



# Résultats semestriels 2024

---

Lundi 22 juillet 2024

EDENN (Nanterre, Hauts-de-Seine)



## 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.

Faits marquants du premier semestre

- 1. Performance opérationnelle S1 2024**
- 2. Résultats financiers S1 2024**
- 3. Gestion du passif**
- 4. Perspectives 2024**

Annexes

## Messages clés

---

**Foncière** : croissance soutenue par les revenus issus des bureaux *well-positioned* et des locaux d'activité ; baisse contenue des valorisations

**Promotion** : performance opérationnelle traduisant l'adaptation aux conditions de marché

**Une structure du bilan** qui reflète l'absence de cessions au S1 2024

**Guidance 2024<sup>(1)</sup> confirmée**

**Plan stratégique ReShapE : premières réalisations concrètes**

(1) cf. CP du 19 février 2024

## Chiffres clés S1 2024

|              | CFNC  |  | ANR EPRA                                | Gestion du passif                      |                                       |
|--------------|---|--|---|--|---------------------------------------|
| GROUPE ICADE | CFNC Groupe                                 | CFNC des activités stratégiques <sup>(1)</sup>           | ANR NTA par action                      | LTV DI                                 | Dette nette/EBITDA <sup>(2)</sup>     |
|              | <b>169,0 M€</b><br>(2,23 €/action)          | <b>111,1 M€</b><br>Stable vs. S1 2023<br>(1,47 €/action) | <b>62,6 €</b><br>-6,8% (vs. 31/12/2023) | <b>35,9%</b><br>vs. 33,5% (31/12/2023) | <b>11,4x</b><br>vs. 7,0x (31/12/2023) |
| MÉTIERS      | Foncière                                    |  |   | Promotion                              |                                       |
|              | Revenus locatifs                            | Valorisation <sup>(3)</sup>                              | Rendement initial net EPRA              | Chiffre d'affaires économique          | Taux de marge opérationnelle          |
|              | <b>188 M€</b><br>LFL<br>+4,1% (vs. S1 2023) | <b>6,6 Md€</b><br>LFL<br>-3,8% (vs. 31/12/2023)          | <b>5,2%</b><br>-0,1pt (vs. 31/12/2023)  | <b>583 M€</b><br>Stable vs. S1 2023    | <b>-3,1%</b><br>vs. 5,5% au S1 2023   |

Les définitions des acronymes sont présentées dans le CP du 22 juillet 2024 et dans le rapport financier semestriel disponibles sur [www.icade.fr](http://www.icade.fr)

(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)

## La RSE au cœur de l'ADN d'Icade

1

1<sup>ère</sup> société cotée en Europe à soumettre deux résolutions distinctes sur le climat et la biodiversité



Say on Climate approuvé à  
**99,3%**



Say on Biodiversity approuvé à  
**98,7%**

2

Parmi les entreprises les plus vertueuses

FINANCIAL TIMES

Classée pour la **3<sup>ème</sup>** année consécutive parmi les  
« **Europe's Climate Leaders** » :  
**1<sup>ère</sup>** place parmi les entreprises françaises du secteur  
immobilier & **4<sup>ème</sup>** à l'échelle européenne en 2024

3

Un savoir-faire reconnu en gestion énergétique



**Lauréate du concours CUBE Flex**,  
qui vient récompenser la politique de  
gestion énergétique du pôle Foncière<sup>(1)</sup>

(1) Ce prix récompense la capacité de l'entreprise à diminuer sa consommation électrique en anticipation et en réponse à un signal Ecowatt

1.

PERFORMANCE  
OPÉRATIONNELLE  
S1 2024



# 1.1

FONCIÈRE





## France : polarisation et ralentissement des marchés de la location et de l'investissement

### Marché locatif

#### Île-de-France

Légère baisse de la demande placée avec **853 300 m<sup>2</sup> (-5%<sup>(1)</sup>)**  
et **quelques transactions > 5 000 m<sup>2</sup>**

Hausse<sup>(1)</sup> du **taux de vacance (9% en moyenne)**  
et des **mesures d'accompagnement (25,8%<sup>(2)</sup>)**

**Reprise du marché sur Paris hors QCA**, portée par un manque d'offre  
et des niveaux de loyers plus élevés sur Paris QCA

#### Province

Ralentissement de l'activité au T1 2024<sup>(2)</sup> (-21%<sup>(1)</sup>)  
à l'exception de Lyon et de Marseille (+16%)

Taux de vacance contenu : [3,3% - 6,7%] selon la ville

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



***Un marché locatif résilient mais polarisé***

### Marché de l'investissement

Volume d'investissement de **5,9 Md€ (-28%<sup>(1)</sup>)**, une tendance similaire  
à celle des autres grands marchés européens (-30% à -45%<sup>(1)</sup>)

**Quelques transactions de petites surfaces, avec principalement des ventes-utilisateurs et concentrées sur certaines classes d'actifs (bureaux *prime*, hôtels, logistique)**

**Signes de stabilisation des taux *prime*. Amélioration de la prime de risque**  
**Des références de taux qui se confirment dans le QCA [c. 4,25% - 4,50%]**



***Un marché de l'investissement peu dynamique***

(1) Sur un an

(2) Dernières données disponibles au T1 2024

Sources : Immostat, JLL, RCA

## Bonne dynamique commerciale au S1 2024

**c. 56 000 m<sup>2</sup>**  
de baux signés ou renouvelés

**16 M€**  
Loyer facial annuel

**6,3 ans**  
WALB des baux signés  
et renouvelés depuis le  
1<sup>er</sup> janvier 2024

**87,2%**  
Taux d'occupation financier (TOF)

### Des indicateurs solides :

Bureaux *well-positioned*

Locaux d'activité

**90,6%**  
TOF

**90,5%**  
TOF

**87%**

des **16 M€** de revenus locatifs proviennent des bureaux *well-positioned* et des locaux d'activité



**EDENN / Nanterre**  
**3 700 m<sup>2</sup>**  
signés  
sur un total de c. 20 000 m<sup>2</sup>  
WALB **9 ans**



**BRABANT / Pont de Flandre (Paris 19<sup>ème</sup>)**  
**8 400 m<sup>2</sup>**  
renouvelés  
WALB **7 ans**



**Parc Paris Orly-Rungis**  
**c. 11 700 m<sup>2</sup>(1)**  
signés et renouvelés  
WALB **6,5 ans**



**Parc des Portes de Paris**  
**c. 7 000 m<sup>2</sup>(2)**  
signés et renouvelés  
WALB **3,3 ans**

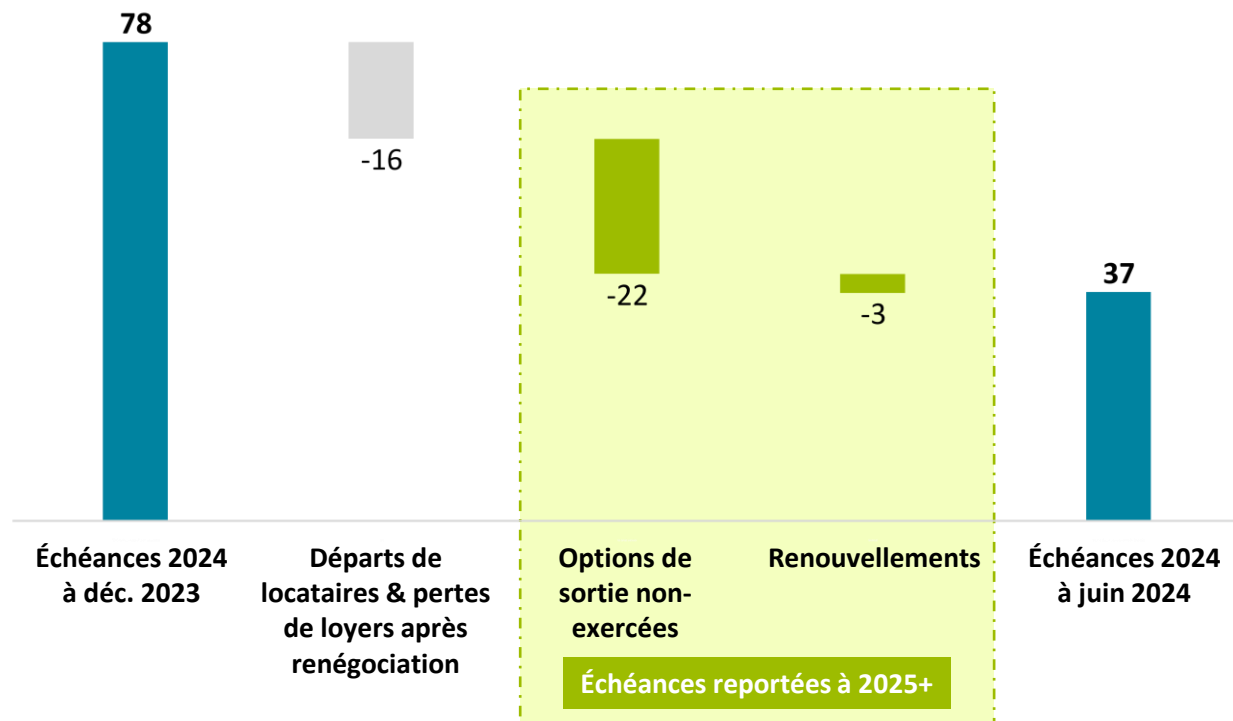
(1) Dont > 5 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activité

(2) Dont c. 3 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activité

# Évolution des baux à échéance 2024

## Loyers IFRS annualisés de la Foncière

(En M€)



- **61%** de l'ensemble des possibilités de sortie au S1 2024 n'ont pas été exercées
- **>30 M€** de pertes certaines de loyers annuels au S2 2024, dont 10 M€ sur Pulse

## 45 M€ de loyers potentiels grâce à un pipeline sélectif

1

### Pipeline de développement limité

**907 M€**

Pipeline lancé

**288 M€**

Restant à réaliser



HELSINKI-IÉNA (Parc Paris Orly-Rungis)

2

### Bonne visibilité sur les revenus futurs

**c. 45 M€**

Loyers potentiels, dont **21 M€** attendus  
d'ici fin 2025, déjà sécurisés à **82%**



NEXT (Lyon)

3

### La RSE au cœur des projets

**100%**

des projets visent les certifications **HQE / BREEAM « Excellent »** ou sont alignés avec  
les critères de la **Taxonomie Européenne**



EDENN (Nanterre)

## 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. 32 M€**
- Durée ferme du BEFA : **9 ans**
- Loyers annualisés attendus : **2,3 M€**
- YoC cible : **>6%**
- Livraison : **T3 2025**



2

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

Raccordement au réseau électrique d'ici 2031 confirmé en juillet 2024 (PTF<sup>(1)</sup>)

#### Chiffres clés

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

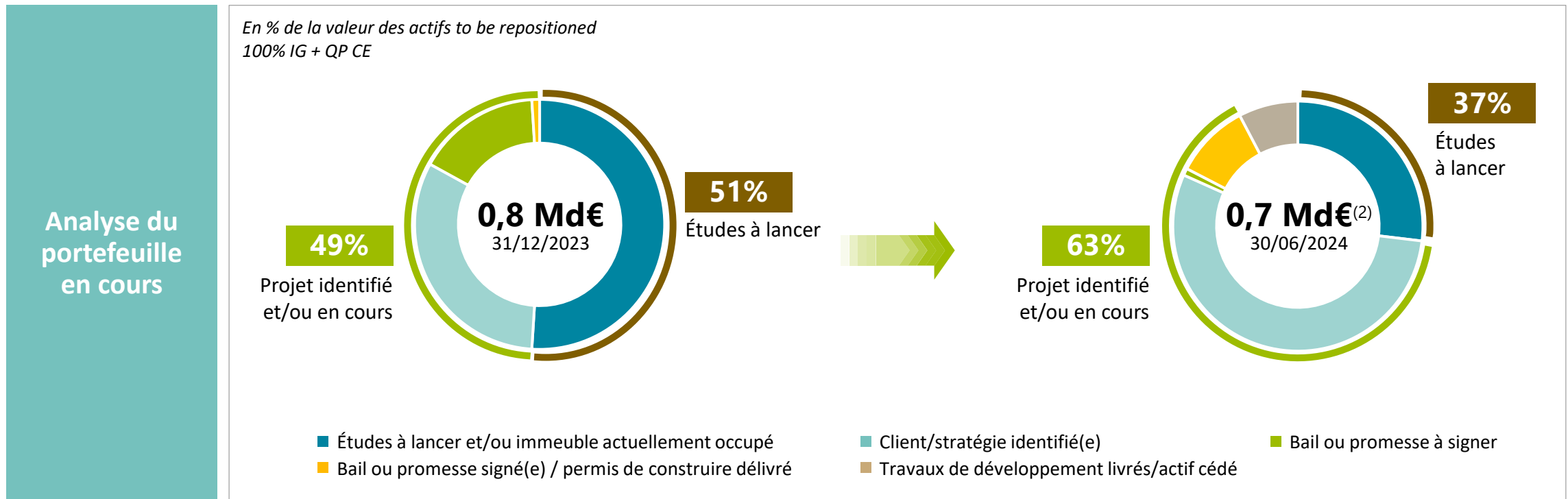


(1) PTF : Proposition Technique et Financière



## Gestion en cours des actifs *to be repositioned*

|                                       | 31/12/2023 | 30/06/2024 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Loyers IFRS annualisés <sup>(1)</sup> | 53,1 M€    | 48,1 M€    |
| TOF                                   | 71,4%      | 69,3%      |



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

(1) Au 30 juin 2024

(2) Hors actifs cédés au S1 2024

## Rotation active du patrimoine malgré un contexte de marché difficile

Promesses de vente<sup>(1)</sup> d'actifs *core* à des conditions attractives

Promesses de vente signées pour un total de **44,5 M€**

Rendement moyen des cessions de bureaux **6,0%**

En ligne avec l'ANR de juin 2024



Quai de Rive Neuve / MARSEILLE

**3 112 m<sup>2</sup>**



Le Castel / MARSEILLE

**5 960 m<sup>2</sup>**

(1) Signatures post-clôture au 30/06/2024

# 1.2

## PROMOTION





## Un environnement de marché toujours dégradé pour la Promotion

---

1

### Environnement difficile

- Un environnement de taux qui devraient être durablement élevés, malgré une légère amélioration sur la période récente (taux moyen de 3,73% en mai 2024 vs. 4,20% en décembre 2023<sup>(1)</sup>)
  - Un dispositif fiscal moins avantageux pour les particuliers
  - Contexte politique incertain en France : législatives à l'été 2024 et municipales en 2026
- 

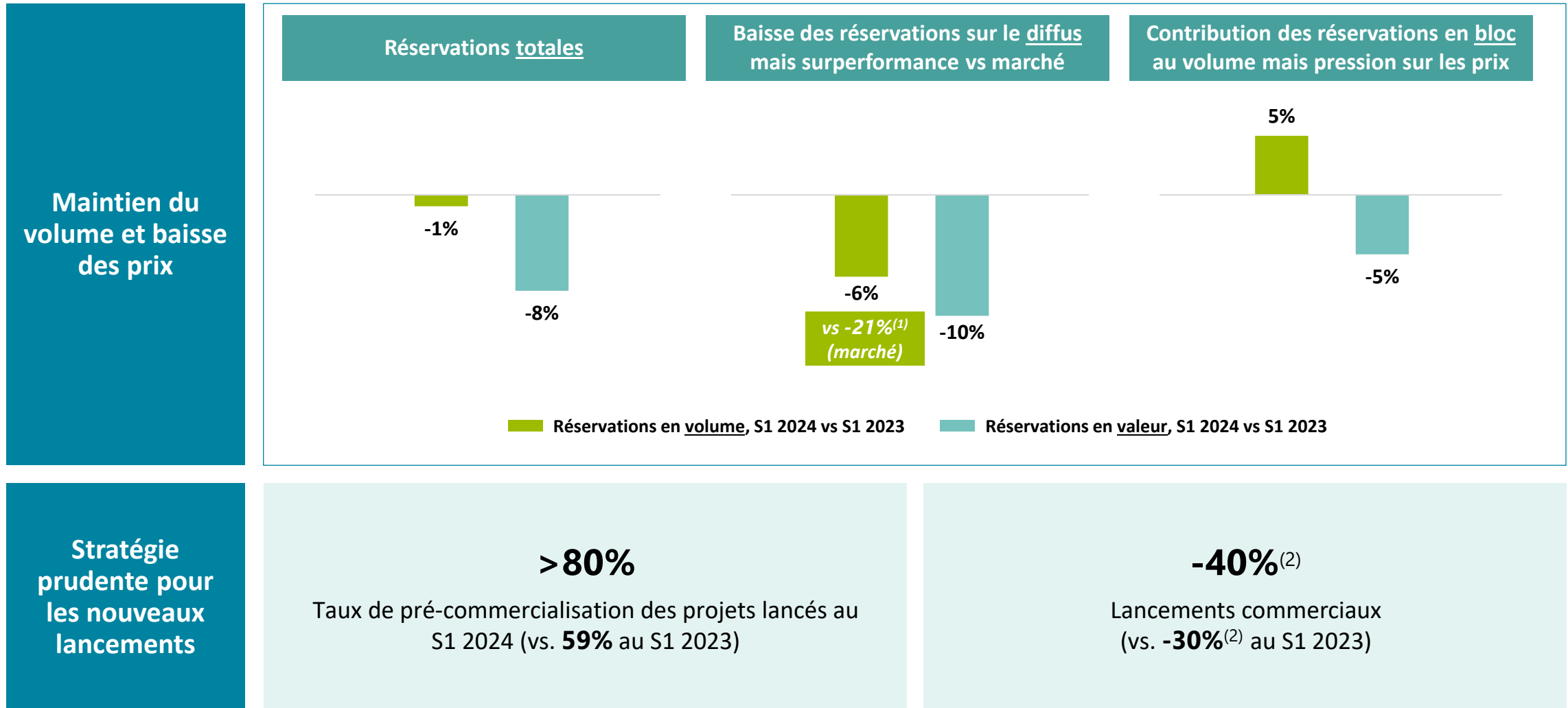
2

### Ajustement sur les ventes en bloc

- Normalisation des volumes après une année 2023 portée par une forte contribution des investisseurs institutionnels dans le logement social et intermédiaire
  - Sélectivité accrue des investisseurs institutionnels
- 

(1) Observatoire Crédit Logement, mai 2024

## Performance opérationnelle reflétant une plus grande sélectivité



(1) Source : Adéquation

(2) Variation sur un an

## Lafayette (Lyon) – Reconversion d'un immeuble de bureaux en un programme résidentiel



Cession de l'actif par la Foncière au pôle Promotion  
finalisée en juillet 2024

**8 846 m<sup>2</sup>**

transformés en

**101** logements haut de gamme

Vente en bloc de **47** logements, actée en juillet 2024

Livraison à partir du **T4 2026**



## Expertise reconnue en matière de projets mixtes

1

### Campus PIOM<sup>(1)</sup>, un projet livré en juin 2024 Démonstrateur des savoir-faire d'Icade

Un campus dédié aux **soft industries, technologies et services**

**7** immeubles, **30 000 m<sup>2</sup>** répartis sur un site de **7 hectares**

**20+** entreprises pour près de **1 300** emplois sur le parc

**30%** d'espaces désartificialisés

PIOM (Mauguio, Hérault)



2

### Campus numérique La Plateforme, projet mixte

Un campus dédié au **numérique et aux nouvelles technologies**  
(3 000 étudiants)

Lancement des travaux  
au **S1 2024**  
CPI de **53 M€<sup>(2)</sup>**

Campus intégré dans un projet plus large incluant une **résidence étudiante**

**Livraison prévue en septembre 2026**

LA PLATEFORME (Marseille, Bouches-du-Rhône)



(1) Parc Industries Or Méditerranée

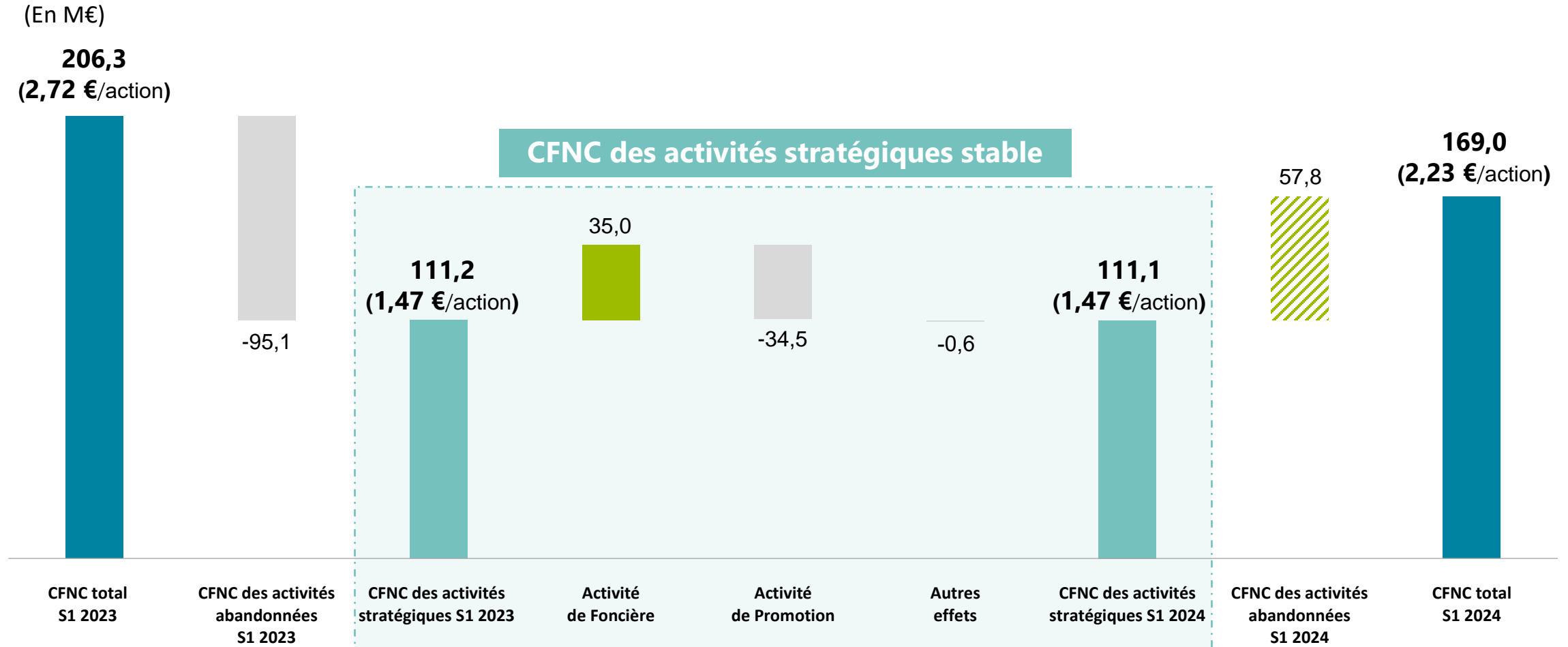
(2) Signé en juin 2023

# 2.

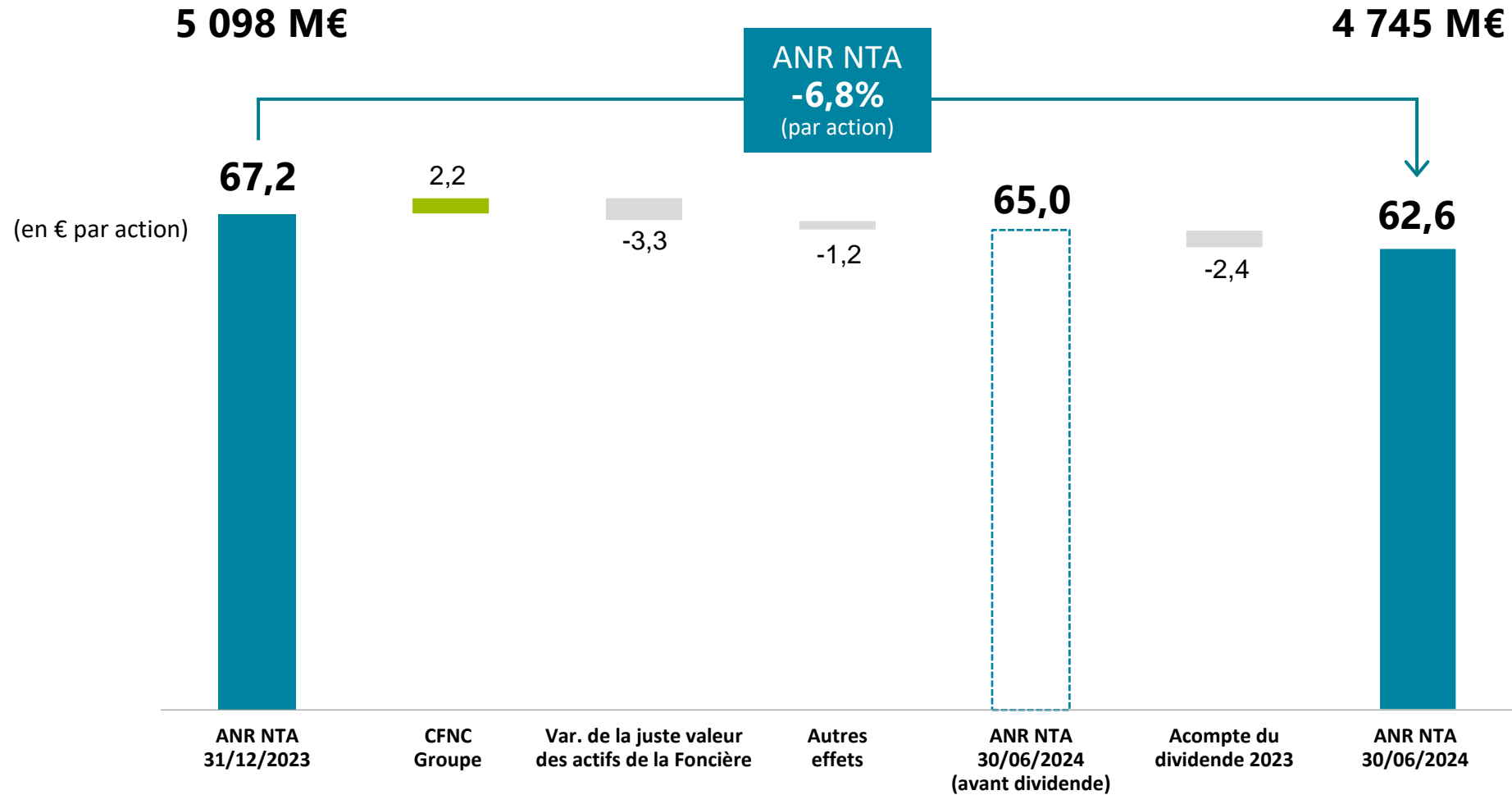
## RÉSULTATS FINANCIERS S1 2024



## CFNC des activités stratégiques stable, fruit d'une performance contrastée entre métiers



## ANR impacté par l'ajustement des valorisations



# 2.1

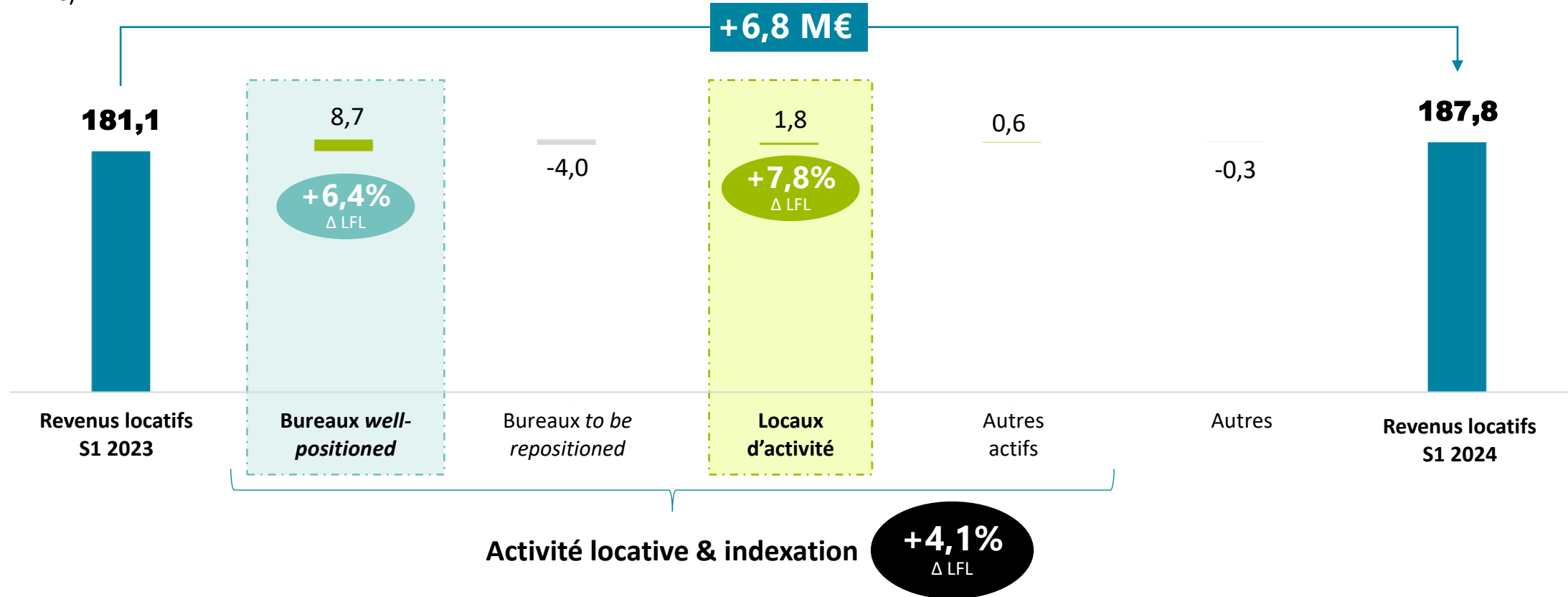
FONCIÈRE





# Croissance portée par l'indexation, les bureaux *well-positioned* & les locaux d'activité

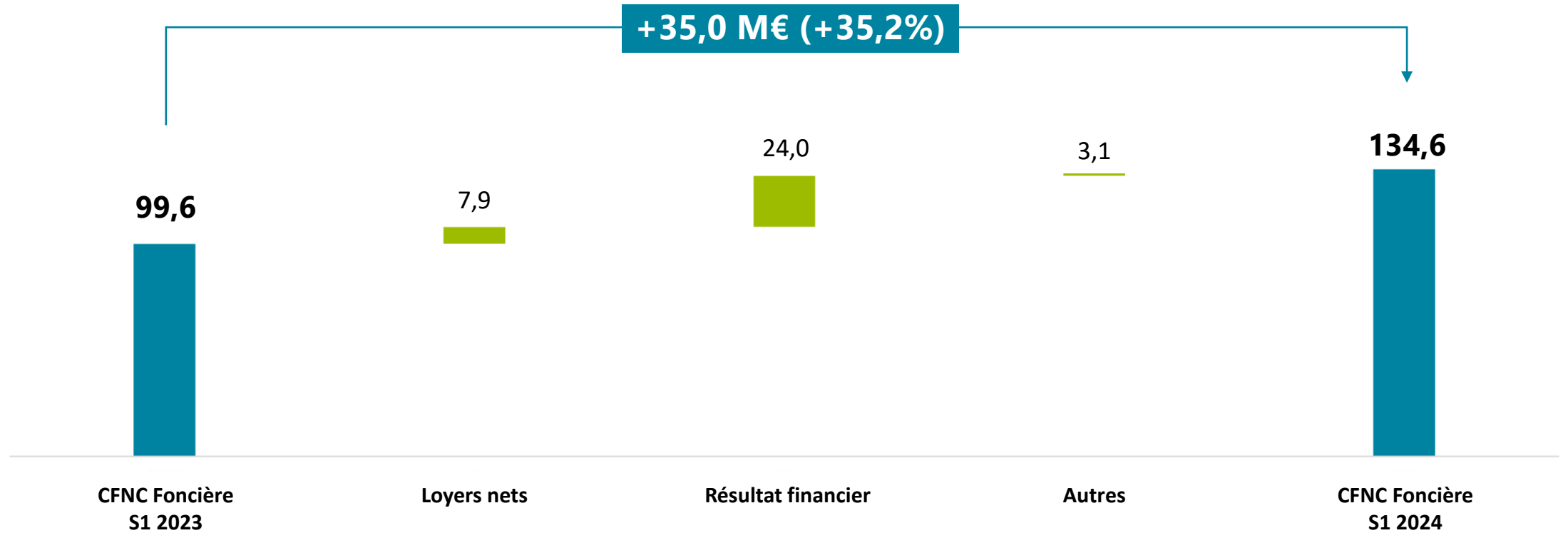
(En M€)



La progression des loyers à périmètre constant de +4,1% s'explique principalement par l'indexation (+5,5%), compensée en partie par l'impact des sorties (-1,2%) et d'une réversion négative sur les renouvellements (-0,2%)

## CFNC de la Foncière solide au S1 2024

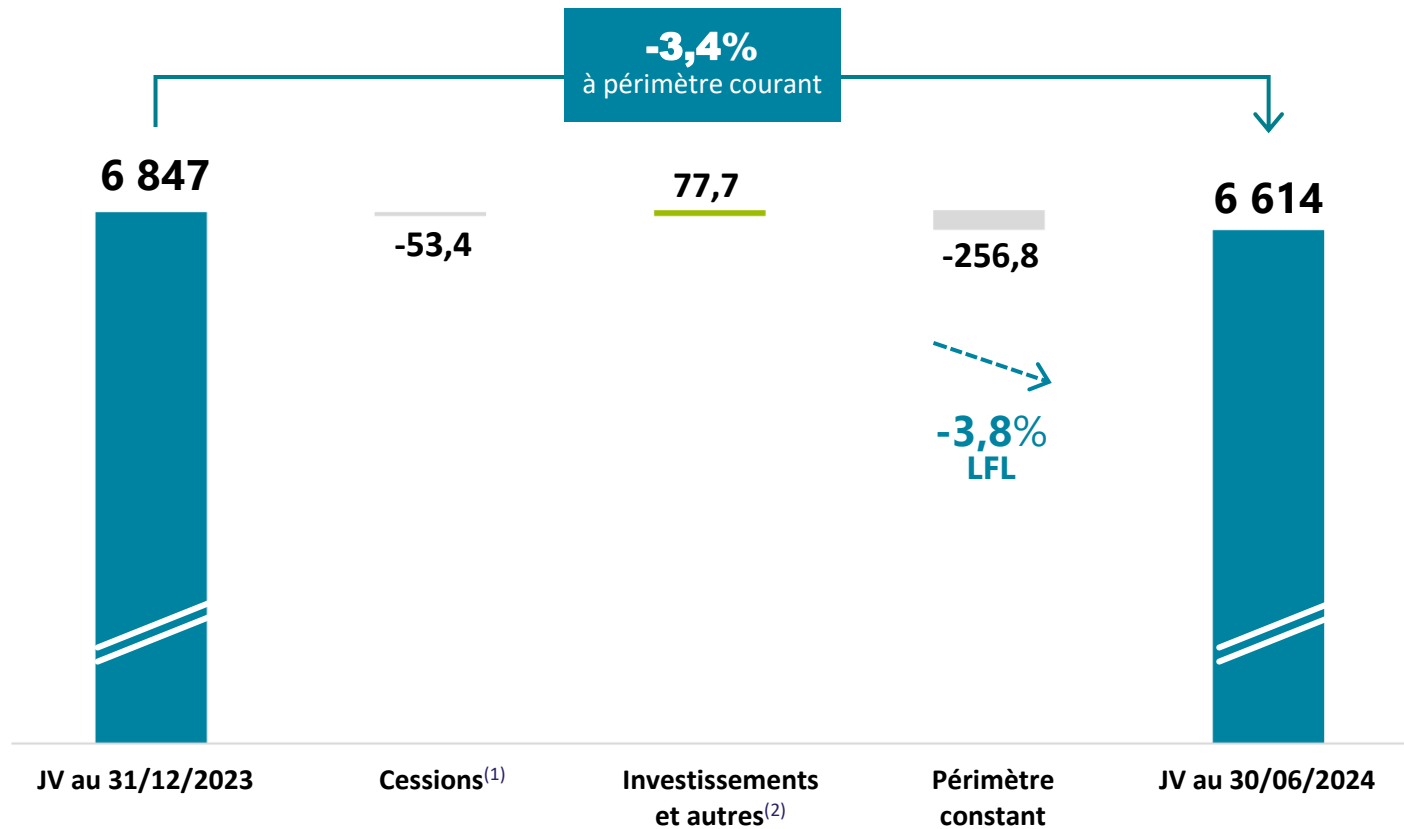
(En M€)



**Amélioration des loyers nets portée par la croissance des revenus et la baisse des coûts de l'énergie  
Une performance financière qui profite largement au pôle Foncière**

## Juste valeur du patrimoine de la Foncière en léger repli

(En M€, 100% IG + QP CE, hors droits)



- Valeur du patrimoine de la Foncière : **-3,8%** sur 6 mois à périmètre constant
- Rendement initial net EPRA : **5,2%** (vs. 5,3% au 31/12/2023)
- Rendement initial net topped-up EPRA : **6,3%** (vs. 6,1% au 31/12/2023)

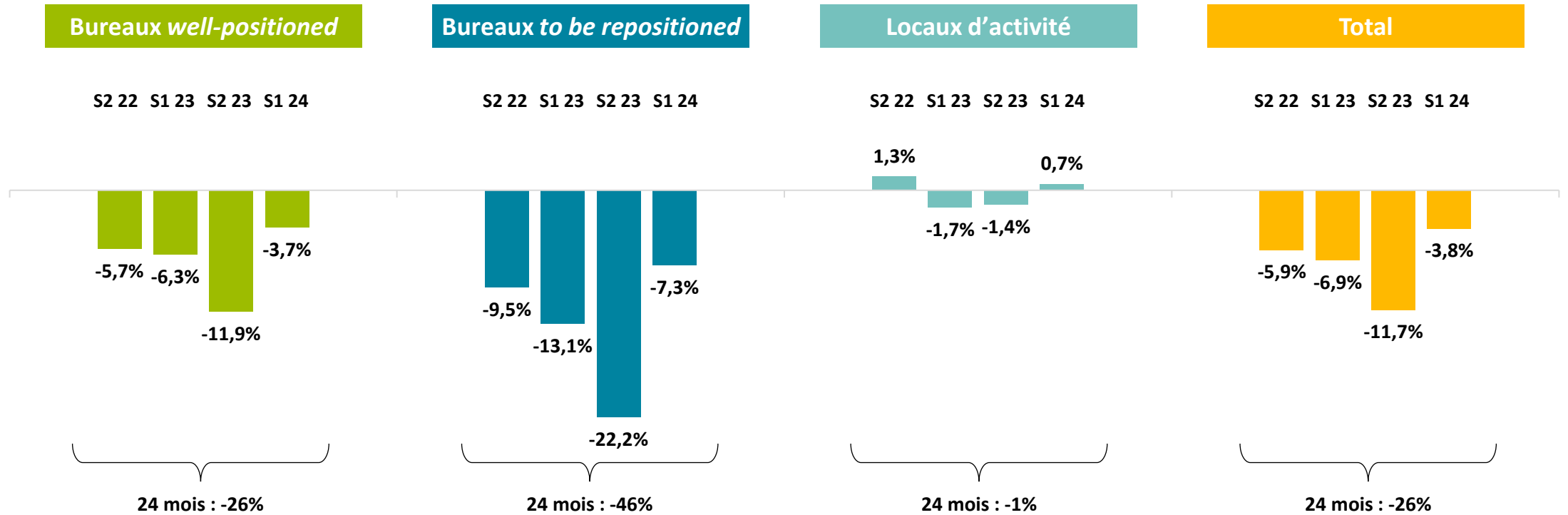
(1) Juste valeur au 31/12/2023 des actifs cédés sur la période

(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 l'ajustement des valorisations au S1 2024

## Évolution des valeurs semestrielles

À périmètre constant



Résilience des locaux d'activité et ralentissement de la correction sur les bureaux

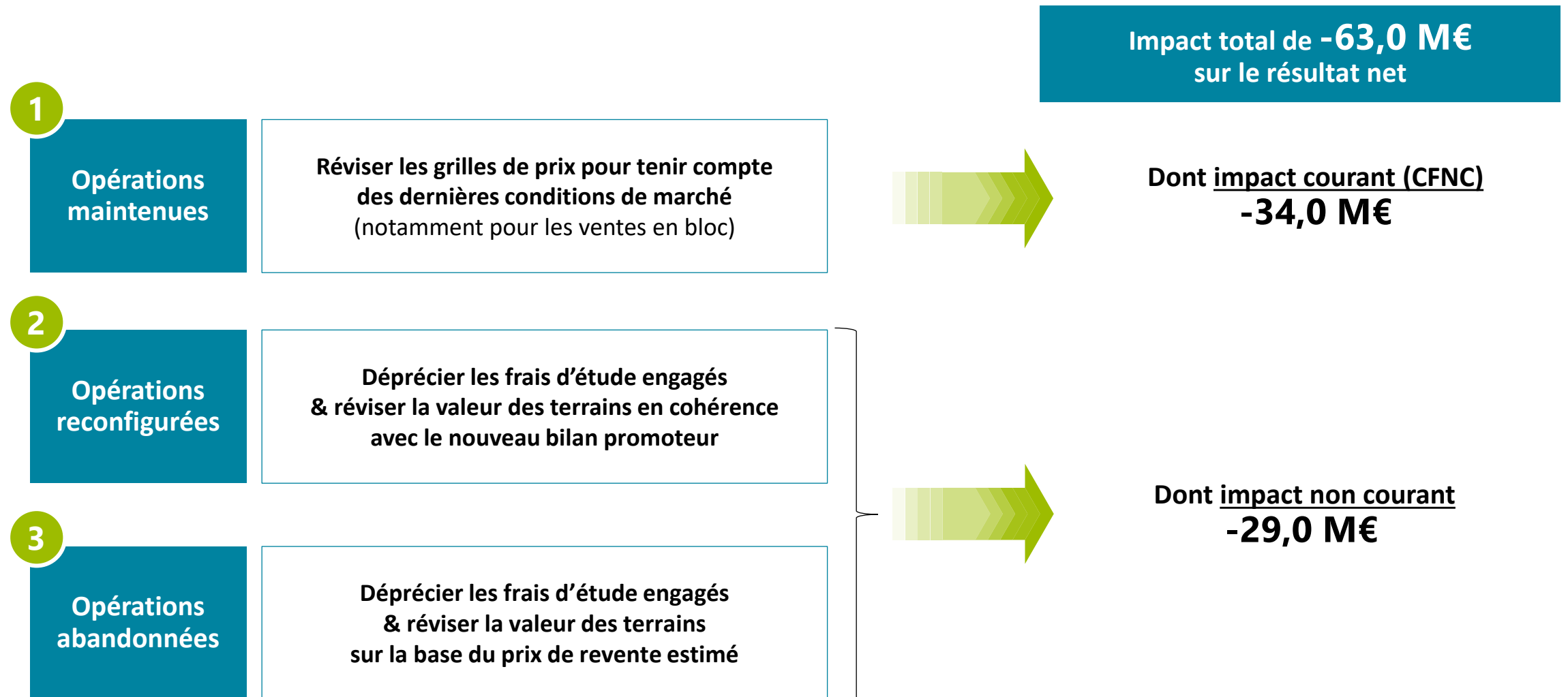


# 2.2

PROMOTION

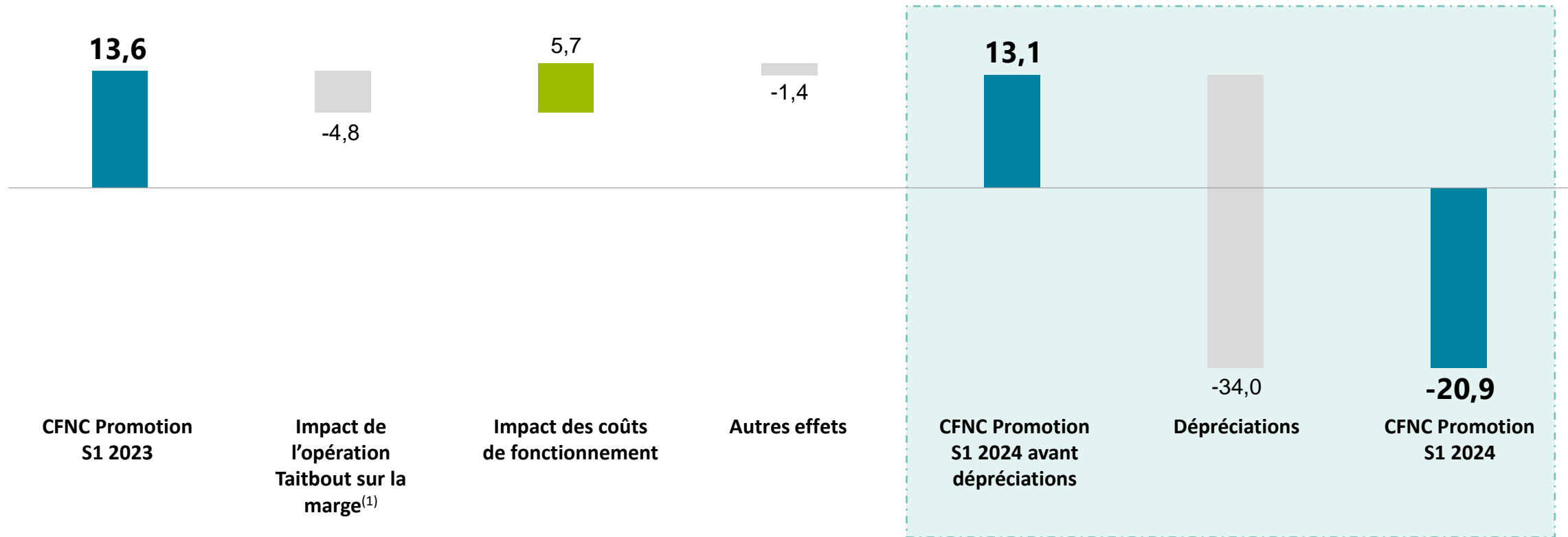


## Revue exhaustive des opérations dans un contexte difficile



## Baisse du CFNC liée à des dépréciations non-récurrentes

En M€



**Un CFNC stable avant dépréciations qui bénéficie d'une réduction des coûts de fonctionnement**

N.B. : En raison des arrondis, le total peut différer de la somme des éléments qui le composent  
 (1) Cession de l'actif Taitbout au S1 2023

3.

GESTION  
DU PASSIF

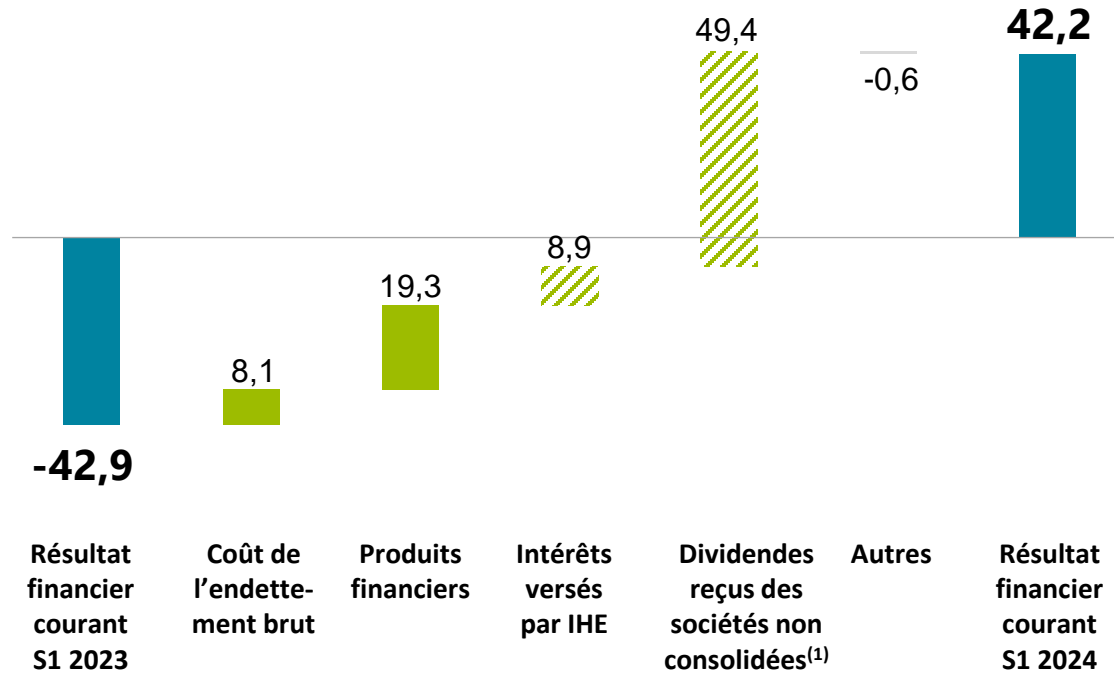





## Gestion optimisée de la dette et des placements

### Amélioration substantielle du résultat financier courant

(En M€)



 Flux de trésorerie des activités abandonnées

### Maîtrise du coût de la dette

**1,52%**

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

**100%**

Taux de couverture  
en 2024

### Gestion optimisée de la liquidité

**1,2 Md€**

Encours moyen  
des placements

**c. 4%**

Taux de rendement  
moyen

(1) Dont 38 M€ de Præmia, 10 M€ d'IHE et 1 M€ d'autres entités non consolidées

## Liquidité solide et gestion proactive de l'échéancier de dette

### Position de liquidité

Au 30 juin 2024

**1,0 Md€**

Trésorerie nette

**1,4 Md€**

Lignes RCF confirmées  
non-tirées<sup>(1)</sup>

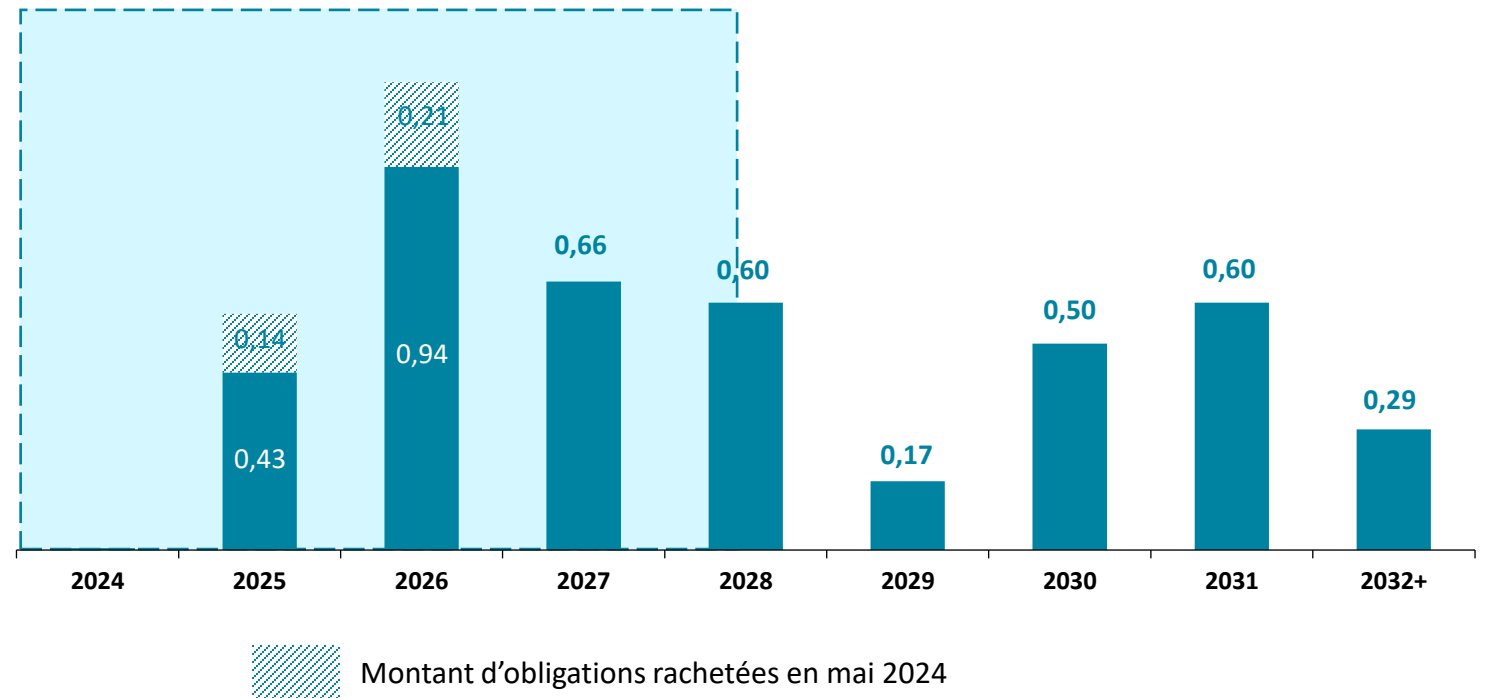
Total

**2,4 Md€**

### Échéancier de la dette

(au 30 juin 2024, en Md€)<sup>(2)</sup>

Remboursements de capital  
couverts jusqu'en **2028**

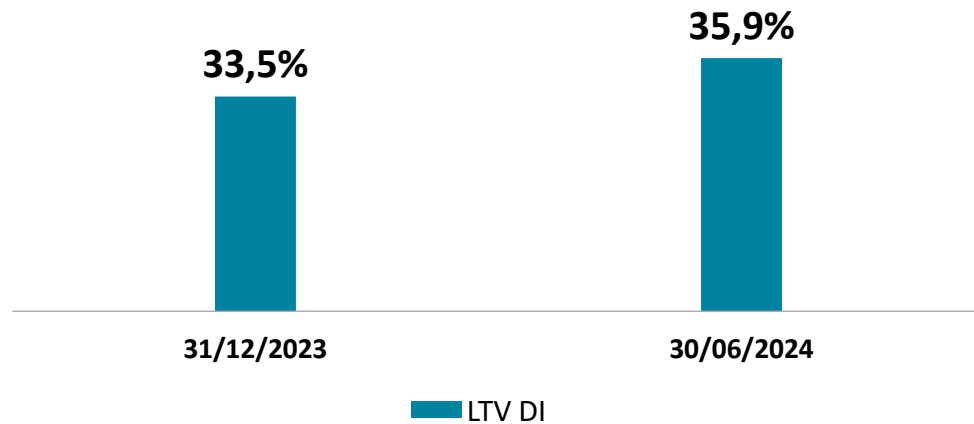


(1) Nettes des NEU Commercial Papers

(2) Hors NEU Commercial Papers et retraité du montant racheté lors de l'offre de rachat obligataire (finalisée en mai 2024)

## Des ratios d'endettement reflétant les dépréciations et l'absence de cessions au S1 2024

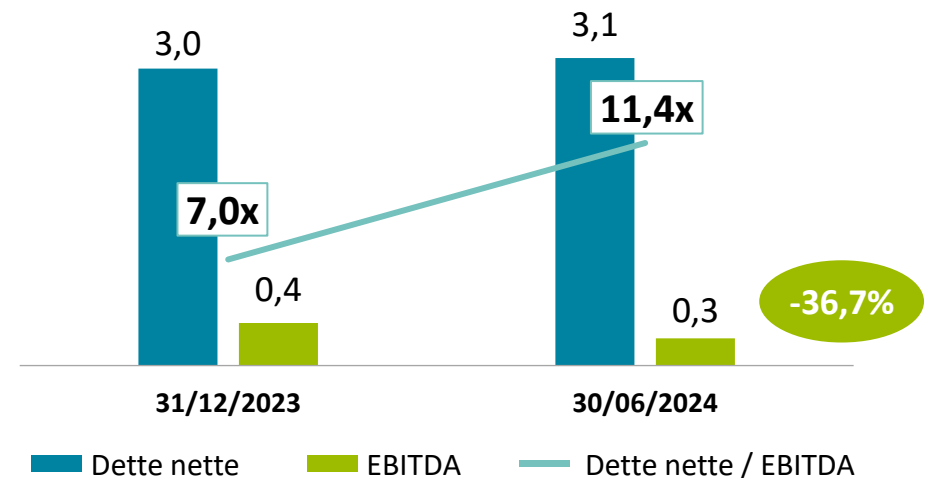
### Loan-To-Value



**Hausse du ratio LTV principalement due à l'augmentation de la dette nette (+1,2pp) et à la baisse de la valorisation des actifs (+1pp)**

### Dette nette/EBITDA<sup>(1)</sup>



En Md€



**Impact des dépréciations sur la hausse du ratio Dette nette/EBITDA : 2,7x**

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

## Santé – Confirmation de la Stratégie de cession

|         | Calendrier indicatif | Processus  | Conditions  | Situation actuelle   | À percevoir                  |
|---------|----------------------|--|---|--|------------------------------|
| Étape 2 | 2024-2025            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Cession de la participation résiduelle d'Icade de <b>22,52%</b> du capital de Præmia Healthcare</li> <li>Acquisition d'actions par <b>Præmia REIM</b> et/ou</li> <li>Rachat par des <b>investisseurs tiers</b></li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Præmia REIM s'est engagé à allouer la collecte de la SCI CapSanté au rachat des titres détenus par Icade</li> <li>Transaction avec Præmia REIM à réaliser sur la base du dernier ANR publié</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Discussions en cours avec des investisseurs tiers</b></li> </ul>   | <b>0,8 Md€<sup>(1)</sup></b> |
| Étape 3 | 2024-2026            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Cession des portefeuilles IHE</li> </ul>  <ul style="list-style-type: none"> <li>Processus de cession géré par Præmia REIM</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Remboursement prioritaire du compte courant existant</li> <li>Rémunération versée à Præmia REIM sur les cessions</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Processus de marketing du portefeuille d'actifs italiens en cours</b></li> </ul>  | <b>0,5 Md€<sup>(1)</sup></b> |

(1) Sur la base de la juste valeur estimée au 30/06/2024, en baisse de -2% en moyenne vs. 31/12/2023 pour les actifs de Præmia Healthcare et d'IHE Healthcare Europe

4.

PERSPECTIVES  
2024



## Guidance 2024 confirmée

1

### Foncière

Performance solide au S1 2024 /  
Croissance plus faible au S2 2024

2

### Promotion

Dépréciations significatives au S1 2024 /  
Stabilisation de l'activité au S2 2024

3

CFNC des activités abandonnées  
par action sécurisé à 95%



### CFNC 2024 du Groupe par action

CFNC du Groupe par action de **[3,55 – 3,70] €** dont :


- CFNC des activités stratégiques<sup>(1)</sup> par action : **[2,75 – 2,90] €**
- CFNC des activités abandonnées<sup>(2)</sup> par action : **c. [0,80] €**

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

(2) Les flux de trésorerie résiduels de la Santé comprennent les dividendes et les intérêts sur le prêt d'actionnaire consenti à IHE



ANNEXES



**ICADE**

# Stabilisation de l'activité locative, hausse de l'offre et de la vacance

1

## Une demande placée stable attendue en 2024

- Un volume de demande placée au S1 (**853 300 m<sup>2</sup>**, -5% sur un an) soutenu par des transactions d'envergure (**280 000 m<sup>2</sup>**, +1% sur un an). Les transactions de petites surfaces (<1 000 m<sup>2</sup>) sont en décélération (-13% sur un an)
- Un marché polarisé : une augmentation de **12% (+80% hors QCA)** à Paris et de **+8%** à La Défense (vs. -10% à -40% sur les autres marchés)
- **1,8-1,9 Mm<sup>2</sup>** attendus en 2024 : conforme au **nouveau rythme de croisière**

2

## Taux de vacance en hausse (9%) en régions avec une offre immédiate de 5 Mm<sup>2</sup>

- Une **vacance faible** dans **Paris QCA** (2,6%, +0,5 pt vs. S1 2023) et qui se stabilise à **La Défense** (14,6%, -1,1 pt depuis le dernier pic atteint à fin 2022)
- Une **baisse de l'offre en chantier est attendue à partir du S2 2025** : au T2 2024, **1,2 Mm<sup>2</sup>** étaient en construction pour livraison sur les 3 prochaines années vs. un plus haut de 1,3-1,4 Mm<sup>2</sup> à fin 2022
- L'**impact du télé-travail sur la demande diminue mais entraîne une évolution des pratiques** (adoption du flex-office) : 45% des entreprises encouragent à plus de présentiel<sup>(1)</sup>

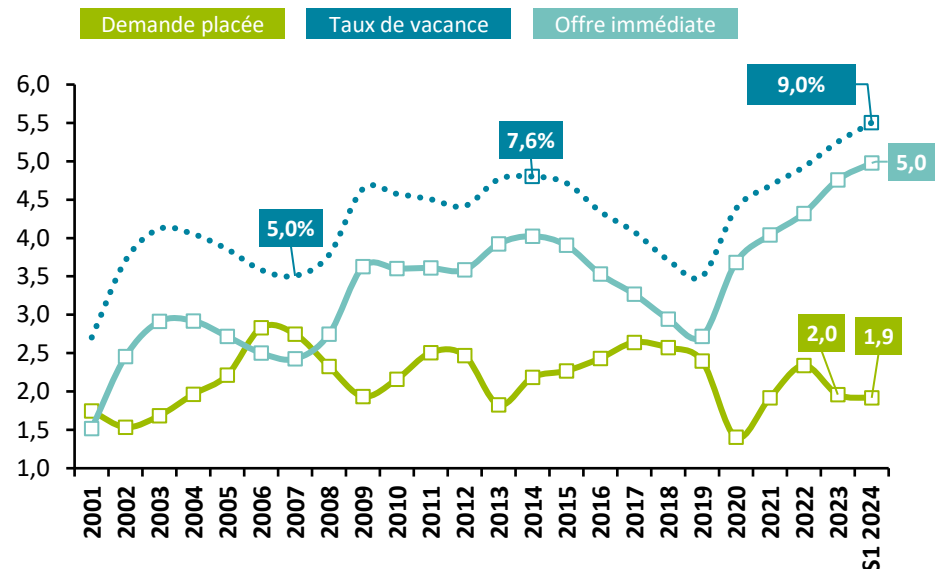
3

## Les augmentations de loyers touchent d'abord Paris

- **Croissance des loyers dans Paris hors QCA**, portée par un manque d'offre dans Paris QCA (loyers prime à 1 000 €/m<sup>2</sup>)
- Ce phénomène pourrait s'étendre à **d'autres QCA** (La Défense) et hubs tertiaires sur le moyen terme

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

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



**Demande placée S1 2024 : 853 400 m<sup>2</sup>**

▼ -5%

> 5 000 m<sup>2</sup> : 280 400 m<sup>2</sup>

▲ +1%

1 000-5 000 m<sup>2</sup> : 263 900 m<sup>2</sup>

▼ -1%

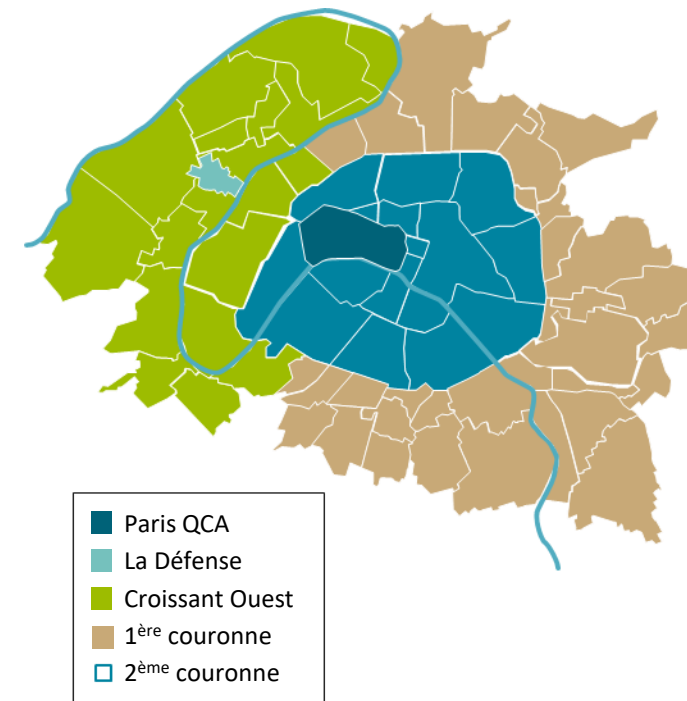
< 1 000 m<sup>2</sup> : 309 100 m<sup>2</sup>

▼ -13%



# Un marché très polarisé

| T2 2024  | Paris QCA                               | La Défense                            | Croissant Ouest                         | Première couronne                     | Deuxième couronne                      |
|--|---|---------------------------------------|---|---------------------------------------|--|
| <b>Taux de vacance physique</b><br>(vs. un an avant)                         | 2,6% ▲<br>+50 pbs                       | 14,6% ▼<br>-40 pbs                    | 15,1% ▲<br>+90 pbs                      | 18,4% ▲<br>+400 pbs                   | 5,3% ▲<br>+10 pbs                      |
| <b>Demande placée</b><br>(S1 2024 vs. S1 2023/<br>vs. moy. 10 ans)           | 158 500 m <sup>2</sup><br>(-27% / -20%) | 68 900 m <sup>2</sup><br>(+4% / -29%) | 147 900 m <sup>2</sup><br>(-20% / -38%) | 140 800 m <sup>2</sup><br>(-9% / -6%) | 66 800 m <sup>2</sup><br>(-39% / -47%) |
| <b>Loyer prime</b><br>(€/m <sup>2</sup> /an HT HC facial<br>vs. un an avant) | 1 000 €/m <sup>2</sup> ▲<br>+6%         | 530 €/m <sup>2</sup> ▼<br>-9%         | 650 €/m <sup>2</sup> ▲<br>+4%           | 420 €/m <sup>2</sup> ▼<br>-2%         | 270 €/m <sup>2</sup> ▲<br>+4%          |
| <b>Mesures d'accompagnement</b><br>(T1 2024 vs. un an avant)                 | 16% ▲<br>+65 pbs                        | 40% ▲<br>+730 pbs                     | 29% ▲<br>+185 pbs                       | 30% ▲<br>+220 pbs                     | 23% ▼<br>-460 pbs                      |
| <b>Taux de rendement prime</b><br>(vs. fin 2023)                             | 4,25% =                                 | 6,50% ▲<br>+75 pbs                    | 5,25% ▲<br>+35 pbs                      | 7,00% ▲<br>+125 pbs                   | 8,00% ▲<br>+100 pbs                    |



La rareté de l'offre dans Paris QCA ainsi que les mesures d'accompagnement et les loyers attractifs devraient favoriser la demande d'actifs de qualité hors de Paris

# Des investisseurs prudents et sélectifs malgré une 1<sup>ère</sup> baisse de taux par la BCE

## Ralentissement continu des investissements

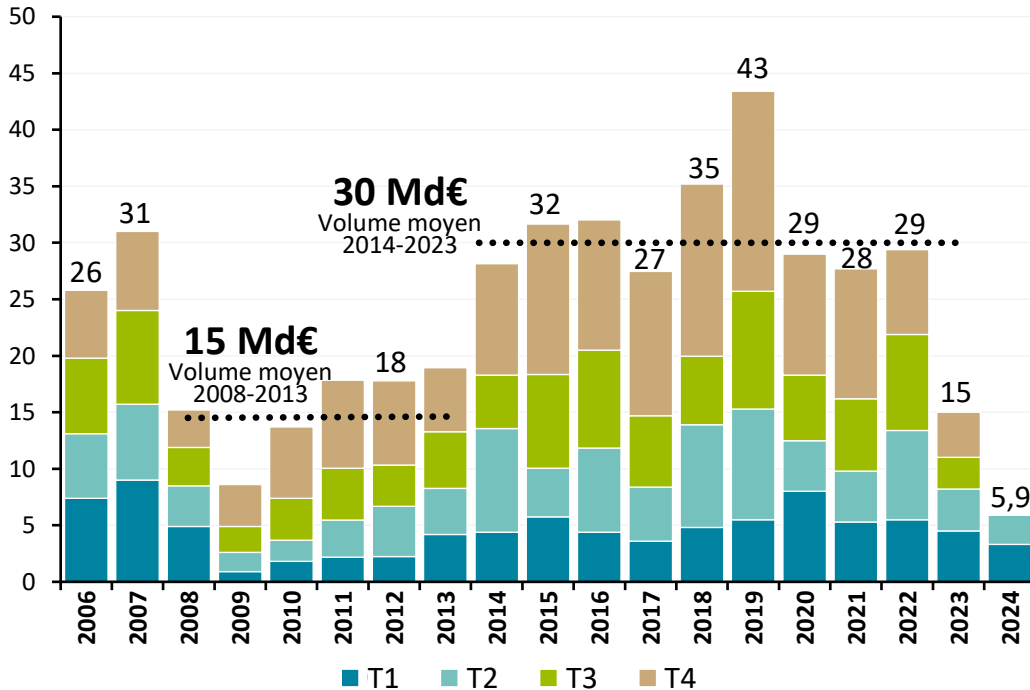
- Volume d'investissement de **15 Md€** en 2023 (-50% sur un an) vs. **29 Md€** en 2022
- Volume d'investissement de **5,9 Md€** au S1 2024 en France (-28%), c. **13-14 Md€** attendus sur 2024
- Les transactions d'envergure prennent plus de temps à se conclure (surtout sur les grandes surfaces de bureaux)

## Un marché tiré par les bureaux *core/prime*, la logistique et les hôtels

- Les bureaux représentent **31%** de l'investissement total au S1 2024 (-55% sur un an)
- Focus sur les actifs qui bénéficient de tendances porteuses (bureaux *core/prime*), les hôtels (+37%), les locaux d'activité et la logistique (+35%)
- Les bureaux *core* et *prime* ≤ 100 M€ avec de solides fondamentaux sont les plus recherchés

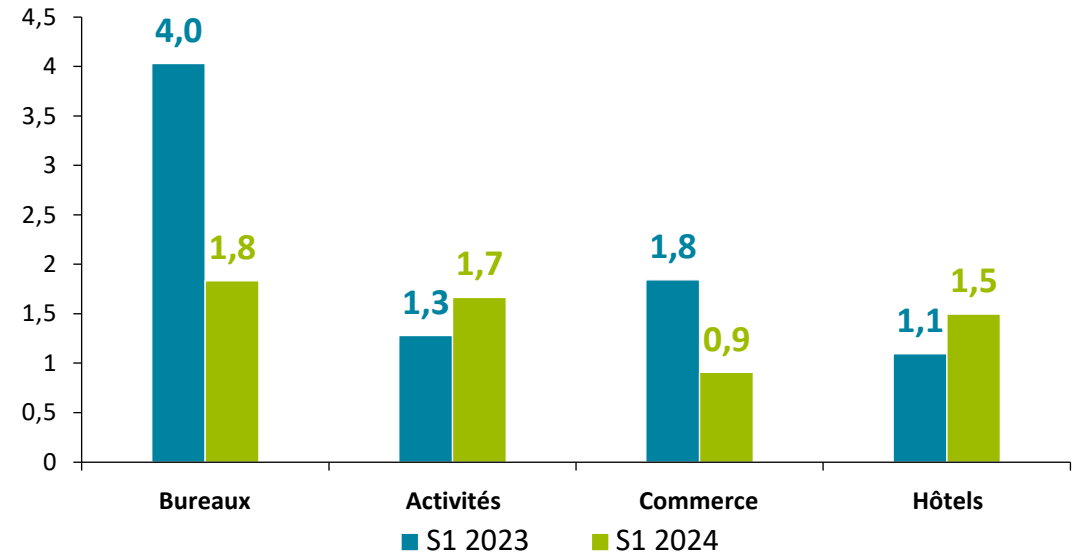
## Investissements immobiliers directs en France

(Immobilier d'entreprise, Md€)



## Reprise des investissements 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

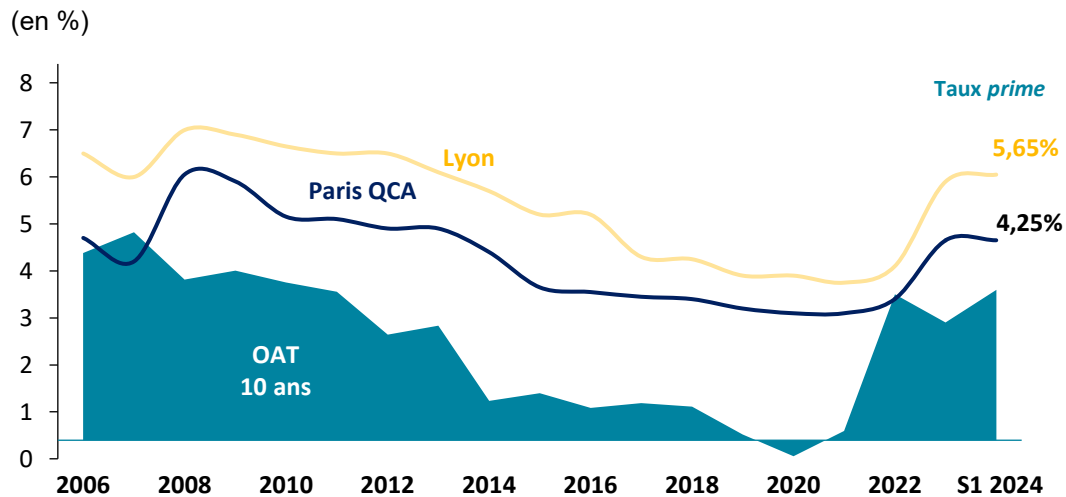
- Les taux *prime* des bureaux dans Paris QCA sont à présent fixés autour de 4,25%. Cependant, une pression haussière est toujours à l'œuvre en dehors de Paris
- Le taux des OAT 10 ans a augmenté d'environ 3%-3,30% en raison des élections anticipées

## Retour des investisseurs internationaux

- Au T2 2024, les acteurs domestiques représentent **52%** (vs. **78%** un an avant) et les investisseurs paneuropéens **18%**
- Les investisseurs nord-américains (24%) présentent un fort intérêt pour la logistique en France et les investisseurs asiatiques (6%) se positionnent principalement sur l'hôtellerie

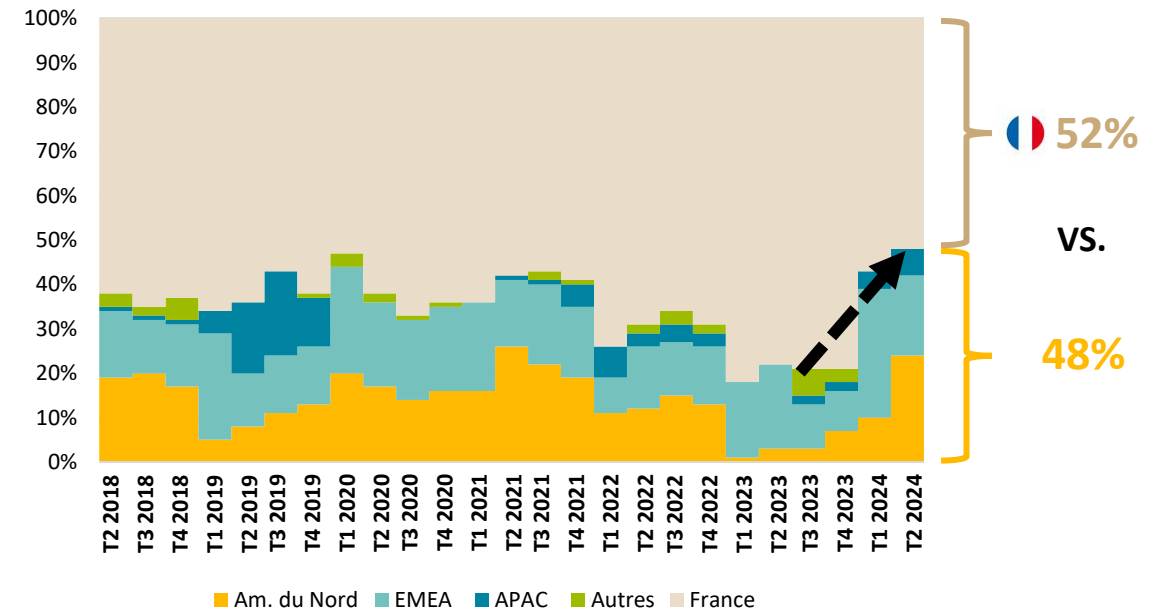
### Les taux *prime* entrent dans une « nouvelle normalité »

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



### Les investissements étrangers en immobilier d'entreprise retrouvent leurs niveaux habituels

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



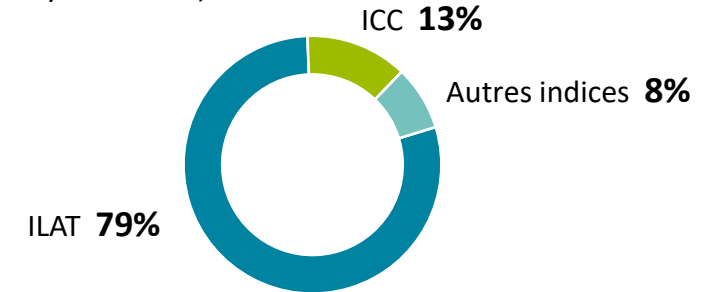
## Niveaux attendus d'indexation toujours élevés

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



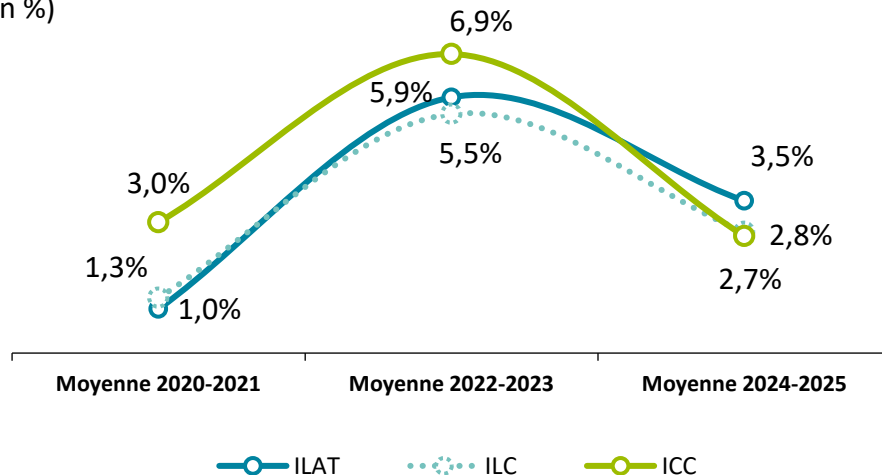
### Répartition du portefeuille tertiaire par type d'indice – juin 2024

(en % des loyers faciaux)



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

(en %)



**+4,7%**

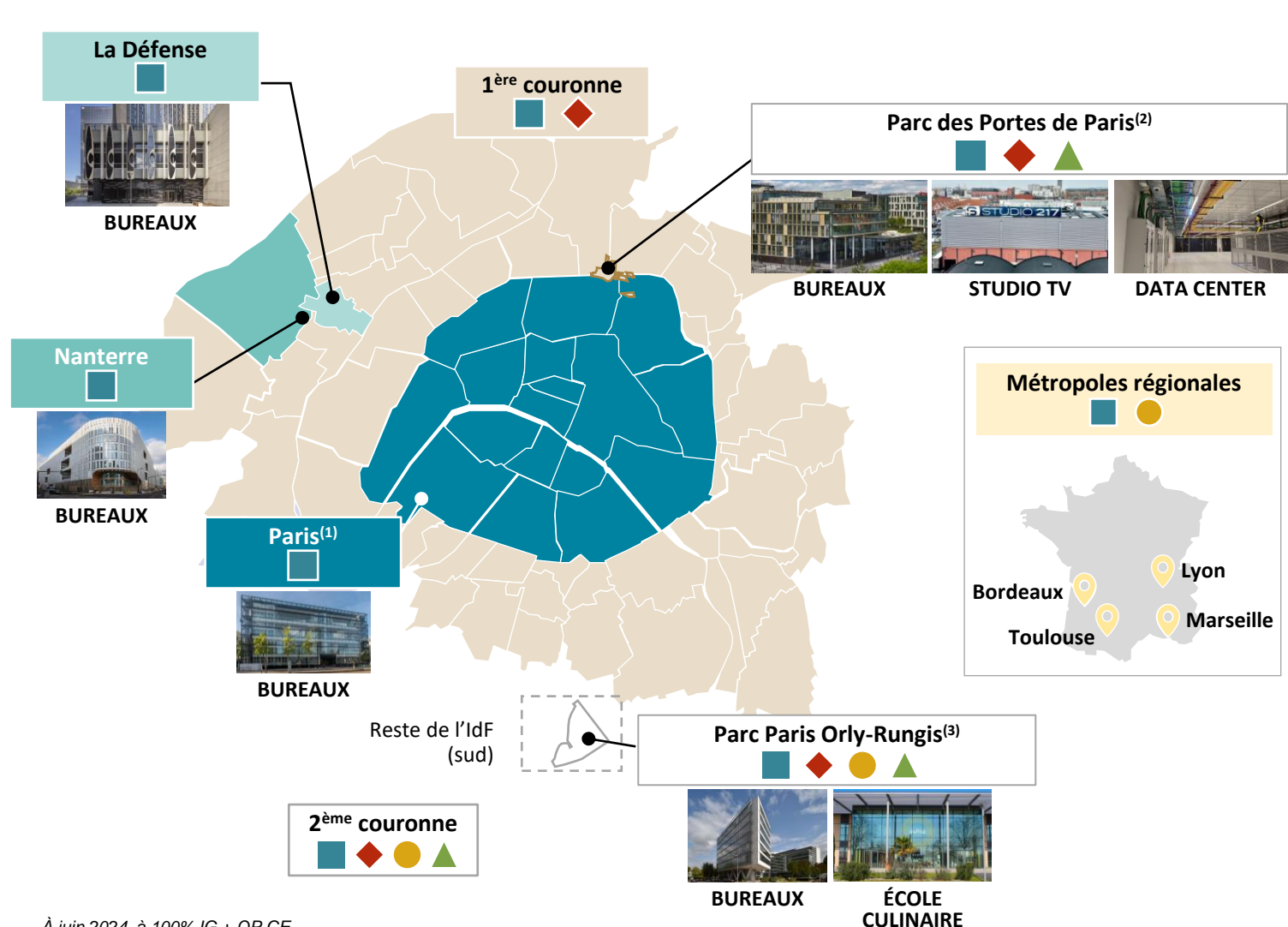
Effet de l'indexation  
sur l'évolution des loyers  
en 2023

**> +5,5%**

Effet de l'indexation  
sur l'évolution des loyers  
au S1 2024

(1) Sources : INSEE, prévisions de CDC

# Un patrimoine diversifié d'actifs situés dans des zones bien localisées



|                      |                                |                           |
|----------------------|--------------------------------|---------------------------|
| <b>244</b><br>actifs | <b>6,6 Md€</b><br>Valorisation | <b>1,8 Mm<sup>2</sup></b> |
|----------------------|--------------------------------|---------------------------|

| Répartition typologique | 30/06/2024     |                    |
|-------------------------|----------------|--------------------|
|                         | Valorisation   | % patrimoine total |
| Bureaux                 | <b>5,5 Md€</b> | <b>83%</b>         |
| Locaux d'activité       | <b>0,7 Md€</b> | <b>11%</b>         |
| Autres                  | <b>0,3 Md€</b> | <b>5%</b>          |
| Réserves foncières      | <b>0,1 Md€</b> | <b>2%</b>          |

| Répartition géographique  | 30/06/2024     |                    |
|---------------------------|----------------|--------------------|
|                           | Valorisation   | % patrimoine total |
| Paris <sup>(1)</sup>      | <b>1,4 Md€</b> | <b>21%</b>         |
| Nanterre                  | <b>1,4 Md€</b> | <b>20%</b>         |
| La Défense                | <b>0,6 Md€</b> | <b>10%</b>         |
| 1 <sup>ère</sup> couronne | <b>1,5 Md€</b> | <b>23%</b>         |
| 2 <sup>ème</sup> couronne | <b>0,9 Md€</b> | <b>14%</b>         |
| Métropoles régionales     | <b>0,8 Md€</b> | <b>11%</b>         |

À juin 2024, à 100% IG + QP CE

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

(1) Dont 1 actif à Paris 15<sup>ème</sup>/Issy-les-Moulineaux et 2 actifs à Neuilly (pour un total de 0,3 Md€)

(2) Situé en 1<sup>ère</sup> couronne

(3) Situé en 2<sup>ème</sup> couronne

# Un positionnement sélectif dans les principales métropoles régionales



**ORIANZ**  
Bordeaux, Gironde



**NEXT**  
Lyon, Rhône



**LAFAYETTE**  
Lyon, Rhône



**MILKY WAY**  
Lyon, Rhône



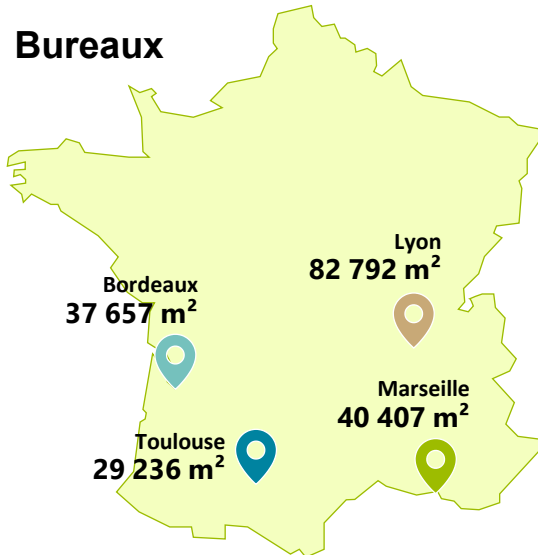
**LA FABRIQUE**  
Bordeaux, Gironde



**LE NAUTILUS**  
Bordeaux, Gironde



**LATÉCOÈRE**  
Toulouse, Haute-Garonne



**LE CASTEL**  
Marseille, Bouches-du-Rhône



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



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



**QUAI RIVE NEUVE**  
Marseille, Bouches-du-Rhône

## Patrimoine en régions – tous actifs confondus

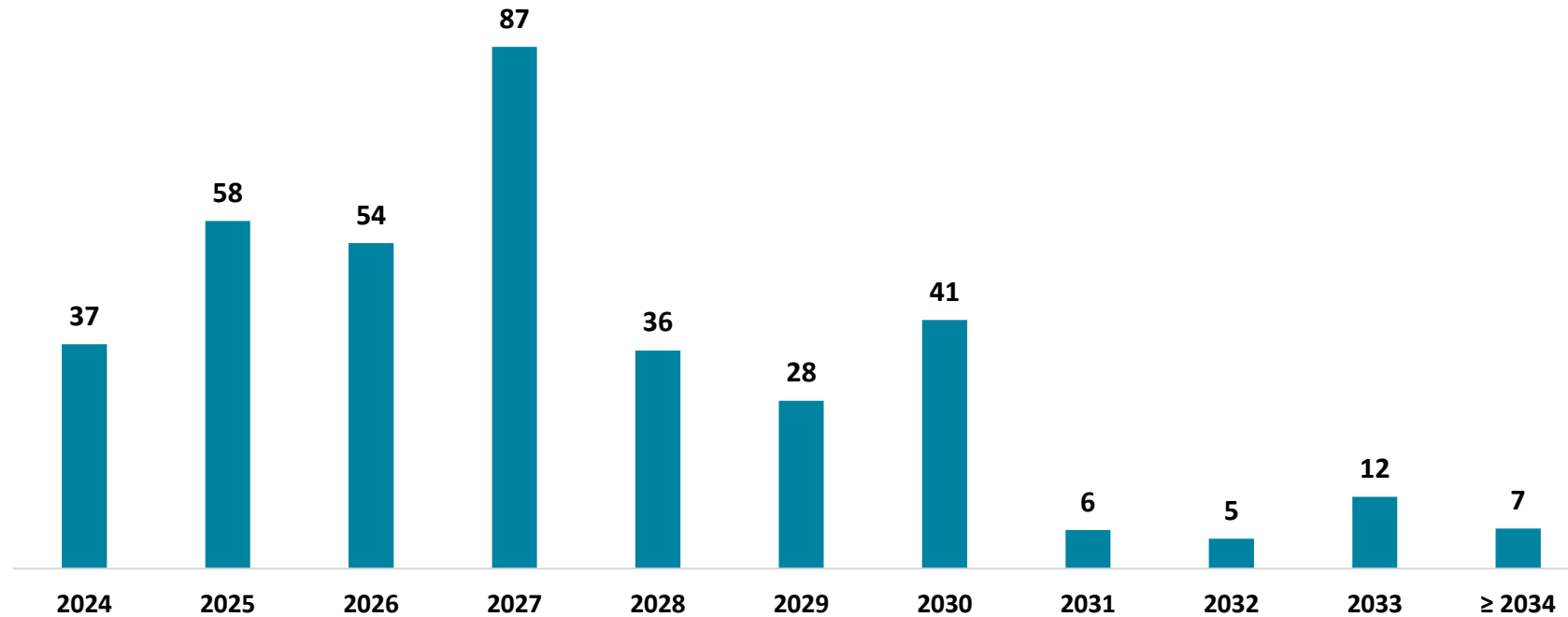
|                              |                              |                                   |
|------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| <b>241 475 m<sup>2</sup></b> | <b>0,8 Md€<sup>(1)</sup></b> | <b>11%</b><br>du patrimoine total |
|------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|

- Localisations *prime*
- Offrant un niveau élevé de certifications et de services

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

## Échéancier des baux au 30 juin 2024

### Loyers IFRS annualisés de la Foncière (En M€)



## Pipeline de développement au 30 juin 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 <sup>(2)</sup> (M€) | Restant à réaliser (M€) | Pré-commercialisation |
|--|-----------------|----------------------|-------------------|--------------------------|---------------------------|-------------|--------------------|-------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| COLOGNE  | Rungis          | Restructuration      | Bureau            | T3 2024                  | 2 927                     |             |                    | 11                                  | 0                       | 100%                  |
| NEXT   | Lyon QCA        | Restructuration      | Bureau            | T3 2024                  | 15 763                    |             |                    | 99                                  | 8                       | 100%                  |
| EQUINIX  | Portes de Paris | Construction         | Data Center       | T3 2025                  | 7 490                     |             |                    | 36                                  | 30                      | 100%                  |
| EDENN  | Nanterre        | Construction         | Bureau            | T4 2025                  | 30 587                    |             |                    | 253                                 | 116                     | 71%                   |
| VILLAGE DES ATHLÈTES <sup>(3)</sup>                | Saint-Ouen      | Construction en VEFA | Bureau / Atelier  | T1 2026                  | 12 404                    |             |                    | 61                                  | 8                       | 0%                    |
| HELSINKI-IÉNA                                      | Rungis          | Restructuration      | Hôtel             | T4 2026                  | 10 578                    |             |                    | 44                                  | 39                      | 100%                  |
| 29-33 CHAMPS-ÉLYSÉES                               | Paris QCA       | Restructuration      | Bureau / Commerce | T4 2027                  | 12 322                    |             |                    | 404                                 | 87                      | 0%                    |
| <b>TOTAL PIPELINE LANCÉ<sup>(4)</sup></b>          |                 |                      |                   |                          | <b>92 071</b>             | <b>45</b>   | <b>5,0%</b>        | <b>907</b>                          | <b>288</b>              | <b>42%</b>            |
| <b>TOTAL PIPELINE COMPLÉMENTAIRE<sup>(5)</sup></b> |                 |                      |                   |                          | <b>36 737</b>             | <b>16</b>   | <b>6,7%</b>        | <b>243</b>                          | <b>162</b>              | <b>-</b>              |
| <b>TOTAL PIPELINE</b>                              |                 |                      |                   |                          | <b>128 808</b>            | <b>62</b>   | <b>5,4%</b>        | <b>1 150</b>                        | <b>450</b>              | <b>-</b>              |

- **3/4** des projets à livrer d'ici fin 2025 sont pré-loués à **100%**
- **Taux de pré-commercialisation en hausse sur l'immeuble de bureaux Edenn (> 70%)** grâce aux signatures du S1 2024

(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) Comprend la juste valeur de l'actif au début du projet, le budget de travaux (y.c. frais, honoraires et travaux preneurs) et le coût de portage financier, hors refacturations internes

(3) Phase « héritage » à la suite des JO 2024

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

(5) Pipeline complémentaire : projets ayant obtenu un permis de construire et qui peuvent nécessiter une pré-commercialisation ou une optimisation avant leur mise en chantier

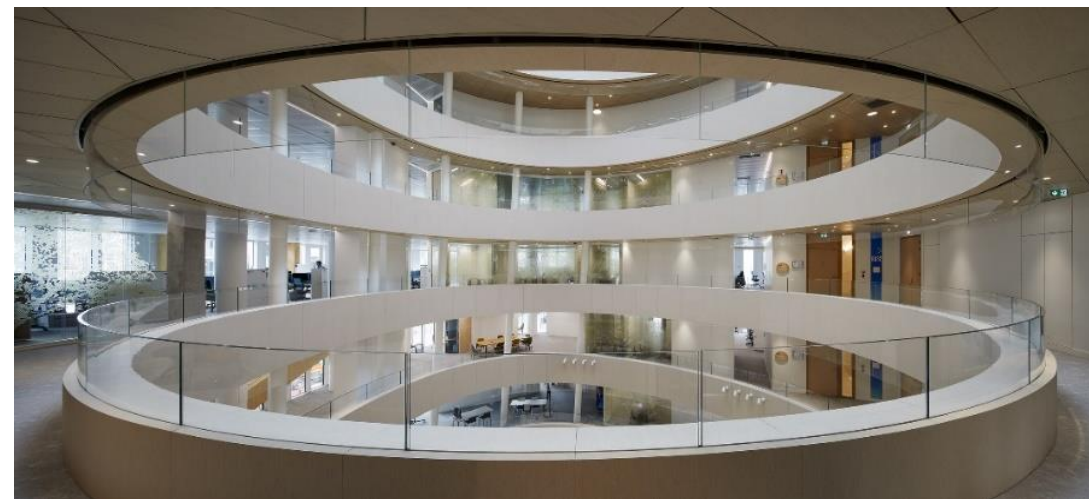


## Patrimoine de la Foncière

|  | 30/06/2024     | 31/12/2023 |
|--|----------------|------------|
| <b>Valeur du patrimoine</b> (100% IG + QP CE, hors droits) | <b>6,6 Md€</b> | 6,8 Md€    |
| Valeur du patrimoine (PdG, hors droits)                    | <b>6,3 Md€</b> | 6,5 Md€    |
| <b>Rendement moyen Icade</b> <sup>(1)(2)</sup>             | <b>7,8%</b>    | 7,5%       |
| <b>Surface totale</b> (en millions de m <sup>2</sup> )     | <b>1,85</b>    | 1,87       |
| <b>WALB</b>  | <b>3,5 ans</b> | 3,6 ans    |
| <b>TOF</b>   | <b>87,2%</b>   | 87,9%      |
| Bureaux <i>well-positioned</i>                             | <b>90,6%</b>   | 91,0%      |
| Bureaux <i>to-be-repositioned</i>                          | <b>69,3%</b>   | 71,4%      |
| Locaux d'activité  | <b>90,5%</b>   | 92,1%      |

Le taux de rendement a augmenté de 30 pbs sur 6 mois, traduisant un léger repli des valorisations (-3,8% LFL)

Les TOF des bureaux *well-positioned* et des locaux d'activité dépassent les 90%



**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

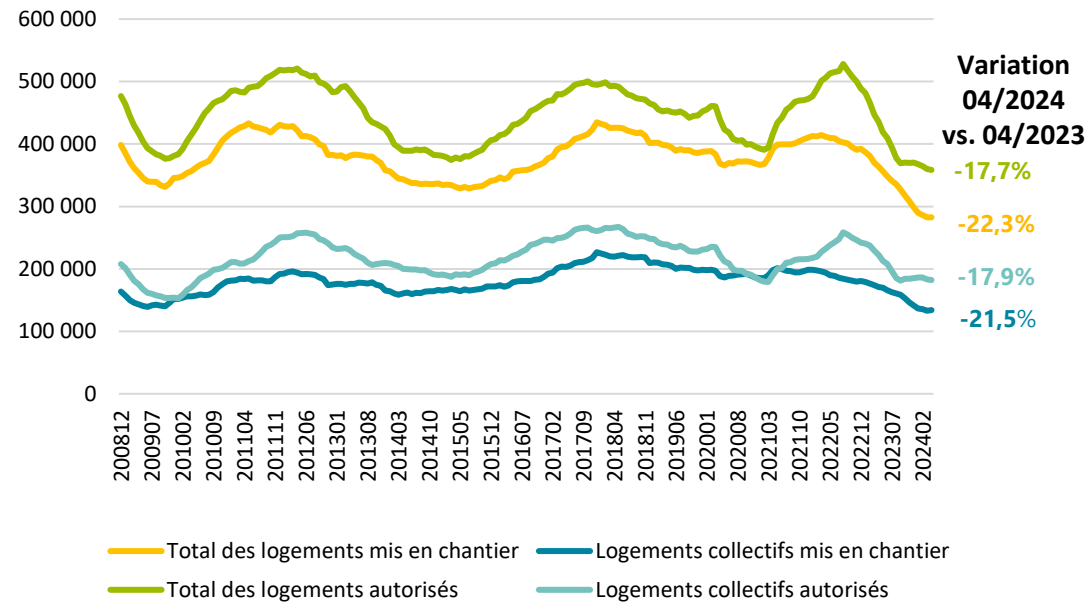
(2) Pour les immeubles en exploitation

# 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

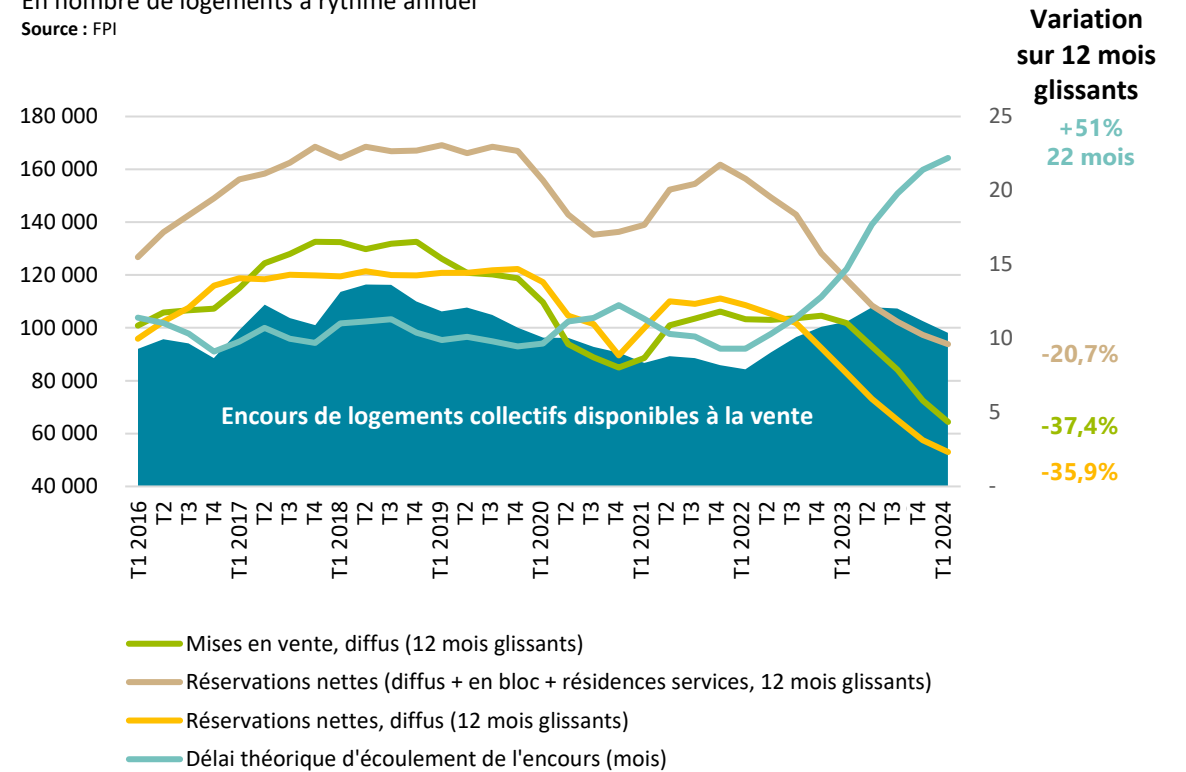


**Diminution du nombre de permis de construire : -18% sur un an en avril 2024**

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

En nombre de logements à rythme annuel

Source : FPI

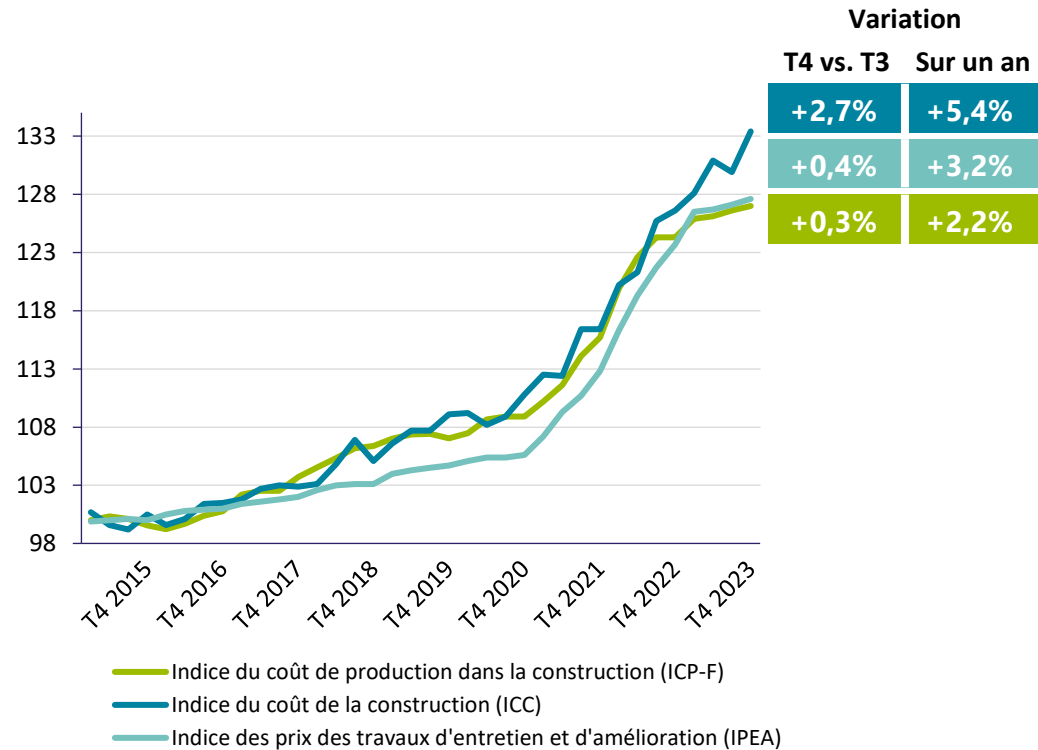


**Baisse des réservations et délais d'écoulement plus longs**

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

## Indices de coûts et de prix dans la construction au T4 2023

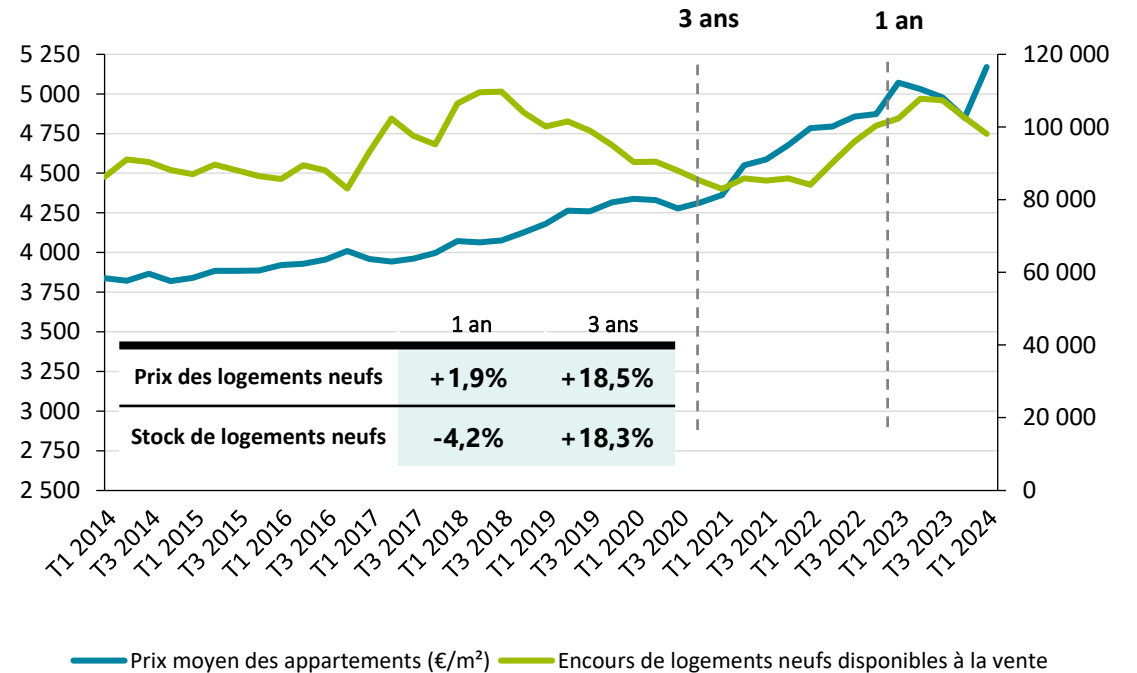
Indice base 100 en 2015



**Stabilisation des coûts de construction en 2023**

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

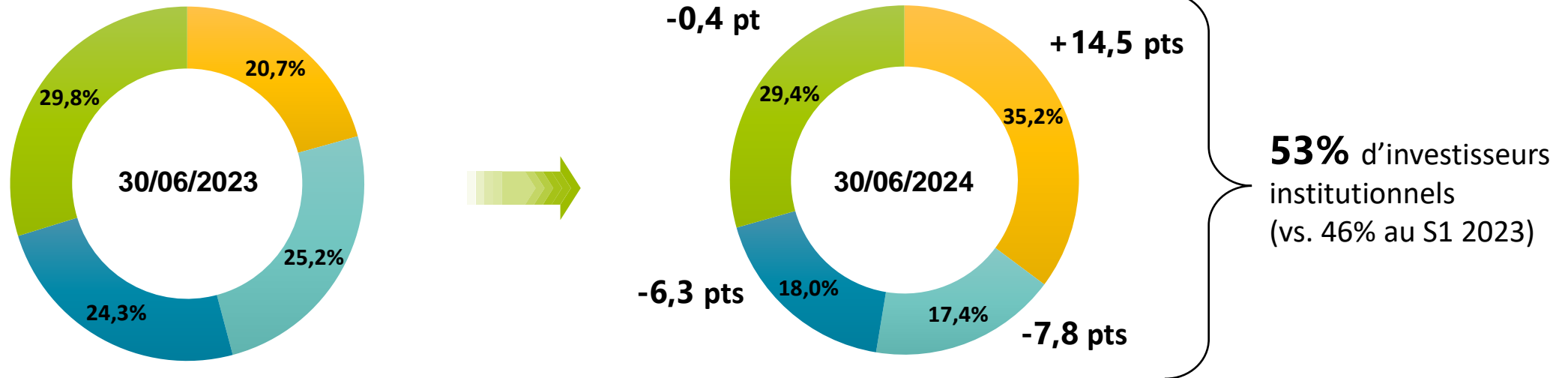
Prix TTC en €/m<sup>2</sup> hors frais de notaire et divers  
 Stock de logements neufs disponibles à la vente



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

## Promotion : des réservations de plus en plus portées par les investisseurs institutionnels

### Répartition des réservations par typologie de client



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

## Arcade (Plessis-Robinson) – Transformation d'immeubles de bureaux en un programme résidentiel d'envergure



### Reconversion de bureaux en logements par le pôle Promotion à partir de 2024

Vente de l'actif de la Foncière à Icade Promotion  
finalisée au T2 2024

Co-promotion avec la SEMPRO

**47 500 m<sup>2</sup>** en développement

**650** logements

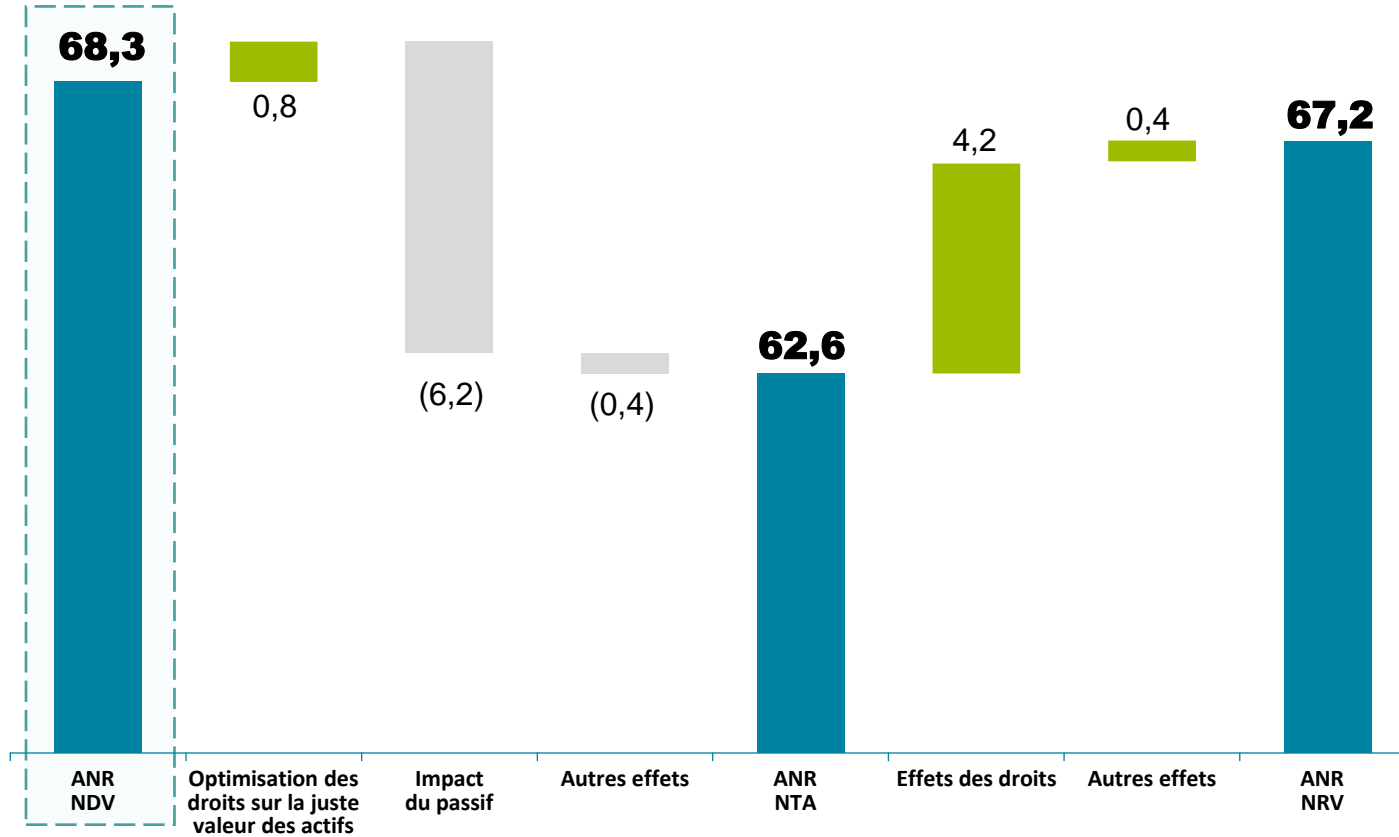
**4 735 m<sup>2</sup>** de surfaces désimperméabilisées  
et création d'un îlot de fraîcheur

Livraison à partir de **2026**



# ANR EPRA NRV, NTA & NDV

(En € par action)



|         | En M€ | En €/action | Δ vs. déc. 2023 <sup>(1)</sup> |
|---------|-------|-------------|--------------------------------|
| ANR NDV | 5 181 | 68,3        | (6,8%)                         |
| ANR NTA | 4 745 | 62,6        | (6,8%)                         |
| ANR NRV | 5 092 | 67,2        | (6,4%)                         |

(1) Variation de l'ANR par action

## Indicateurs de résultat consolidés

| en M€                           | 30/06/2024     | 30/06/2023 | Variation      |
|---------------------------------|----------------|------------|----------------|
| Chiffre d'affaires IFRS total   | <b>698,9</b>   | 696,6      | <i>Stable</i>  |
| EBITDA                          | <b>67,1</b>    | 154,8      | <i>(56,7%)</i> |
| Résultat financier              | <b>(6,7)</b>   | (44,6)     | <i>(85,0%)</i> |
| Résultat net                    | <b>(180,5)</b> | (475,4)    | <i>(62,0%)</i> |
| CFNC des activités stratégiques | <b>111,1</b>   | 111,2      | <i>(0,1%)</i>  |
| Cash-Flow Net Courant - Groupe  | <b>169,0</b>   | 206,3      | <i>(18,1%)</i> |

- **Chiffre d'affaires stable malgré la pression exercée sur les marchés**
- **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 réduction du coût de la dette brute et une hausse des produits de placement
- **Le résultat net comprend la variation de juste valeur du patrimoine de la Foncière (-268,5 M€ au S1 2024)**
- **CFNC des activités stratégiques stable (-0,1% sur un an)**
- Impact négatif de la déconsolidation des activités de Santé sur le CFNC Groupe

## Indicateurs de résultat du pôle Foncière

| À 100% / en M€                                  | 30/06/2024    | 30/06/2023 | Variation | Var. à périmètre constant |
|---|---------------|------------|-----------|---------------------------|
| Revenus locatifs                                | <b>187,8</b>  | 181,1      | +3,7%     | +4,1%                     |
| Taux de marge<br>(loyers nets/revenus locatifs) | <b>89,9%</b>  | 88,9%      | +1,0 pt   |                           |
| Résultat financier                              | <b>(11,4)</b> | (35,5)     | +67,8%    |                           |
| PdG / en M€                                     |               |            |           |                           |
| CFNC PdG  | <b>134,6</b>  | 99,6       | +35,2%    |                           |



## Indicateurs de résultat du pôle Promotion

| 100% IG + QP CE / en M€                  | 30/06/2024    | 30/06/2023 | Variation |
|--|---------------|------------|-----------|
| Chiffre d'affaires économique            | <b>582,9</b>  | 583,4      | (0,1%)    |
| Taux de marge immobilière                | <b>7,2%</b>   | 16,8%      | (9,6) pts |
| Résultat opérationnel économique courant | <b>(18,2)</b> | 31,9       | (157,1%)  |
| Taux de marge économique courant         | <b>(3,1)%</b> | 5,5%       | (8,6) pts |
| PdG / en M€                              |               |            |           |
| CFNC PdG                                 | <b>(20,9)</b> | 13,6       | (254,4%)  |