'expérience, principalement en régions lyonnaise et parisienne, gestionnaire de 50 résidences en France (6 100 lits)



- **Objectif : 500-1 000 lits par an**
- Reconversion de **bureaux to be repositioned**
- **Excellent maillage territorial** de la Promotion
- **Un savoir-faire reconnu dans le développement** de résidences étudiantes

- **Une expertise solide en asset management**
- **Structuration de l'offre** de logements étudiants d'Icade
- **Une démarche d'investissement à long terme**

(1) Signature de la convention de partenariat prévue au S1 2025

## Poursuite de la diversification avec des projets de Data Centers

### 1 Data Center Equinix (Parc des Portes de Paris)

Lancement des travaux en octobre 2024

**Chiffres clés**

- Investissement : **c. 36 M€**
- Durée ferme du BEFA : **9 ans**
- Loyers annualisés attendus : **2,3 M€**
- YoC cible : **>6%**
- Livraison : **T2 2026**



### 2 Data Center hyperscale (Parc Paris Orly-Rungis)

Raccordement au réseau électrique d'ici 2031 confirmé (PTF<sup>(1)</sup>)

Permis de construire déposé

**Chiffres clés**

- Capacité : **130 MW**
- **c. 65 000 m<sup>2</sup>**
- Capex estimés : **c. 280 M€**
- YoC cible : **>6,5%**
- Livraison : **2031**



(1) PTF : Proposition Technique et Financière

## Un opérateur intégré, engagé dans le développement de quartiers mixtes



### Publication d'un livre blanc sur le potentiel des entrées de ville

Relever les grands défis sociétaux :  
**logement pour tous, attractivité territoriale, cohésion sociale & préservation de l'environnement**



**Entrées de ville,**  
quartiers de vie

Transformer les entrées de ville en **quartiers mixtes où il fait bon vivre, en harmonie avec l'urbanisme et le paysage**



SAINT-ANDRÉ (La Réunion)

Signature d'un accord ferme<sup>(1)</sup> avec le Groupe Casino portant sur l'acquisition d'un portefeuille immobilier de 50 M€



Un portefeuille de **11 sites immobiliers**, composé de parkings, de fonciers non bâtis, de murs et de lots annexes

Potentiel de **c. 3 500 logements**, redéveloppement de **>50 000 m<sup>2</sup> de commerces & objectifs ambitieux de renaturation**

Reconversion en **quartiers mixtes et durables** dans la lignée du plan stratégique ReShapE

(1) Le closing de l'opération est prévu au S1 2025

# Des résultats en ligne avec la trajectoire 1,5°C du Groupe validée par la SBTi

## Réduction des émissions de GES<sup>(1)</sup> sur l'ensemble des métiers

## Forte baisse des émissions de GES<sup>(1)</sup> en 2024

Objectifs de réduction des émissions de GES<sup>(1)</sup> entre 2019 et 2030 (en kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>)

Résultats 2019-2024

  
Foncière

**-60%**

**-43%**

  
Promotion

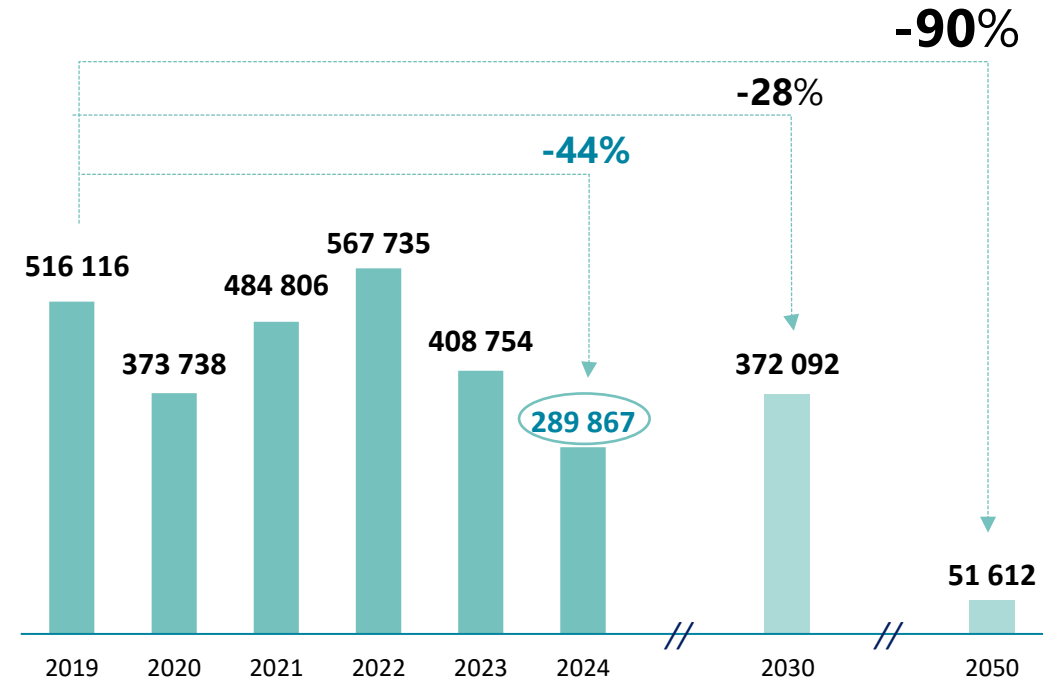
**-41%**

**-20%**

  
Corporate

**-30%<sup>(2)</sup>**

**-20%**



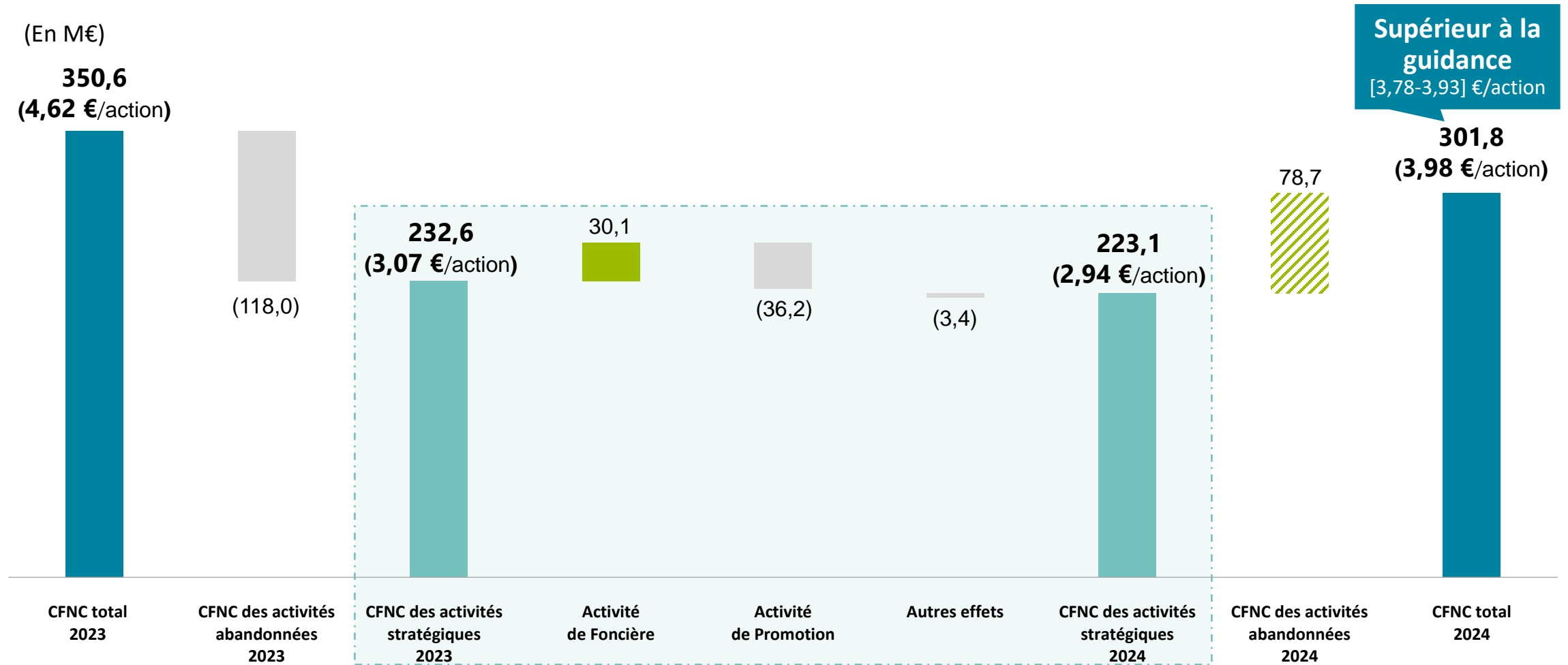
(1) Gaz à effet de serre  
(2) En tCO<sub>2</sub>

# 2.

## RÉSULTATS FINANCIERS 2024

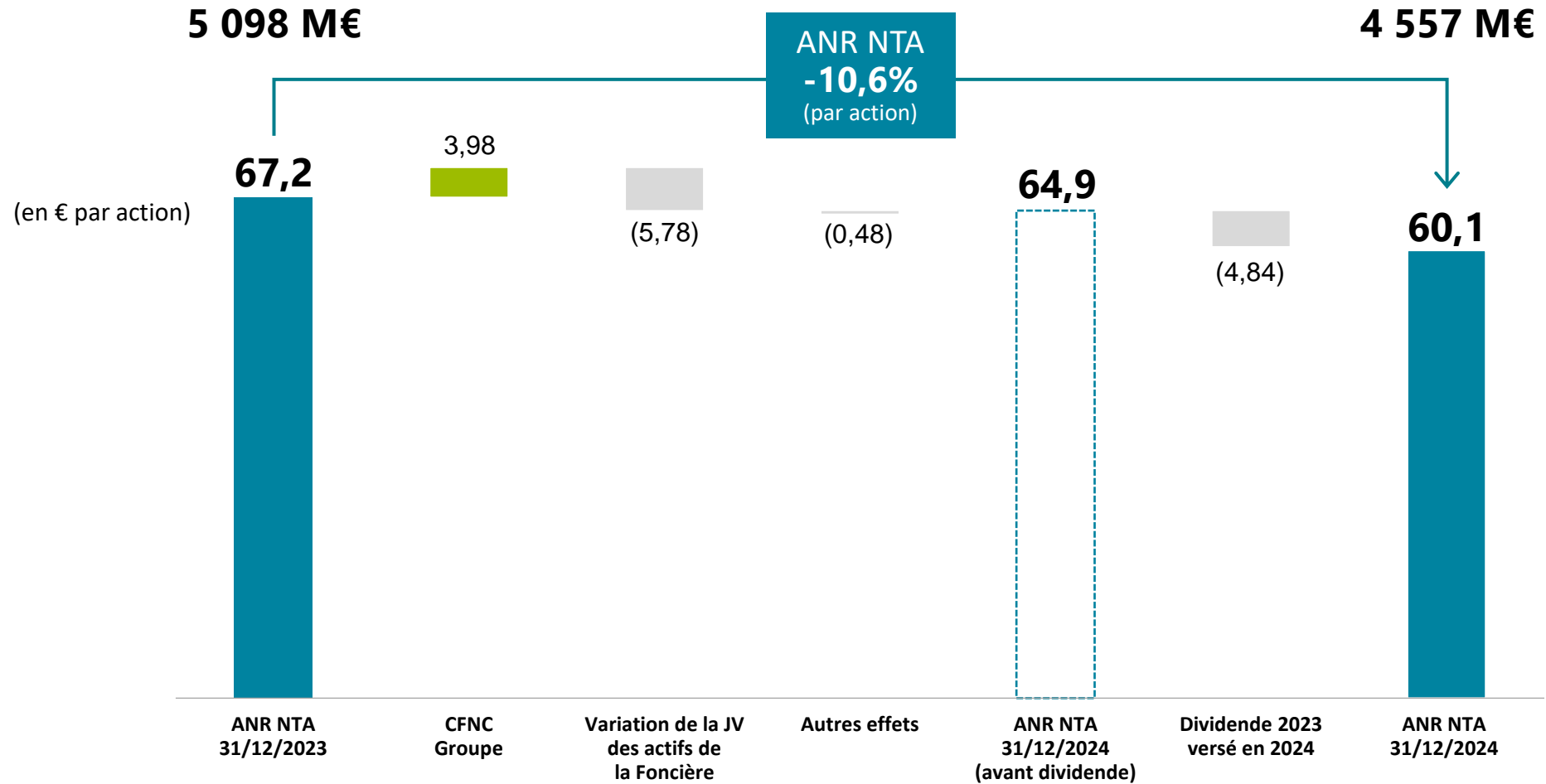


# CFNC 2024 : 3,98 €/action dont 2,94 € issus des activités stratégiques



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

# Évolution de l'ANR NTA sur l'exercice 2024





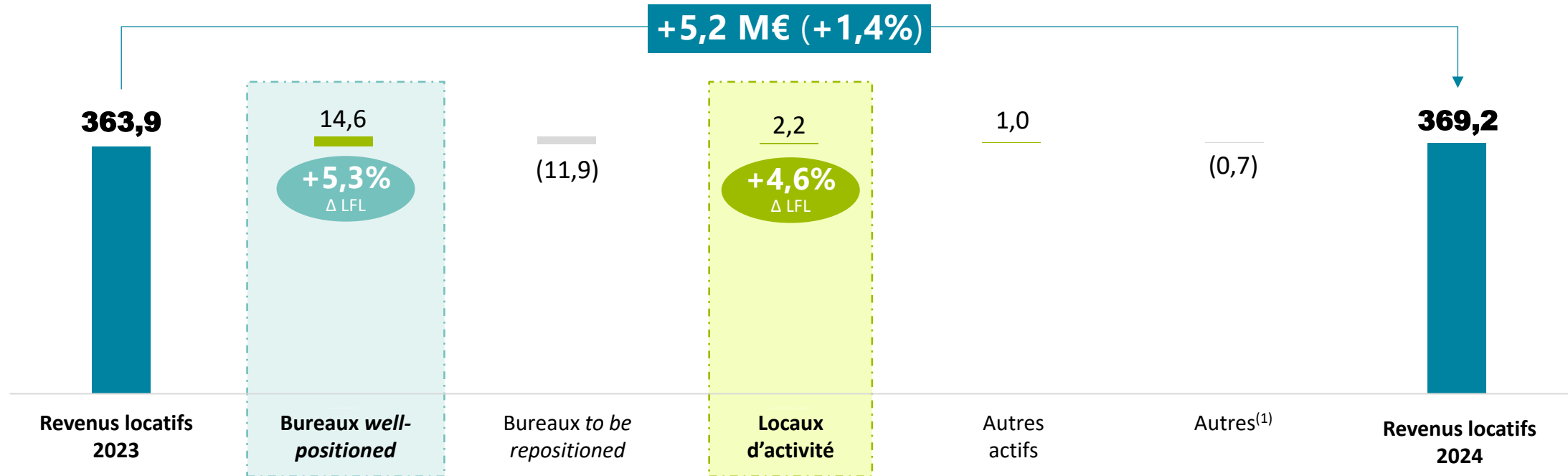
# 2.1.

FONCIÈRE



## Croissance portée par l'indexation et les bureaux *well-positioned*

(En M€)



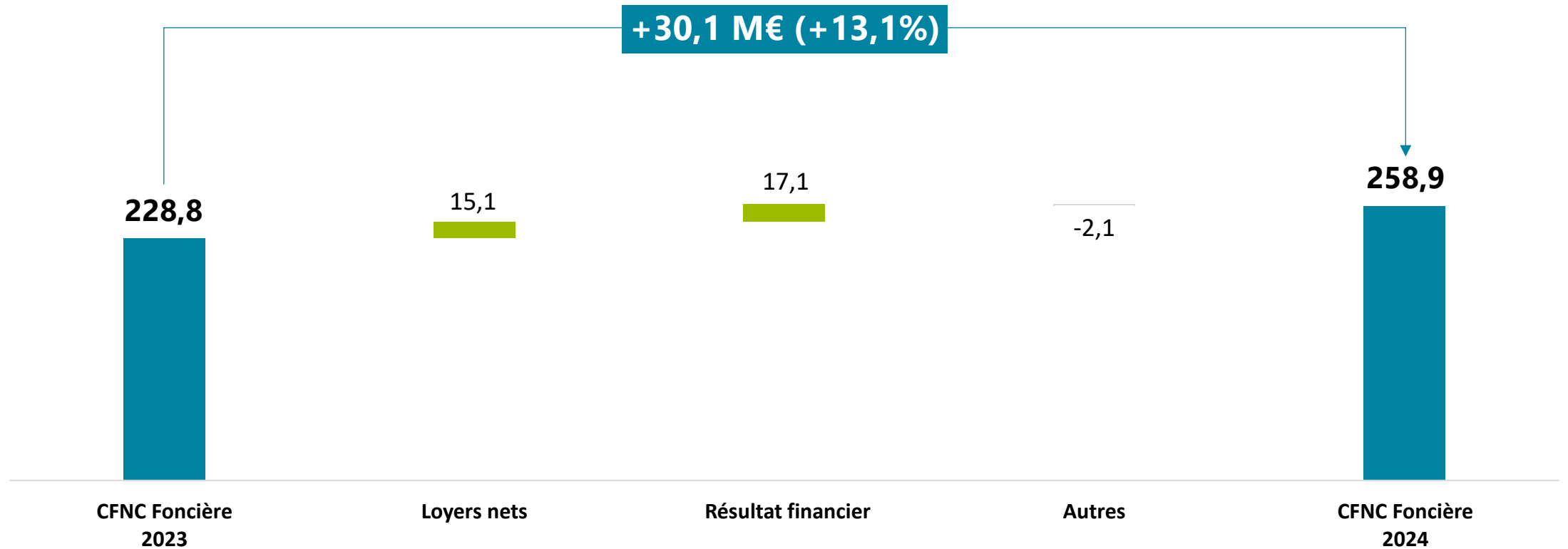
**Progression des loyers à périmètre constant de +2,5%** expliquée principalement par l'indexation (+5,1%), et compensée en partie par l'impact des niveaux d'occupation et d'une réversion négative sur les renouvellements  
**Potentiel de réversion sur les bureaux *well-positioned* au 31/12/2024: -11,3%** (vs -8,7% au 31/12/2023)

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

(1) Éliminations des loyers intra-groupe

## Un CFNC Foncière solide en 2024

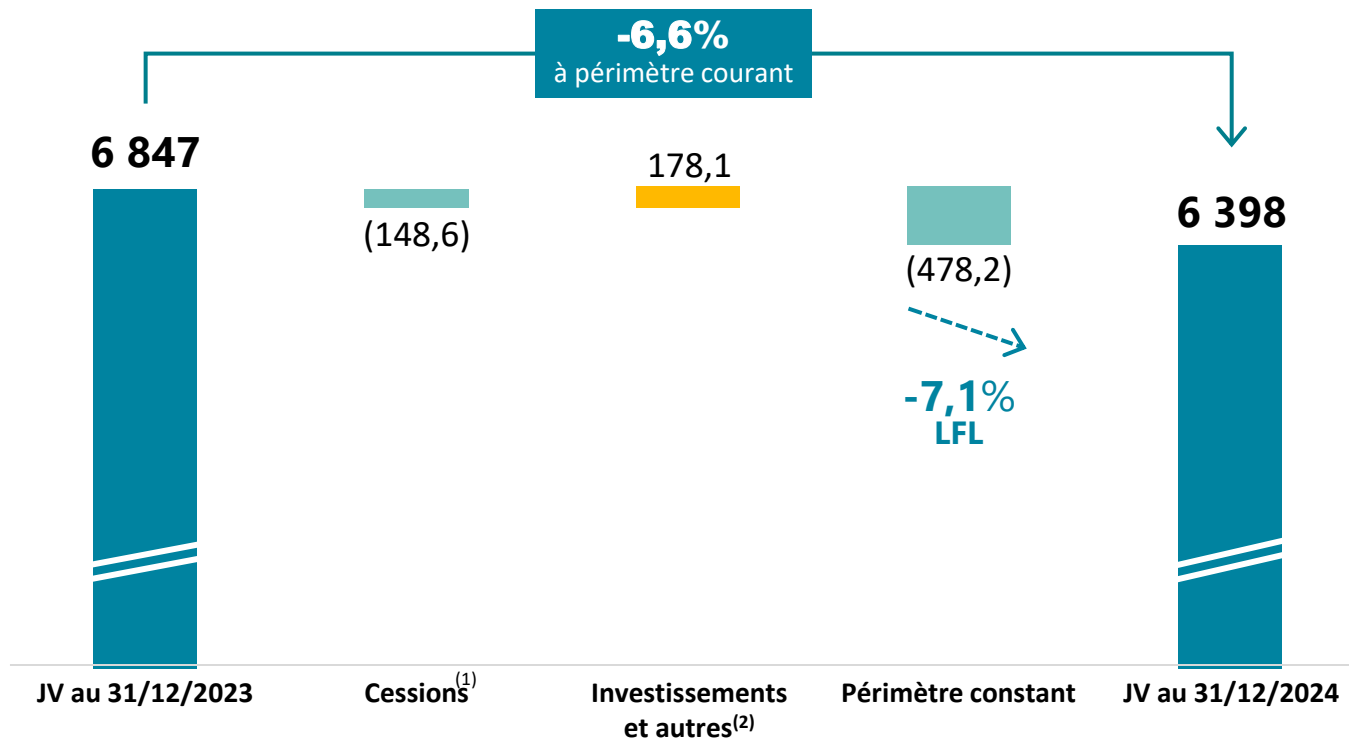
(En M€)



**Amélioration des loyers nets portée par l'amélioration des revenus locatifs bruts (à périmètre constant) et la diminution du risque client**  
**Un résultat financier qui profite largement au pôle Foncière**

## Juste valeur du patrimoine de la Foncière en repli

(En M€, 100% IG + QP CE, HD)



- Valeur du patrimoine de la Foncière : **-7,1%** sur l'année 2024 à périmètre constant
- Rendement initial net EPRA : **5,2%** (vs. 5,3% au 31/12/2023)
- Rendement initial net topped-up EPRA : **6,2%** (vs. 6,1% au 31/12/2023)

(1) Juste valeur au 31/12/2023 des actifs cédés sur la période

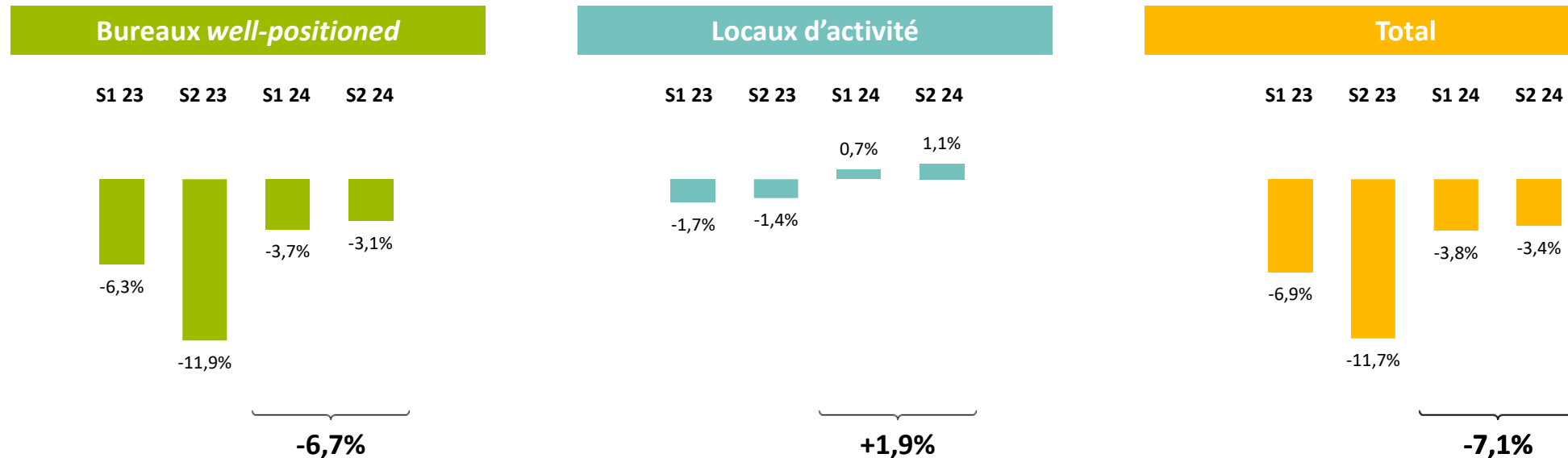
(2) Comprend notamment les investissements dans le pipeline, les acquisitions, les travaux sur actifs en exploitation et les variations de QP de détention

## Ralentissement de la baisse des valeurs

### Évolution des valeurs semestrielles

En M€, 100% IG + QP CE, HD

À périmètre constant



**Résilience des locaux d'activités**  
**Ralentissement de la baisse des valeurs des bureaux *well-positioned***

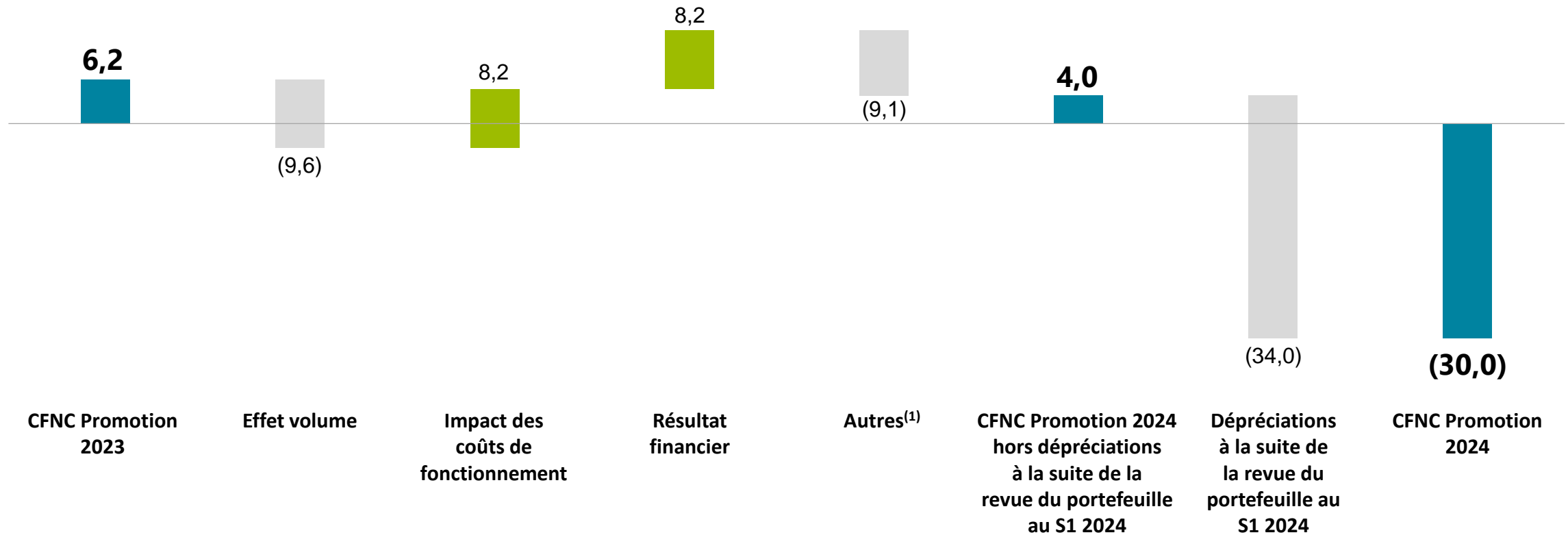
# 2.2.

PROMOTION



## Diminution du CFNC liée à des dépréciations

En M€

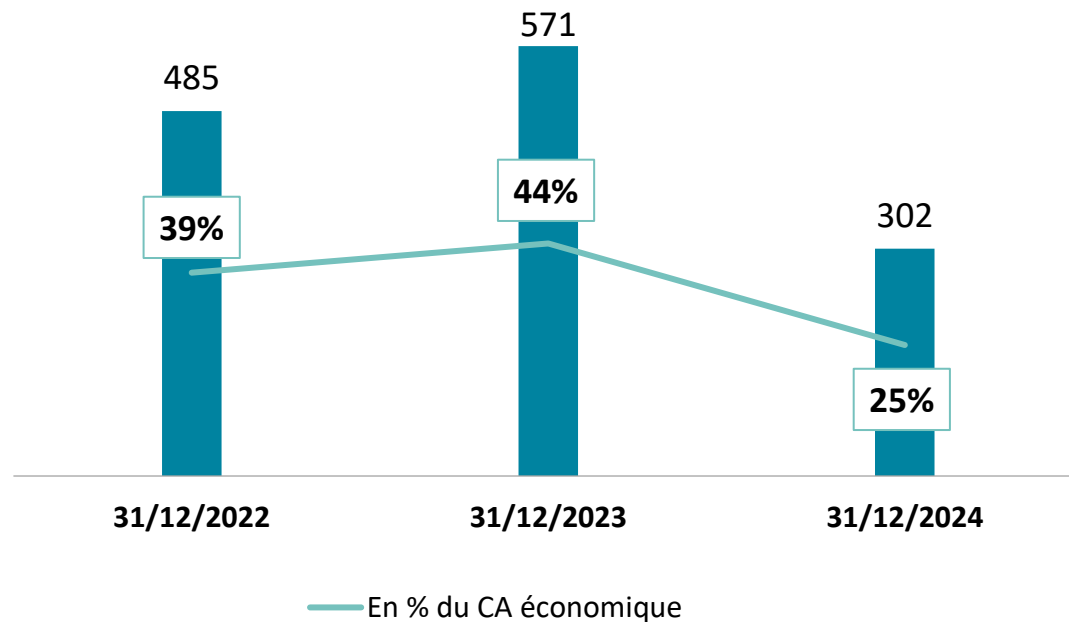


N.B. : En raison des arrondis, le total peut différer de la somme des éléments qui le composent  
 (1) Y compris -7,6 M€ de dépréciations sur certaines opérations (dont Tolbiac sous promesse)

## Maîtrise du fonds de roulement

### Besoin en fonds de roulement<sup>(1)</sup>

(En M€)



- **Gestion rigoureuse des leviers opérationnels**
  - **Baisse du portage foncier**
  - **Suivi de l'encaissement des créances clients**
  - **Politique sélective** de lancement de nouveaux projets avec une baisse de **-28%** des projets lancés en travaux sur un an
  - **Stock dur sous contrôle (14 M€ vs. 19 M€ au 31/12/2023)**
- **Signature début 2025 d'une promesse de vente portant sur l'immeuble Tolbiac (Paris 13<sup>ème</sup>) pour 19,5 M€**

(1) Vision économique



# 3.

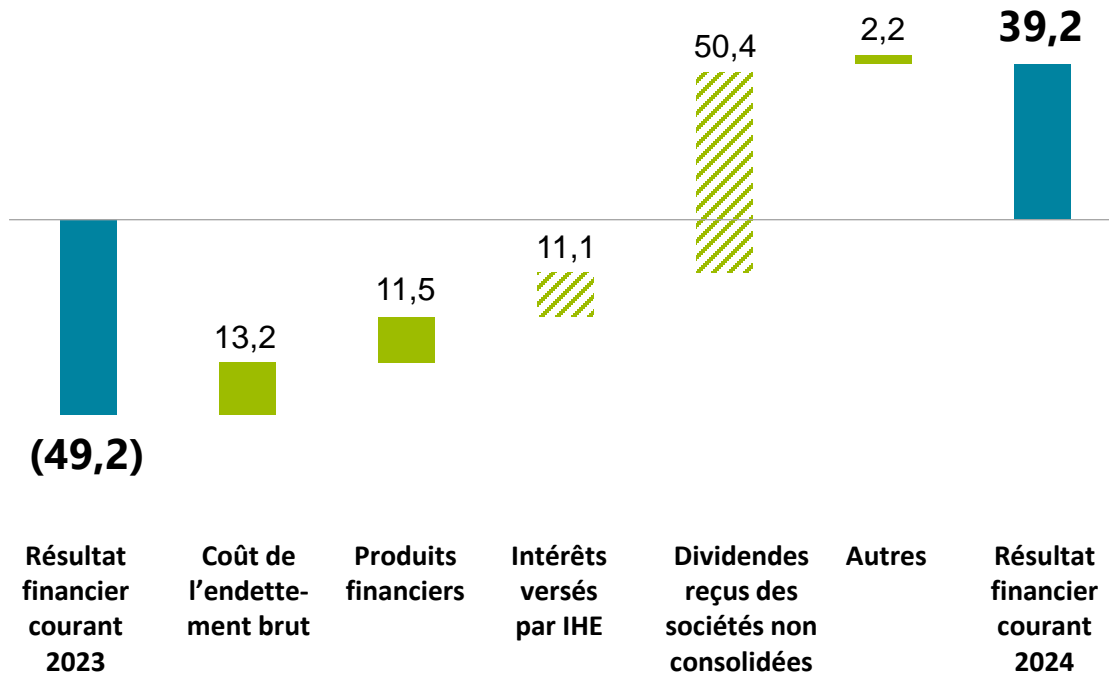
## GESTION DU PASSIF




## Gestion optimisée de la dette et des placements

### Amélioration substantielle du résultat financier courant

(En M€)



 Cash-Flow des activités abandonnées

### Maîtrise du coût de la dette

**1,52%**

Coût moyen de la dette  
(vs. 1,60% au 31/12/2023)

**92%**

Taux de couverture  
en 2025

### Gestion optimisée de la liquidité

**1,0 Md€**

Encours moyen  
des placements

**3,90%**

Taux de rendement  
moyen

## Gestion proactive du bilan

### Position de liquidité

**1,1 Md€**  
Trésorerie nette



**1,5 Md€**  
Lignes RCF confirmées  
non-tirées<sup>(1)</sup>



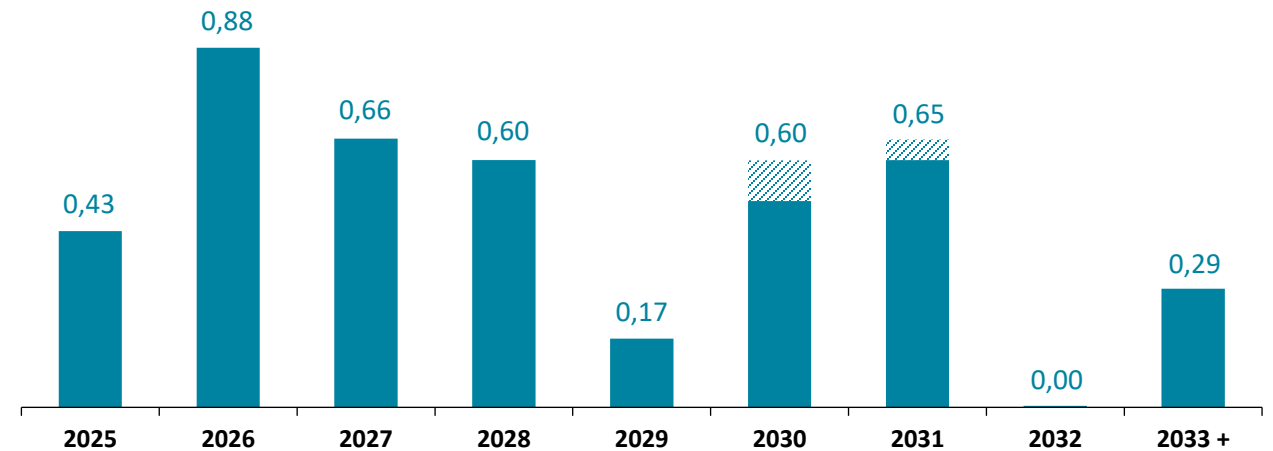
**2,6 Md€<sup>(1)</sup>**  
**Liquidité couvrant 5 années**  
d'échéances de dette


### Gestion de l'échéancier de dette

**350 M€**  
Rachat de souches  
obligataires à  
échéance 2025  
et 2026

**149 M€**  
Émission de  
nouvelles  
obligations long  
terme

Au 31 décembre 2024, en Md€<sup>(2)</sup>



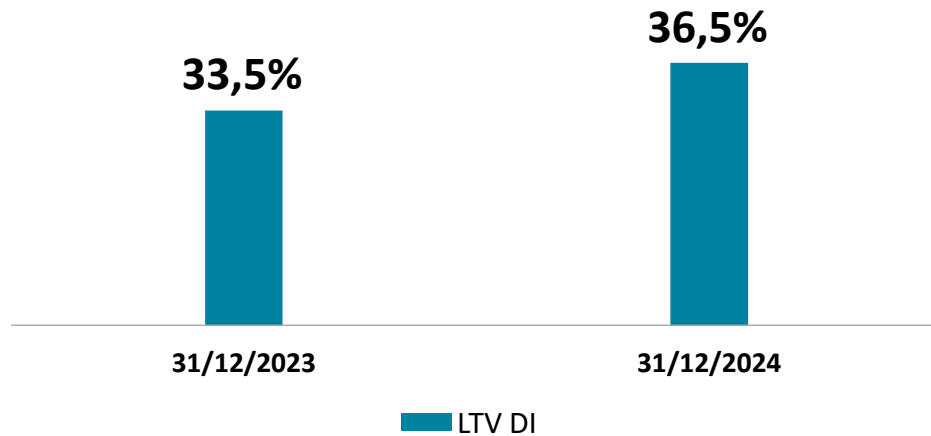
 Émission en juillet 2024 de nouvelles obligations long terme  
(99 M€ à échéance janvier 2030 et 50 M€ à échéance janvier 2031)

(1) Net des NEU Commercial Papers

(2) Hors NEU Commercial Papers

## Des ratios d'endettement reflétant des dépréciations et des cessions limitées en 2024

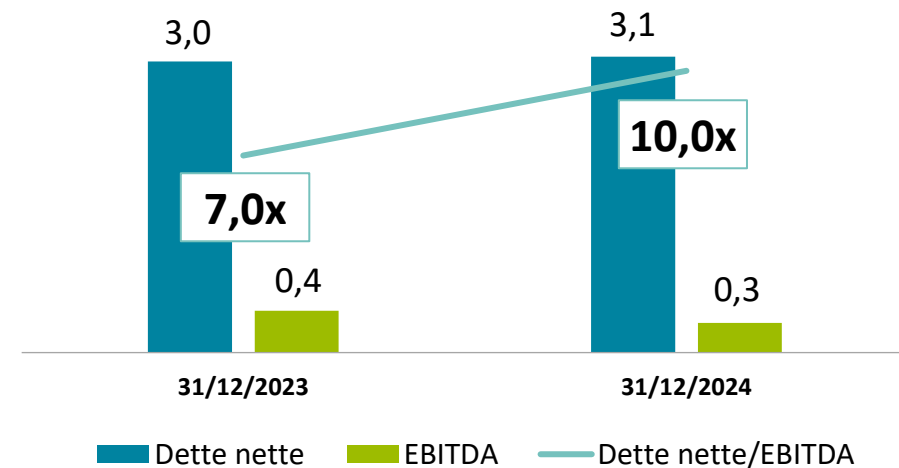
### Ratio LTV



Augmentation du LTV principalement liée à la baisse des valorisations

### Ratio dette nette/EBITDA<sup>(1)</sup>

En Md€



Les dépréciations enregistrées à la suite de la revue du portefeuille au S1 2024 comptent pour 2.2x dans le ratio Dette nette/EBITDA

(1) EBITDA sur 12 mois glissants plus dividendes des sociétés mises en équivalence et non consolidées

## Cession de la Santé en cours

### Confirmation de la stratégie de cession de la participation résiduelle d'Icade dans les activités de Santé

**Stabilité des valeurs**  
c. **-1,7%**<sup>(1)</sup> en 2024

**præmia**  
HEALTHCARE

Quote-part Icade de l'ANR  
**0,8 Md€**

**IHE**

Exposition d'Icade  
**0,5 Md€**

#### Avancées récentes

**præmia**  
HEALTHCARE

- Signature d'un accord d'échange de titres avec Predica pour un montant prévisionnel de **c. 30 M€**, réduisant l'exposition d'Icade de c. 0,85 pts à **21,7%**<sup>(2)</sup> (vs. 22,5% précédemment)

**IHE**

- Processus de marketing du portefeuille d'actifs italiens en cours



#### Étapes à venir

- Étude de solutions alternatives (ex : échange de titres)
- Discussions en cours avec des investisseurs tiers et Præmia REIM<sup>(3)</sup>
- Calendrier indicatif : **2025-2026**

(1) Variation de la juste valeur à périmètre constant estimée au 31/12/2024 (vs. 31/12/2023)

(2) A confirmer après le closing de l'opération prévu pour le 1er trimestre 2025

(3) Les options d'achat dont bénéficie Præmia REIM au rachat des titres détenus par Icade dans Præmia Healthcare prennent fin mi-2025

# 4.

## PERSPECTIVES 2025



## Dividende 2024

### Dividende 2024<sup>(1)</sup>

**4,31 € par action**

dont **2,54 €** correspondant à la réalisation de l'étape 1 de la cession des activités de Santé en 2023

*Versement du dividende 2024 en deux tranches :*

- *2,16 € par action versé le 6 mars 2025*
- *2,15 € par action versé le 3 juillet 2025*

(1) Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale des Actionnaires

## Guidance 2025

---

### Guidance 2025

CFNC Groupe par action de  
**[3,40-3,60] €**

*Dont c. 0,67 €/action lié aux activités non stratégiques, hors effet des cessions<sup>(1)</sup>*

(1) Dans l'hypothèse d'une absence d'évolution du niveau de détention d'Icade dans Præmia Healthcare (21,7% à la suite du closing de l'opération d'échange de titres conclue avec Predica pour c. 30 M€) et dans IHE (59,39%) et avec maintien du prêt d'actionnaires à IHE



## Calendrier financier

---

### Prochains événements clés

---

**Acompte sur le dividende 2024**

---

---

**Détachement le 4 mars 2025  
Versement le 6 mars 2025**

---

---

**Résultats T1 2025**

---

---

**16 avril 2025**

---

---

**Assemblée Générale 2025**

---

---

**13 mai 2025**

---



ANNEXES



ICADE

# Des marchés de la location et de l'investissement atones en France

## Marché locatif

### Île-de-France

Baisse de la demande placée avec **1,75 Mm<sup>2</sup>** (-11% sur un an) et **des transactions de >5 000 m<sup>2</sup>** (49 en 2024 vs. 57 in 2023)

Hausse de la **vacance (10,2%)** et **des mesures d'accompagnement (25,8%<sup>(1)</sup>)**

**Regain d'activité sur La Défense** et amélioration sur la **1<sup>ère</sup> couronne**, portées par un manque d'offre et une croissance des loyers sur Paris

### Province

Ralentissement au T3 2024 (-24% sur un an)

Retrait plus mesuré à Lyon/Marseille (-7%/-9%) par rapport aux autres villes

Taux de vacance contenus : [3,8%-7,4%] selon la ville

**Stabilité ou légère hausse des loyers *prime***  
**dans toutes les grandes métropoles**



**Un marché locatif toujours au ralenti**

## Marché de l'investissement

Volume d'investissement de **15 Md€** (stable vs. 2023)

Les grands marchés européens se redressent<sup>(2)</sup>

Un marché français impacté par les incertitudes politiques et liées à la dette publique

**Liquidité renforcée pour les transactions d'envergure sur certaines classes d'actifs** (bureaux *prime*, logistique, hôtels)

**Stabilisation des taux *prime* et légère compression sur les sous-marchés les plus dynamiques**

**Des références confirmées** dans le QCA/Paris et qui s'établissent à La Défense



**Un marché de l'investissement dégradé et transformé**

(1) Moyenne T1-T3 2024

(2) JLL - volume d'investissement en progression de +15% en Allemagne et +20% au Royaume-Uni en 2024 vs. 2023

Sources : ImmoStat, JLL, BNP Paribas Real Estate

# Faiblesse du marché locatif, hausse de l'offre et de la vacance

1

## Demande placée en baisse en 2024

- Ralentissement de la demande placée (**1,75 Mm<sup>2</sup>**, -11% sur un an) reflétant un recul des grandes transactions (**546 000 m<sup>2</sup>**, -13% sur un an)
- **Paris** en baisse de -9% (-21% dans le QCA) vs. +60% à La Défense et +8% en 1<sup>ère</sup> couronne
- **1,8 Mm<sup>2</sup>** attendus en 2025

2

## Taux de vacance en hausse (10,2%), offre immédiate à 5,6 Mm<sup>2</sup>

- **Progression de la vacance** dans Paris QCA (3,4%, +1,1 pts vs. T4 2023), stabilisation à La Défense (14,3%, -1,4 pts vs. le plus-haut de 2022)
- **Baisse de l'offre en chantier attendue à partir de mi-2025** : au T4 2024, **1 Mm<sup>2</sup>** étaient en construction pour livraison sur les 2 prochaines années vs. 1,5 Mm<sup>2</sup> à fin 2022. **Le pic de production a été dépassé**
- Un marché tiré par **l'optimisation des surfaces** et la **transformation des modes de travail** (hybride/flex-office)<sup>(1)</sup>
- **Le retour au présentiel** stabilise la demande de bureaux

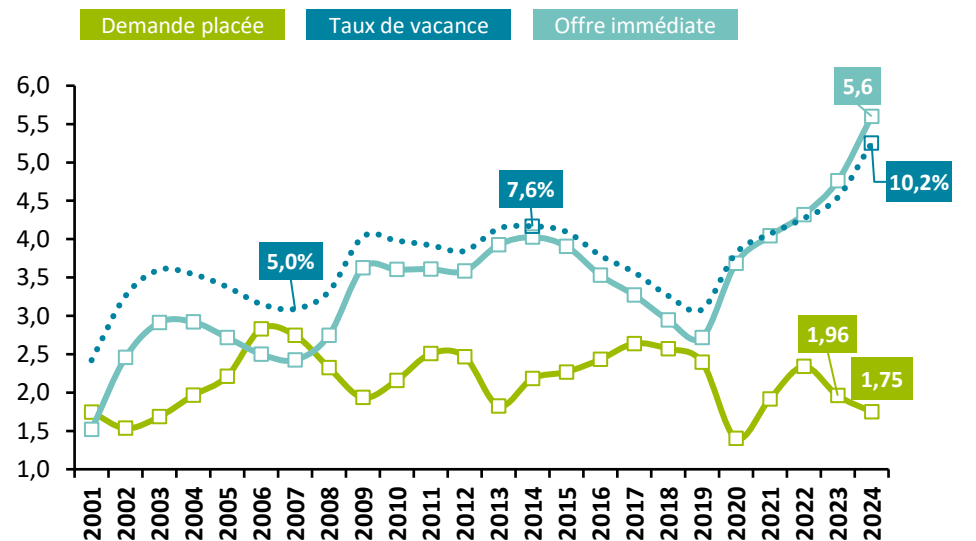
3

## La croissance des loyers devrait ralentir dans Paris QCA

- **Les hausses de loyers à Paris sont venues brider l'expression** du potentiel locatif du QCA
- La progression des loyers pourrait s'étendre à **d'autres secteurs parisiens**
- La gentrification qui touche les bureaux parisiens devrait profiter aux grands pôles tertiaires régionaux

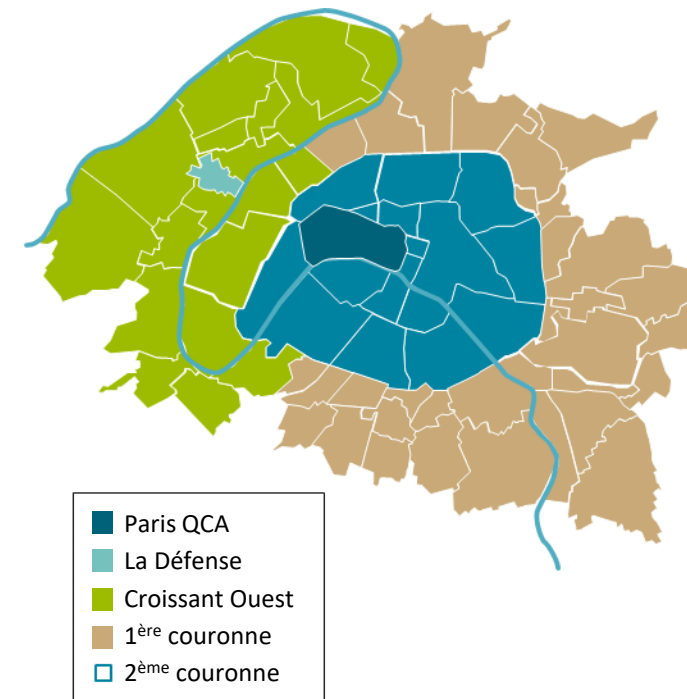
## Demande placée, offre immédiate et taux de vacance en IdF

(en millions de m<sup>2</sup> / vacance en %)



# Un marché très polarisé

T4 2024	Paris QCA	La Défense	Croissant Ouest	Première couronne	Deuxième couronne
<b>Taux de vacance physique</b> (vs. un an avant)	3,4% ▲ +110 pbs	14,3% ▼ -50 pbs	18,8% ▲ +405 pbs	19,7% ▲ +360 pbs	5,7% ▲ +40 pbs
<b>Demande placée</b> (2024 vs. 2023/ vs. moy. 10 ans)	348 700 m <sup>2</sup> (-21% / -18%)	211 200 m <sup>2</sup> (+60% / +14%)	283 600 m <sup>2</sup> (-31% / -43%)	289 100 m <sup>2</sup> (+8% / -11%)	143 800 m <sup>2</sup> (-40% / -47%)
<b>Loyer prime</b> (€/m <sup>2</sup> /an HT HC facial, vs. un an avant)	1 080 €/m <sup>2</sup> ▲ +9%	550 €/m <sup>2</sup> ▲ +1%	745 €/m <sup>2</sup> ▲ +17%	420 €/m <sup>2</sup> ▲ +5%	225 €/m <sup>2</sup> ▼ -18%
<b>Mesures d'accompagnement</b> (T3 2024 vs. un an avant)	14% ▼ -170 pbs	40% ▲ +500 pbs	29% ▲ +30 pbs	30% ▲ +145 pbs	25% ▲ +62 pbs
<b>Taux de rendement prime</b> (vs. T3 2023)	4,00% ▼ -25 pbs	6,50% ▲ +75 pbs	5,50% ▲ +60 pbs	7,75% ▲ +200 pbs	8,25% ▲ +125 pbs



**La hausse des loyers qui s'étend au-delà du QCA parisien entraîne une forte demande pour des immeubles abordables et de qualité dans les principaux pôles tertiaires régionaux**

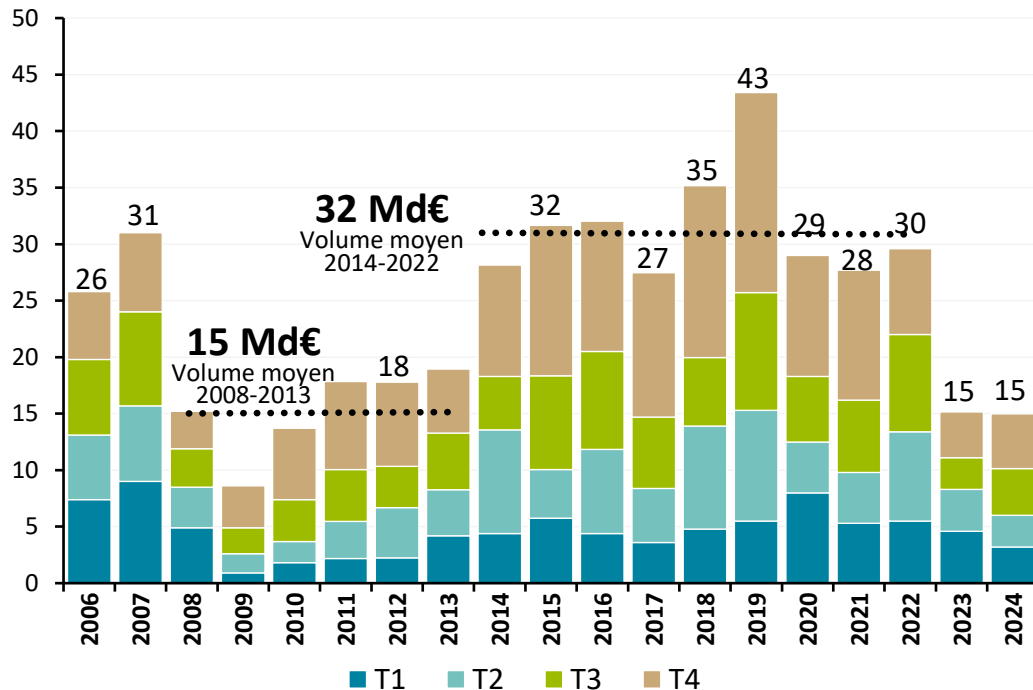
# Les investisseurs restent sélectifs malgré la baisse des coûts de financement

## Les investissements ont cessé de reculer

- **15 Md€** investis en 2024 en France (stable sur un an) vs. **30 Md€** en 2022
- Les transactions d'envergure prennent plus de temps à se conclure (surtout sur les bureaux >100 M€)
- **16,5 Md€** attendus pour 2025

## Investissements immobiliers directs en France

(Immobilier d'entreprise, Md€)



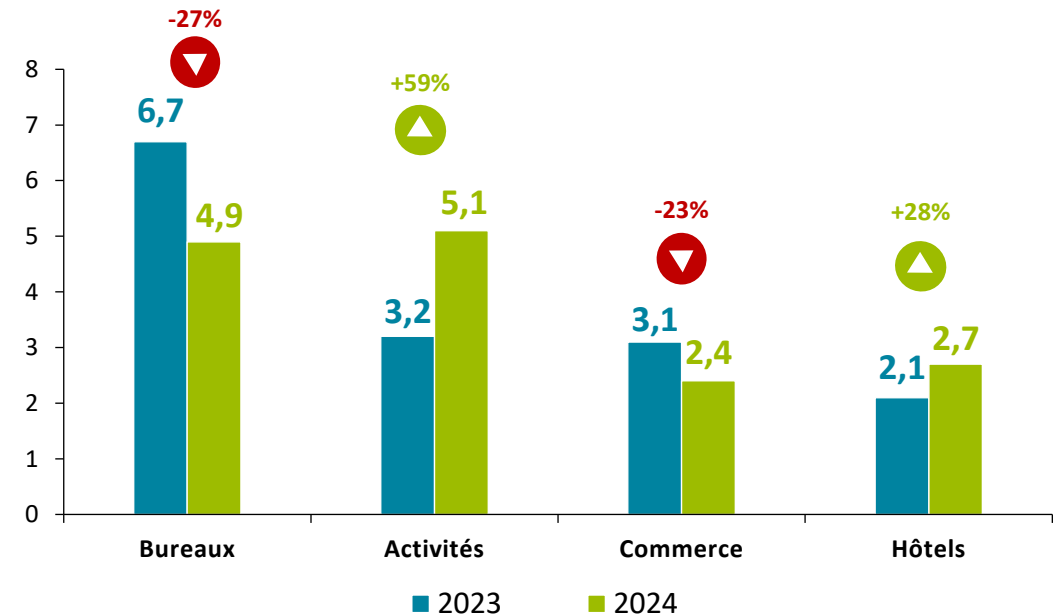
Source : BNP Paribas Real Estate

## Un marché tiré par les bureaux *prime*, la logistique et l'hôtellerie

- Les bureaux représentent **33%** des investissements en 2024 (-27% sur un an)
- Focus sur les actifs à fort potentiel de croissance des loyers et bénéficiant de tendances porteuses : bureaux *core/prime*, hôtels (+28%), locaux d'activité et logistique (+59%)
- Les bureaux *core* et *prime* ≤100 M€ sont les plus recherchés

## Reprise des investissements confirmée sur les locaux d'activité et les hôtels

(Volume d'investissement par classe d'actifs, Md€)



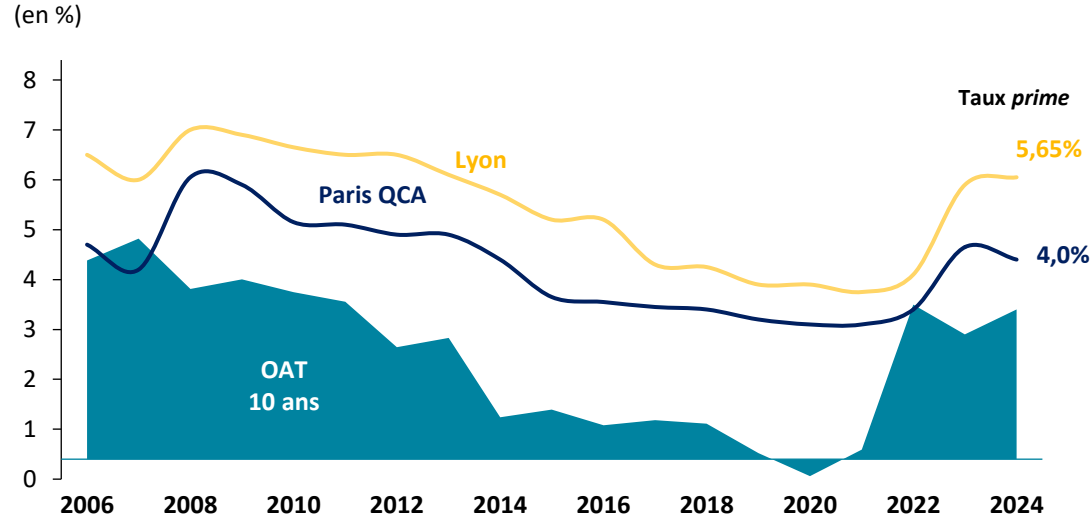
# Stabilisation des taux *prime* sur les marchés core

## La pression diminue sur les taux *prime* des bureaux

- Les taux *prime* des bureaux dans Paris QCA sont à présent fixés autour de 4%-4,25% mais une pression haussière est toujours à l'œuvre en dehors de Paris
- La dissolution de l'Assemblée nationale et la hausse du déficit budgétaire ont fait grimper les taux des OAT 10 ans jusqu'à environ 3%-3,30%

### Les taux *prime* entrent dans une « nouvelle normalité »

Taux *prime* des bureaux en France vs. OAT 10 ans, en %



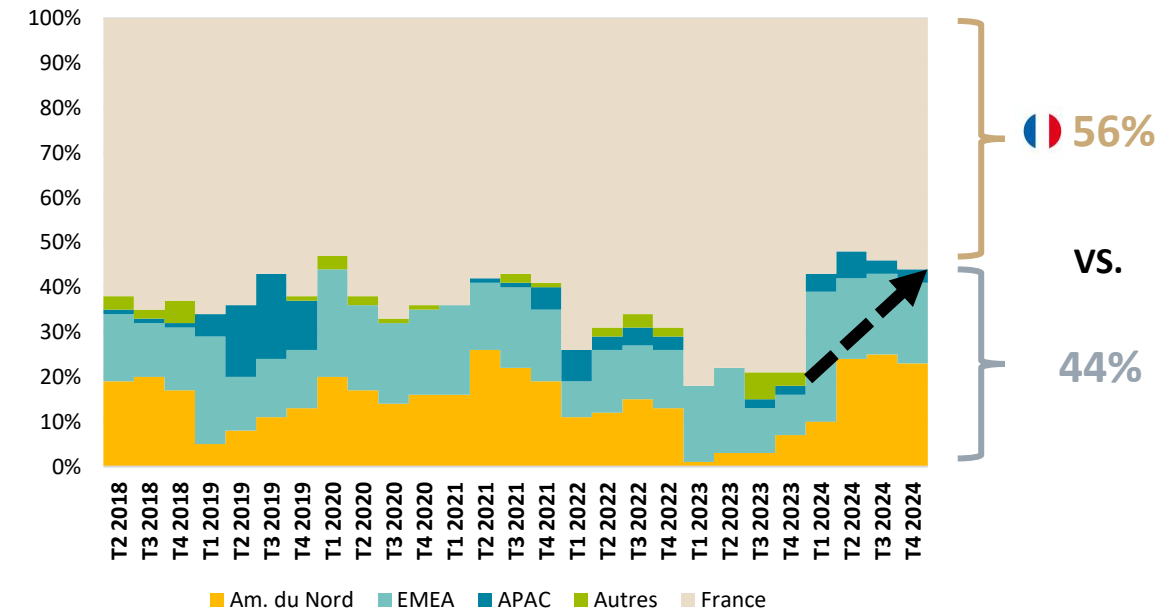
Sources : BNP Paribas Real Estate, Banque de France

## Retour des investisseurs internationaux

- Au T4 2024, les acteurs domestiques représentent **56%** (vs. **79%** un an avant) et les investisseurs paneuropéens **18%**
- Les investisseurs nord-américains et de la région Asie-Pacifique présentent un fort intérêt pour la logistique et l'hôtellerie

### La part des investissements étrangers en immobilier d'entreprise retrouve son niveau habituel

Répartition des investissements étrangers en % (BNP Paribas Real Estate)



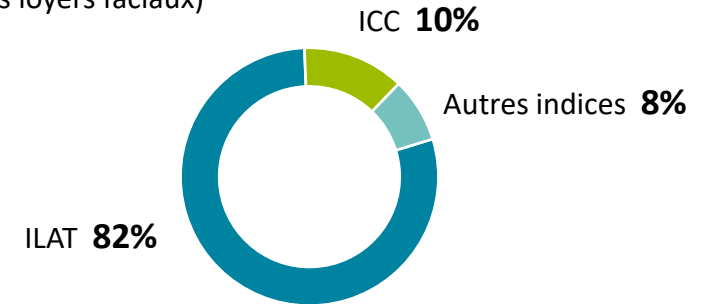
# Effet à retardement des hausses des indices sur l'indexation des loyers

**c. 100%**  
des baux sont indexés  
sur des indices qui intègrent  
une forte composante inflation



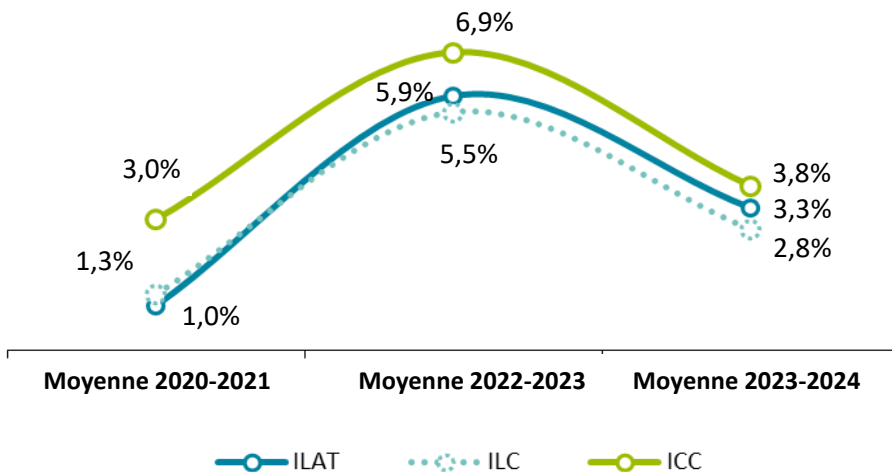
## Répartition du portefeuille tertiaire par type d'indice – décembre 2024

(en % des loyers faciaux)



## Évolution des indices<sup>(1)</sup>

(en %)



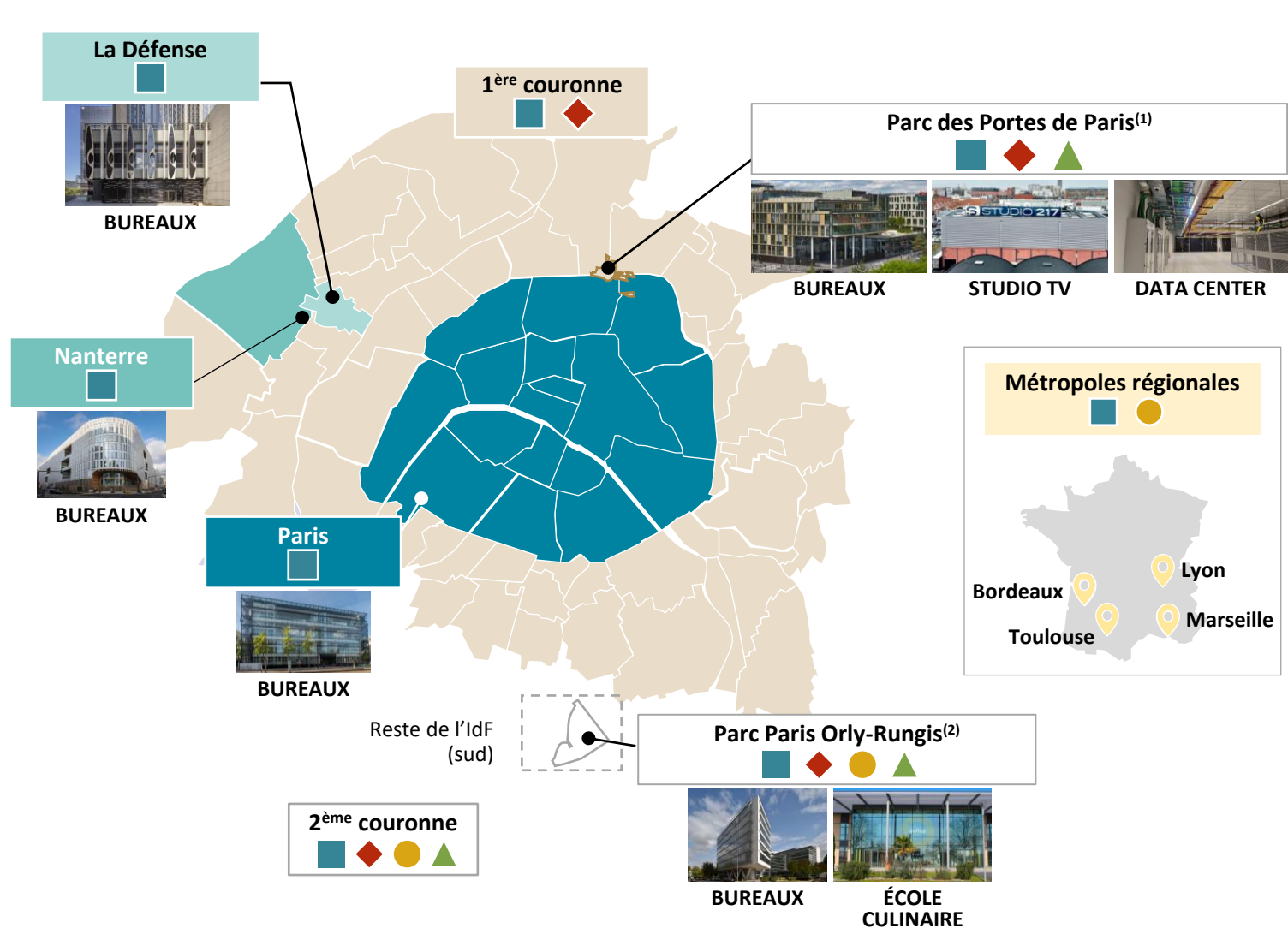
**+4,7%**  
Effet de l'indexation  
sur l'évolution des loyers  
en 2023

**+5,1%**  
Effet de l'indexation  
sur l'évolution des loyers  
en 2024

(1) Sources : INSEE, prévisions de CDC



# Un patrimoine diversifié d'actifs situés dans des pôles dynamiques



<b>238</b> actifs	<b>6,4 Md€</b> Valorisation	<b>1,8 M</b> m <sup>2</sup>
----------------------	--------------------------------	--------------------------------

Répartition typologique	31/12/2024	
	Valorisation	% patrimoine total
■ Bureaux	<b>5,2 Md€</b>	<b>82%</b>
◆ Locaux d'activité	<b>0,7 Md€</b>	<b>12%</b>
● Autres	<b>0,3 Md€</b>	<b>5%</b>
▲ Réserves foncières	<b>0,1 Md€</b>	<b>2%</b>

Répartition géographique	31/12/2024	
	Valorisation	% patrimoine total
Paris/Neuilly	<b>1,3 Md€</b>	<b>21%</b>
Nanterre	<b>1,3 Md€</b>	<b>21%</b>
La Défense	<b>0,6 Md€</b>	<b>9%</b>
1 <sup>ère</sup> couronne	<b>1,5 Md€</b>	<b>24%</b>
2 <sup>ème</sup> couronne	<b>0,9 Md€</b>	<b>14%</b>
Métropoles régionales	<b>0,7 Md€</b>	<b>11%</b>

À décembre 2024, à 100% IG + QP CE

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

(1) Situé en 1<sup>ère</sup> couronne

(2) Situé en 2<sup>ème</sup> couronne

# Un positionnement sélectif dans les principales métropoles régionales



**NEXT**  
Lyon, Rhône



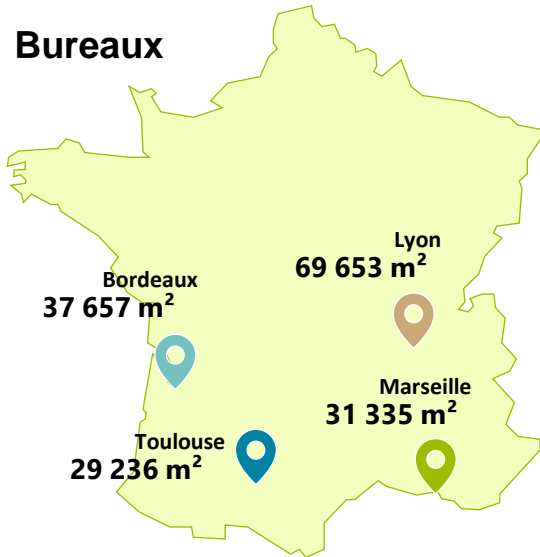
**LAFAYETTE**  
Lyon, Rhône



**LA FABRIQUE**  
Bordeaux, Gironde



**LE NAUTILUS**  
Bordeaux, Gironde



**SADI CARNOT**  
Marseille, Bouches-du-Rhône



**M FACTORY**  
Marseille, Bouches-du-Rhône



**LATÉCOÈRE**  
Toulouse, Haute-Garonne



**ORIANZ**  
Bordeaux, Gironde

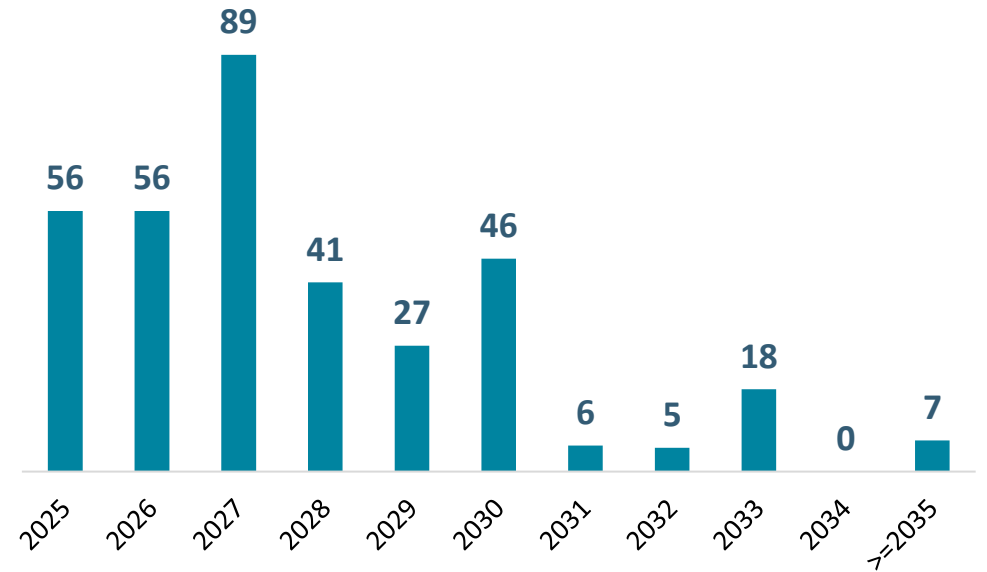
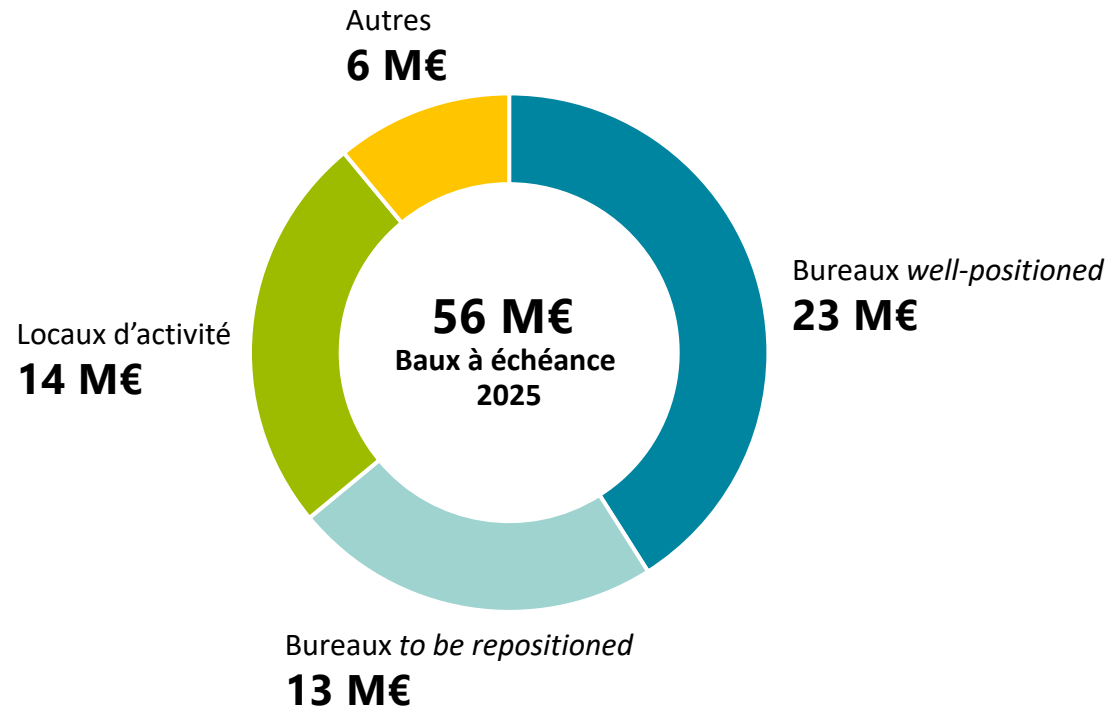
## Patrimoine en régions – tous actifs confondus

<b>220 000 m<sup>2</sup></b>	<b>0,7 Md€<sup>(1)</sup></b>	<b>11%</b> du patrimoine total
------------------------------	------------------------------	-----------------------------------

**Meilleurs standards environnementaux, localisations et loyers attractifs : des atouts clés pour attirer les grandes entreprises**

# Echéancier des baux

**Loyers IFRS annualisés**  
(En M€, 100% IG + QP CE)



En moyenne sur 3 ans, **66%** des break options n'ont pas été exercées

## Un pipeline sélectif et diversifié au 31 décembre 2024

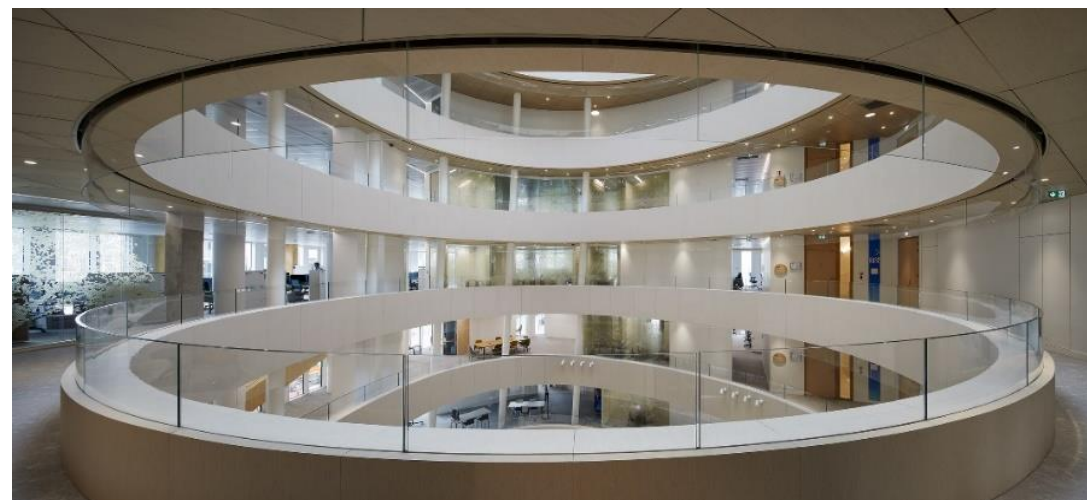
Nom du projet	Territoire	Nature des travaux	Typologie	Date de livraison prévue	Surface (m <sup>2</sup> )	Loyers (M€)	YoC <sup>(1)</sup>	Prix de revient (M€)	Restant à réaliser (M€)	Pré-commercialisation
EDENN	Nanterre	Construction	Bureau	T1 2026	30 587			253	81	85%
VILLAGE DES ATHLÈTES D1 D2	Saint-Ouen	Construction	Atelier / Commerce	T1 2026	3 394			8	3	0%
EQUINIX	Portes de Paris	Construction	Data Center	T2 2026	7 490			36	19	100%
SEED	Lyon	Restructuration	Bureau	T1 2027	8 200			48	29	0%
BLOOM	Lyon	Construction	Bureau	T1 2027	5 000			24	21	0%
VILLAGE DES ATHLÈTES D3	Saint-Ouen	Construction	Bureau	T3 2027	8 195			53	4	0%
29-33 CHAMPS-ÉLYSÉES	Paris QCA	Restructuration	Bureau / Commerce	T4 2027	12 322			401	86	0%
HELSINKI-IÉNA	Rungis	Restructuration	Hôtel	T4 2027	10 578			48	42	100%
<b>TOTAL PIPELINE LANCÉ<sup>(2)</sup></b>					<b>86 095</b>	<b>45</b>	<b>5,1%</b>	<b>872</b>	<b>286</b>	<b>34%</b>

(1) YoC sur JV = loyers faciaux / prix de revient du projet. Ce prix comprend la juste valeur de l'actif au début du projet, le budget de travaux (y.c. frais, honoraires externes et travaux preneurs) et le coût de portage financier, hors refacturations internes

(2) Pipeline lancé : projets en cours de construction, ou faisant l'objet d'une prise à bail, ou ayant obtenu un permis de construire

# Patrimoine de la Foncière

	31/12/2024	31/12/2023
<b>Valeur du patrimoine</b> (100% IG + QP CE, hors droits)	<b>6,4 Md€</b>	6,8 Md€
Valeur du patrimoine (PdG, hors droits)	<b>6,1 Md€</b>	6,5 Md€
<b>Rendement moyen Icade</b> <sup>(1)(2)</sup>	<b>7,9%</b>	7,5%
<b>Surface totale</b> (en millions de m <sup>2</sup> )	<b>1,83</b>	1,87
<b>WALB</b>	<b>3,4 ans</b>	3,6 ans
<b>TOF</b>	<b>84,7%</b>	87,9%
Bureaux <i>well-positioned</i>	<b>88,0%</b>	91,0%
Bureaux <i>to be repositioned</i>	<b>64,6%</b>	71,4%
Locaux d'activité	<b>88,9%</b>	92,1%



## ORIGINE

Nanterre, Hauts-de-Seine

(1) 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 des surfaces louables

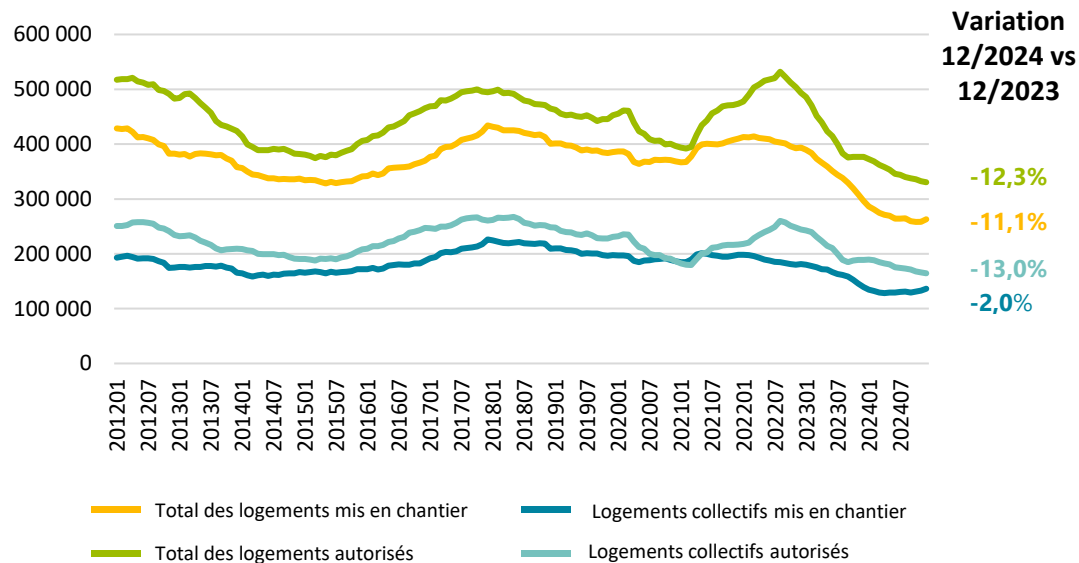
(2) Pour les immeubles en exploitation

# Un marché toujours en perte de vitesse

## Mises en chantier et permis de construire en France

En nombre de logements à rythme annuel

Source : ECLN

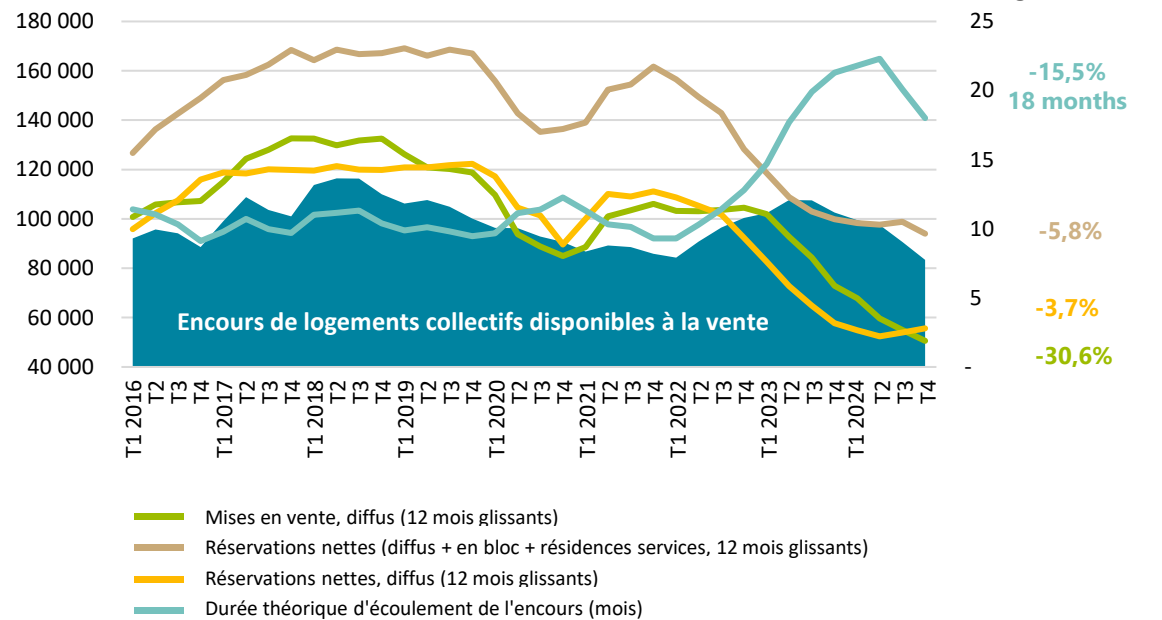


**Diminution du nombre de permis de construire**

## Encours de logements, réservations nettes et durée théorique d'écoulement

En nombre de logements à rythme annuel

Source : FPI

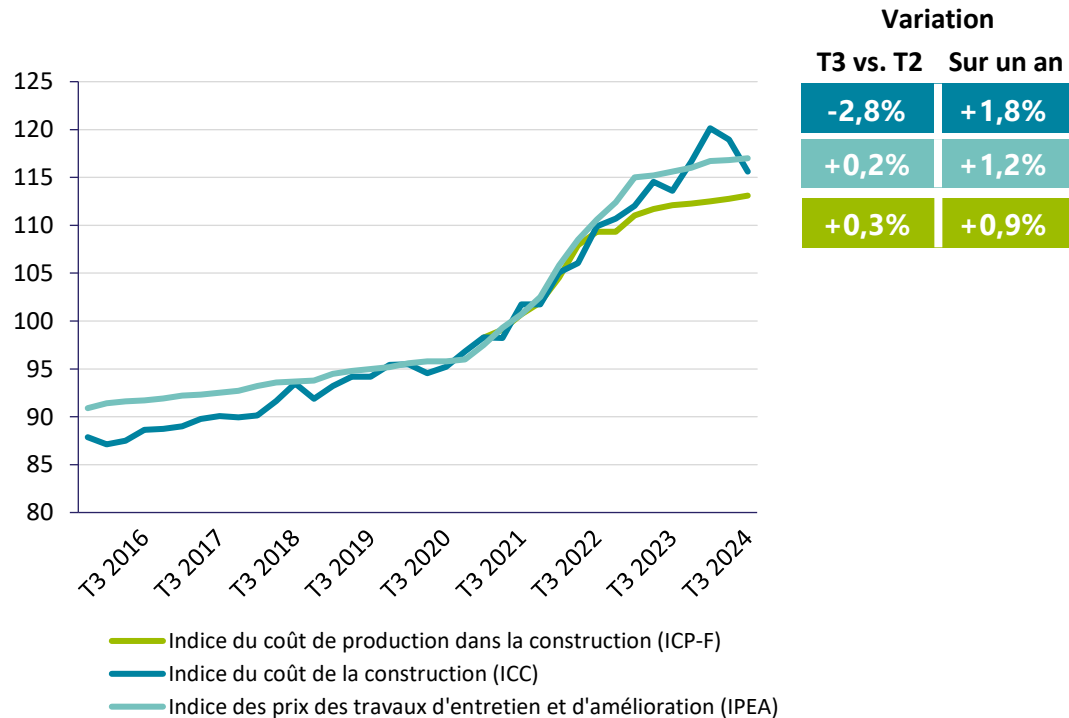


**Baisse des réservations et de l'offre de marché**

# Après de fortes hausses, stabilisation des coûts de construction et des prix de vente

## Indices de coûts et de prix dans la construction au T3 2024

Indice base 100 en 2021



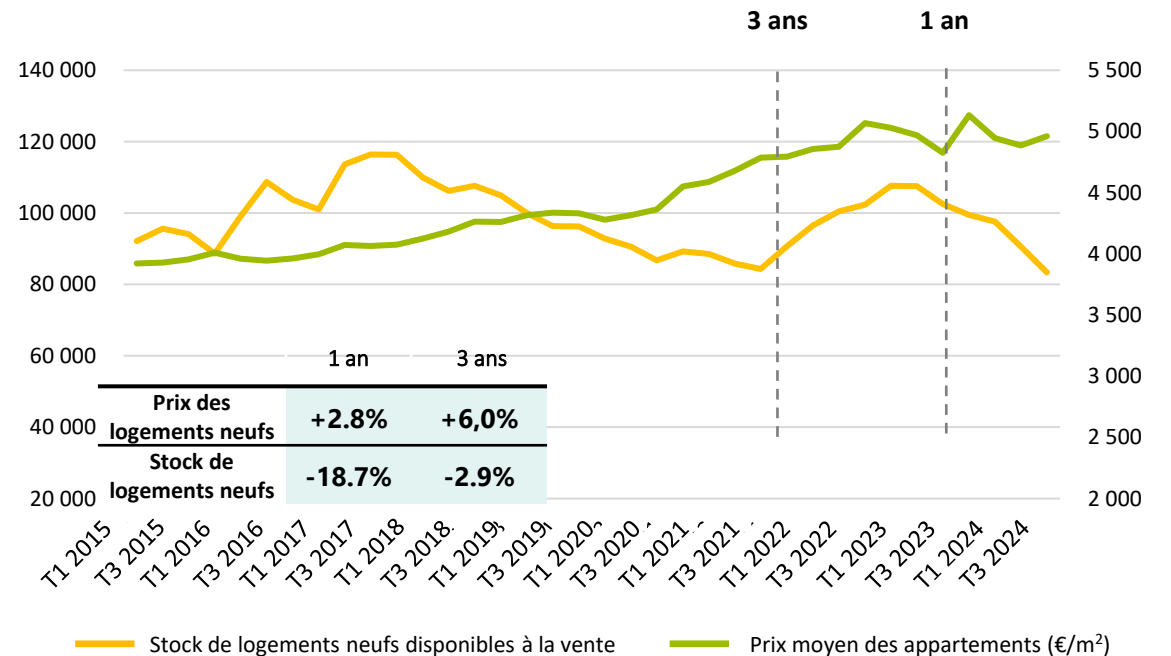
**Stabilisation des coûts de construction en 2024**

## Prix de vente et encours de logements neufs disponibles à la vente

Prix TTC en €/m<sup>2</sup> hors frais de notaire et divers

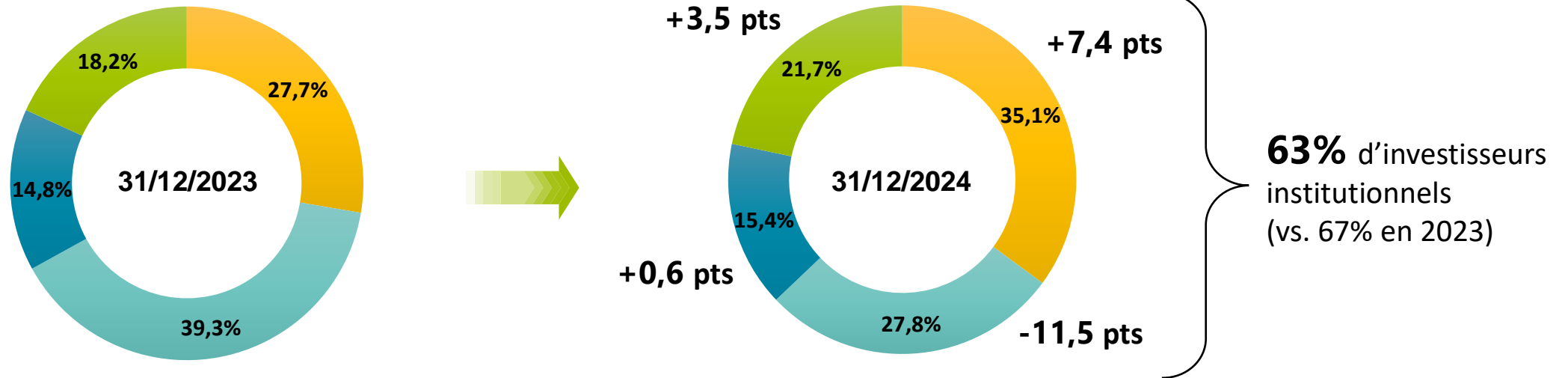
Stock de logements neufs disponibles à la vente

Source : FPI



**Légère baisse des prix en 2024, dans un contexte de diminution du stock de logements neufs sur l'année**

# Répartition des réservations par typologie de client

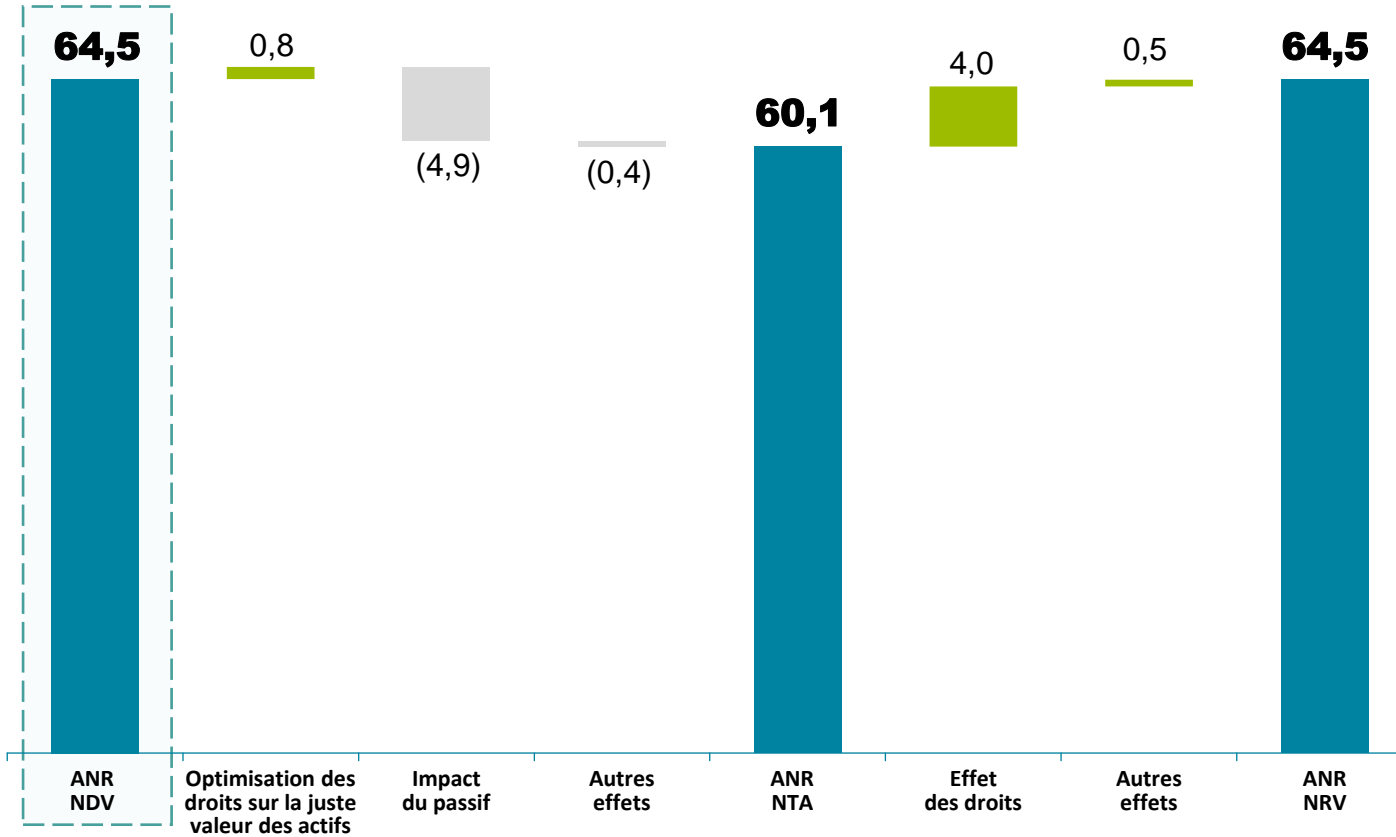


- Investisseurs institutionnels sociaux (ESH) – bailleurs sociaux
- Investisseurs institutionnels
- Investisseurs personnes physiques
- Accédants



# ANR EPRA NRV, NTA & NDV

(En € par action)



	En M€	En €/action	Δ vs. déc. 2023 <sup>(1)</sup>
ANR NDV	4 896	64,5	(12,0%)
ANR NTA	4 557	60,1	(10,6%)
ANR NRV	4 893	64,5	(10,2%)

(1) Variation de l'ANR par action

## Indicateurs de résultats consolidés

en M€	31/12/2024	31/12/2023	Variation
Chiffre d'affaires IFRS total	<b>1 451,5</b>	1 527,7	(5,0%)
EBITDA	<b>239,0</b>	280,4	(14,8%)
Résultat financier	<b>(22,4)</b>	(69,4)	(67,7%)
Résultat net	<b>(317,2)</b>	(1 290,6)	(75,4%)
CFNC des activités stratégiques	<b>223,1</b>	232,6	(4,1%)
Cash-Flow Net Courant - Groupe	<b>301,8</b>	350,6	(13,9%)

- **CA dans des marchés sous pression : -5,0% sur un an**, reflétant la contribution positive de la Foncière compensée par la performance de la Promotion
- **EBITDA impacté par des dépréciations significatives liées à la Promotion (85 M€)** à la suite d'une revue exhaustive des opérations au S1 2024
- **Amélioration du résultat financier** grâce à une gestion rigoureuse du coût de la dette et une hausse des produits de placement
- **Le résultat net comprend la variation de juste valeur du patrimoine de la Foncière (-485,7 M€ en 2024)**
- **CFNC des activités stratégiques : -4,1% sur un an**, traduisant une performance contrastée entre les métiers
- Impact négatif de la déconsolidation des activités de Santé sur le CFNC Groupe

## Indicateurs de résultats du pôle Foncière

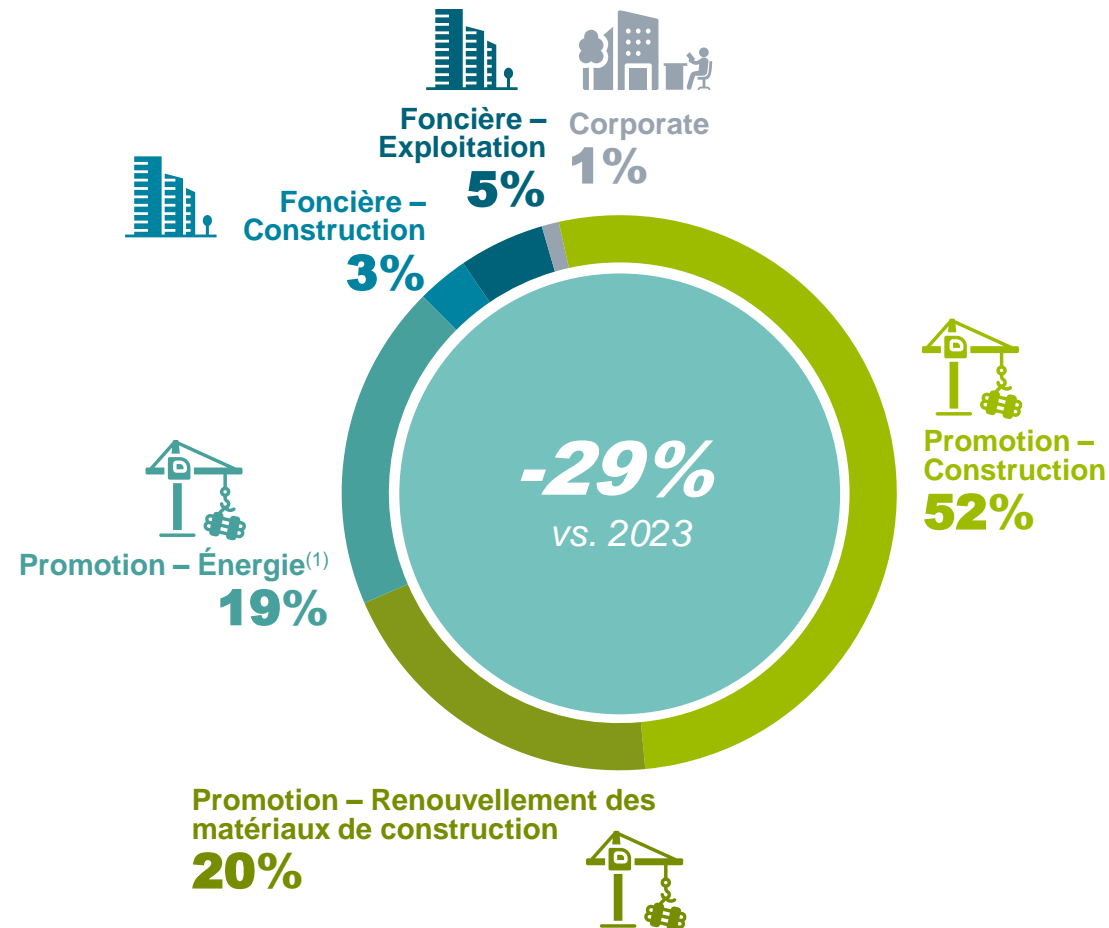
À 100% / en M€	31/12/2024	31/12/2023	Variation	Var. à périmètre constant
Revenus locatifs	<b>369,2</b>	363,9	+1,4%	+2,5%
Taux de marge (loyers nets/ revenus locatifs)	<b>94,0%</b>	91,2%	+2,8 pts	
Résultat financier	<b>(30,2)</b>	(47,3)	(36,1%)	
PdG / en M€				
CFNC PdG	<b>258,9</b>	228,8	+13,1%	

## Indicateurs de résultats du pôle Promotion

100% IG + QP CE / en M€	31/12/2024	31/12/2023	Variation
CA économique	<b>1 214,8</b>	1 293,9	(6,1%)
Taux de marge immobilière	<b>8,3%</b>	13,2%	(4,9) pts
Résultat opérationnel économique courant	<b>(20,1)</b>	46,0	NA
Taux de marge économique courant	<b>(1,7)%</b>	3,6%	(5,2) pts
PdG / en M€			
CFNC PdG	<b>(30,0)</b>	6,2	NA

# Répartition des émissions de CO<sub>2</sub> d'Icade en 2024

Sur le périmètre d'engagement SBTi



(1) Sur 50 ans