



# **RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL**

30 juin 2021

# SOMMAIRE

INDICATEURS DE PERFORMANCE .....	4
1. Les indicateurs clés .....	5
2. Bourse et actionnariat .....	6
3. Perspectives 2021 .....	7
4. Faits marquants intervenus depuis la clôture.....	8
PERFORMANCE DES ACTIVITÉS DU GROUPE .....	9
1. Groupe .....	10
1.1. Faits marquants du premier semestre 2021.....	10
1.2. Résultats et cash-flows .....	12
1.3. Reporting EPRA au 30 juin 2021 .....	14
1.4. Ressources financières .....	17
2. Métier Foncières .....	22
2.1. Compte de résultat simplifié et valorisation des actifs immobiliers des Foncières (indicateurs EPRA) .....	22
2.2. Pôle Foncière Tertiaire .....	25
2.3. Pôle Foncière Santé .....	33
3. Métier Promotion .....	41
3.1. Promotion Logement.....	43
3.2. Promotion Tertiaire .....	45
3.3. Pipeline et potentiel de croissance.....	46
4. Compte de résultat analytique Groupe Icade .....	47
5. Compte de résultat et bilan consolidés en quote-part Groupe Icade.....	48
COMPTES CONSOLIDÉS RESUMES AU 30 JUIN 2021 .....	49
1. États financiers consolidés au 30 juin 2021 .....	50
2. Notes annexes aux états financiers consolidés résumés au 30 juin 2021 .....	54
3. Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle .....	90

# ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT

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

Fait à Issy les Moulineaux, le 26 juillet 2021

Olivier Wigniolle  
Directeur général



# INDICATEURS DE PERFORMANCE

1. LES INDICATEURS CLES.....	5
2. BOURSE ET ACTIONNARIAT.....	6
3. PERSPECTIVES 2021 .....	7
4. FAITS MARQUANTS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE.....	8

## 1. Les indicateurs clés

### Indicateurs de performance

#### INDICATEURS GROUPE au 30/06/2021

<b>2,57 €</b> par action	<b>86,7 €</b> par action	<b>11,8 Md€</b>
CFNC - Groupe	ANR EPRA NDV <sup>(1)</sup>	Patrimoine (PdG hors droits)
<b>1,35%</b>	<b>6,4 ans</b>	<b>39,8%</b>
Coût moyen de la dette	Maturité moyenne de la dette	LTV DI

#### Investisseurs

#### Développeur

#### FONCIÈRE TERTIAIRE

#### FONCIÈRE SANTÉ

#### PROMOTION

**190,3 M€**  
+ 1,8%  
Revenus locatifs (100%)

**93,3%**  
- 29 pbs  
Taux de marge

**1,42 €**  
par action PdG  
+ 2,2 %  
RNR PdG

**5,6%**  
Taux de rendement du  
patrimoine  
(PdG droits inclus)

**157,6 M€**  
+ 5,6%  
Revenus locatifs (100%)

**99,1%**  
+ 132 pbs  
Taux de marge

**1,01 €**  
par action PdG  
+ 11,5 %  
RNR PdG

**5,1%**  
Taux de rendement du  
patrimoine  
(PdG droits inclus)

**536,3 M€**  
+ 78,6%  
Chiffre d'affaires économique

**1,5 Md €**  
+ 2,1 % <sup>(2)</sup>  
Backlog

**10,9 M€**  
vs 30/06/2020 : -11,9M€  
CFNC PdG

**6,9 Md€**  
Potentiel total de chiffre  
d'affaires<sup>(3)</sup>

(1) ANR EPRA NDV : Net Disposal Value - ANR qui reflète la part de l'actif net en cas de cession

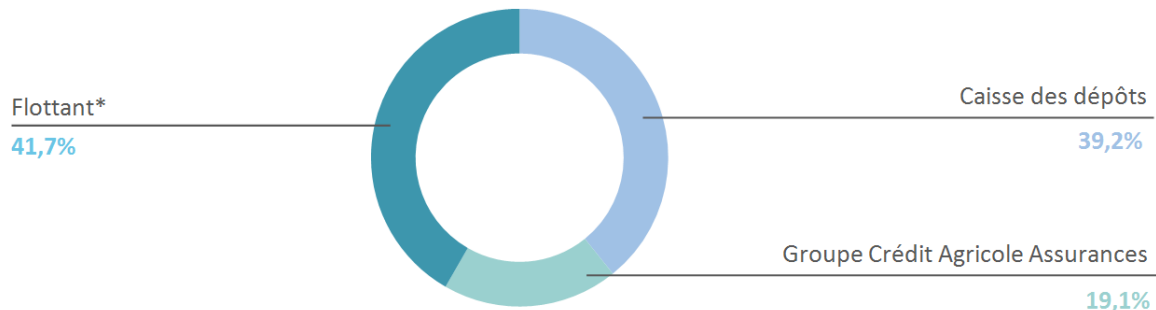
(2) vs 31/12/2020

(3) CA hors taxes et en quote-part intégrant le backlog, les opérations gagnées, le stock de lots en cours de commercialisation ainsi que le portefeuille foncier (résidentiel et tertiaire)

## 2. Bourse et actionariat

### Structure actionnariale au 30/06/2021

Bénéficiant d'une structure actionnariale solide avec notamment le Groupe Caisse des dépôts, actionnaire de contrôle avec 39,2% du capital et CAA, son deuxième actionnaire, à hauteur de 19,1%. Icade est une société cotée (SIIC) sur Euronext Paris.



\* Dont 4,47% concert Icamap/GIC Pte Ltd/Future Fund Board of Guardians, 0,71% d'auto-détention et 0,29% pour le fonds commun de placement d'Icade (au 30/06/2021)

### Évolution boursière au 30 juin 2021

Avec une capitalisation boursière de 5,5 Md€ à fin juin 2021 et un volume d'échanges sur Euronext Paris de 10 049 613 titres au cours du premier semestre 2021 (soit un volume moyen quotidien de 79 759 titres, et 243 049 titres toutes plateformes confondues), le cours du titre Icade s'élève à 72,8 euros au 30 juin 2021, soit une hausse de +15,7% (+23,2% en dividendes réinvestis) par rapport à fin 2020, et a ainsi surperformé son indice de référence, l'Indice EPRA Europe (+9,46%).

Le titre Icade a progressé sensiblement sur le deuxième trimestre (+20,34% en dividendes réinvestis), portée par notamment par un bon premier trimestre sur l'ensemble de ses activités (cf. CP du 23 avril 2021).

Au 30 juin 2021 :

CAPITALISATION au 30 juin 2021

5 550 M€

NOMBRE D' ACTIONS COTÉES au 30 juin 2021

76 234 545\*

\* Pour mémoire, l'assemblée générale mixte des actionnaires, réunie le 23 avril 2021, a approuvé le dividende au titre de l'exercice 2020 d'un montant de 4,01 euros brut par action assorti d'une option pour le paiement d'une fraction de 80% du solde du dividende (soit 1,60 euros brut par action) en actions nouvelles. Avec un taux de 84,95% des droits des actionnaires exercés en faveur du paiement du solde de dividende en actions, cette option a permis la création de 1 698 804 actions ordinaires nouvelles Icade.

EVOLUTION EPRA Europe-SBF 120-ICADE-SIIC DU 01/01/2021 au 30/06/2021  
(Base 100: au 01/01/2021)



### 3. Perspectives 2021

Ce premier semestre s'inscrit dans la **continuité de l'exécution des priorités stratégiques du groupe** :

- **Foncière Tertiaire** : Exécution du plan de cession conforme, sécurisation et renouvellement du pipeline de développement, nouvelles signatures importantes sur le semestre : l'attractivité prix /localisation et la qualité environnementale des actifs du portefeuille d'Icade positionnent la foncière tertiaire avec de réels atouts pour répondre à la demande de bureaux post crise de la COVID-19.
- **Icade Promotion** : Une feuille de route bien engagée, accompagnement de l'évolution de la demande et une offre de logement dynamique ;
- **Foncière Santé** : lancement du projet d'IPO.

#### Icade : relèvement de la guidance et priorités 2021 :

**Compte tenu des bonnes performances du semestre et des opérations d'ores et déjà annoncées ou sécurisées, Icade relève sa guidance 2021 :**

- **Le Cash-Flow Net Courant - Groupe / action 2021 est attendu en croissance de ~+6% hors effet des cessions 2021, soit ~+3% y compris l'effet des cessions 2021, cette nouvelle guidance intégrant l'impact du dividende 2020 payé pour partie en actions (sous réserve de la non-dégradation significative de la situation économique et sanitaire) ;**
- **Le dividende 2021 est attendu en hausse de +3% : Payout en ligne avec 2020 (83%) + quote-part de PV de cessions.**

**Les priorités d'Icade pour 2021 restent inchangées :**

- **Foncière Tertiaire** : Rotation du portefeuille et création de valeur sécurisée sur le pipeline ;
- **Foncière Santé** : Poursuite de la croissance et de l'internationalisation, préparation de la liquidité ;
- **Promotion** : Croissance du chiffre d'affaires, amélioration des marges ;
- **RSE** : Accélération de la stratégie bas-carbone, lancement d'Urbain des bois ;
- Déclinaison opérationnelle de la **Raison d'être**.

## 4. Faits marquants intervenus depuis la clôture

Poursuite de la reprise active de la rotation du portefeuille sur le début du second semestre avec des transactions importantes pour les foncières Tertiaire et Santé :

- Le 2 juillet 2021, Icade a finalisé l'acquisition du portefeuille de 9 établissements de santé auprès d'Orpéa réalisée en juillet 2020 avec l'acquisition d'une maison de retraite médicalisée à Berlin pour un montant de 45 millions d'euros, concluant ainsi l'opération sur l'ensemble du portefeuille ;
- Le 22 juillet 2021, Icade a signé la cession, sous conditions suspensives, de la totalité des parts de la SCI Silky Way qui détient l'immeuble du même nom situé à Villeurbanne (69) au cœur du Carré Soie, auprès d'une SCPI gérée par UNOFI. La transaction, d'une valeur d'actif de 138 millions d'euros, sera effective courant octobre après la levée des conditions suspensives usuelles ;
- Le 23 juillet 2021, la Foncière Tertiaire a signé un bail portant sur près de 14 000 m<sup>2</sup> de l'actif en cours de développement FRESK (Paris 15<sup>ème</sup>) avec Parisanté Campus, sur une durée ferme de 8 ans ;
- Le 23 juillet 2021, la Foncière Tertiaire a signé un bail en état futur d'achèvement portant pour 16 000 m<sup>2</sup> sur l'opération EDENN, opération de redéveloppement situé au pied de la gare RER de Nanterre Préfecture et de la future gare de Nanterre-La Folie (RER A, RER E, ligne 15 du GPE). Ce BEFA a été signé avec Schneider Electric France, pour une durée ferme de 9 ans et prendra effet au 2<sup>ème</sup> trimestre 2025 ;
- Le 23 juillet 2021, la Foncière Tertiaire a signé une promesse en vue de l'acquisition de l'ensemble Equinove situé au Plessis-Robinson (92) pour 183 millions d'euros (deux actifs d'une surface totale de 64 710 m<sup>2</sup> entièrement loués à Renault). Ces actifs, générateurs de cash-flow immédiat, feront l'objet d'une opération de développement créatrice de valeur à terme, en synergie avec Icade Promotion.



# PERFORMANCE DES ACTIVITÉS DU GROUPE

<b>1. GROUPE</b> .....	<b>10</b>
1.1. Faits marquants du premier semestre 2021 .....	10
1.2. Résultats et cash-flows .....	12
1.3. Reporting EPRA au 30 juin 2021 .....	14
1.4. Ressources financières .....	17
<b>2. MÉTIER FONCIÈRES</b> .....	<b>22</b>
2.1. Compte de résultat simplifié et valorisation des actifs immobiliers des Foncières (indicateurs EPRA) .....	22
2.2. Pôle Foncière Tertiaire .....	25
2.3. Pôle Foncière Santé .....	33
<b>3. MÉTIER PROMOTION</b> .....	<b>41</b>
3.1. Promotion Logement.....	43
3.2. Promotion Tertiaire .....	45
3.3. Pipeline et potentiel de croissance.....	46
<b>4. COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE GROUPE ICADE</b> .....	<b>47</b>
<b>5. COMPTE DE RÉSULTAT ET BILAN CONSOLIDÉS EN QUOTE-PART GROUPE ICADE</b> .....	<b>48</b>

## 1. Groupe

### 1.1. Faits marquants du premier semestre 2021

#### Assemblée Générale et Gouvernance

L'assemblée générale mixte s'est tenue le 23 avril 2021 à huis clos et a été présidée par Monsieur Frédéric Thomas, Président du Conseil d'administration.

Conformément aux dispositions de l'article 8 du décret n° 2020-418, le Conseil d'administration, qui s'est tenu avant l'assemblée générale, a désigné comme scrutateurs du Bureau deux actionnaires, parmi les dix actionnaires disposant du plus grand nombre de droits de vote dont la Société avait connaissance à la date de la convocation de l'assemblée générale : la Caisse des Dépôts, représentée par Madame Carole Abbey et le Groupe Crédit Agricole Assurances, représenté par Monsieur Emmanuel Chabas. Monsieur Jérôme Lucchini a été désigné secrétaire de l'assemblée générale.

L'ensemble des résolutions proposées a été adopté à une large majorité par l'assemblée générale.

L'assemblée générale a ainsi notamment :

- ◆ Approuvé les comptes sociaux et les comptes consolidés de l'exercice 2020 ;
- ◆ Fixé le dividende en numéraire au titre de l'exercice 2020 à 4,01 euros brut par action. Conformément à la décision du Conseil d'administration en date du 19 février 2021, il a déjà été payé un acompte sur dividende de 2,01 euros brut par action détaché le 3 mars 2021 et payé le 5 mars 2021, le solde de la distribution s'élevant à 2,00 euros brut par action sera détaché le 28 avril 2021 et versé le 27 mai 2021 ;
- ◆ Approuvé l'option pour le paiement d'une fraction du solde du dividende en numéraire ou en actions ;
- ◆ Constaté l'absence de conclusion de convention réglementée nouvelle ;
- ◆ Ratifié la nomination provisoire de Monsieur Antoine Saintoyant et Monsieur Bernard Spitz, en qualité d'administrateurs ;
- ◆ Renouvelé les mandats d'administrateurs de Monsieur Olivier Fabas, Monsieur Olivier Mareuse et Monsieur Bernard Spitz ;
- ◆ Approuvé les politiques de rémunération des administrateurs, du président du Conseil d'administration et du directeur général ainsi que leurs éléments de rémunérations 2020 ;
- ◆ Renouvelé l'ensemble des autorisations et délégations financières à conférer au Conseil d'administration.

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

#### Résultat de l'option de paiement d'une fraction du solde du dividende 2020 en actions :

L'option pour le paiement d'une fraction du solde du dividende en actions nouvelles de la Société au titre de l'exercice 2020 a retenu l'intérêt des actionnaires d'Icade : 84,95% des droits ont été exercés en faveur du paiement d'une fraction de 80% du solde du dividende en actions, à l'issue de la période d'option ouverte du 30 avril 2021 au 20 mai 2021 inclus.

Cette opération se traduit par la création de 1 698 804 actions ordinaires nouvelles Icade (représentant 2,28% du capital social sur la base du capital social au 31 décembre 2020) dont le règlement-livraison et l'admission sur le marché Euronext Paris interviendront le 27 mai 2021. Ces actions nouvelles, qui portent jouissance au 1er janvier 2021, sont immédiatement assimilées aux actions ordinaires composant le capital social d'Icade. A l'issue de l'opération, le capital social est ainsi composé de 76 234 545 actions.

La société a ainsi renforcé ses fonds propres de 101 millions d'euros.

#### Foncières :

##### Foncière Tertiaire : résilience des revenus locatifs, reprise active de la rotation du portefeuille :

Dans un contexte de marché encore marqué par la poursuite de la crise sanitaire au premier semestre 2021, les équipes d'asset management sont restées fortement mobilisées et ont conclu la signature et le renouvellement de 63 baux sur plus de 82 300 m<sup>2</sup>, pour un montant de loyers faciaux annualisés de 14,6 M€ portant le taux d'occupation de la foncière à 90,2%.

Ces nouvelles signatures reflètent la confiance des locataires et l'attractivité des immeubles d'Icade, dans un contexte d'exigence renforcée, tant sur la qualité environnementale et technique des actifs, que sur la capacité à prendre en compte les nouvelles tendances en matière d'organisation du travail.

Ainsi, sur le semestre, parmi les signatures importantes, il est à souligner :

- ◆ Signature d'un bail de 9 ans fermes avec l'UBAF (Union de Banques Arabes et Françaises) au sein de la Tour EQHO à la Défense (92) ; prise d'effet en septembre 2021 portant sur le renouvellement de 3 700 m<sup>2</sup> (100% de la surface occupée) ;
- ◆ Signature d'un bail de 6 ans fermes avec Geostock (entreprise française d'ingénierie spécialisée dans le stockage souterrain d'énergie) au sein de l'immeuble H2O à Rueil-Malmaison (92) ; prise d'effet en janvier 2022 portant sur le renouvellement de 1 400 m<sup>2</sup> ;
- ◆ Signature de 15 nouveaux baux au sein du Parc Icade Orly Rungis portant sur 10 200 m<sup>2</sup> pour une durée ferme moyenne de 5,8 années. Ces baux, portant sur des actifs mixtes bureaux – activités, ont été signés auprès des sociétés TAO Distribution, Paris Flight Training et SARL ARN ;

## • PERFORMANCE DES ACTIVITES DU GROUPE •

Par ailleurs, au cours du 1<sup>er</sup> semestre notamment, Icade a réalisé trois livraisons d'actifs importantes :

- ◆ Livraison de l'immeuble West PARK 4 (Fontanot) suite à la signature d'un bail en état futur d'achèvement avec Groupama portant sur 100% de la surface du bâtiment (15 756 m<sup>2</sup>) pour une durée ferme de 12 ans ;
- ◆ Livraison à Technip Energies de son nouveau siège, Origine (66 000 m<sup>2</sup> de bureaux et de services à Nanterre). Cet immeuble fait l'objet d'une prise à bail par Technip Energies de 80% des surfaces de l'ensemble immobilier via un BEFA ferme de plus de 9 ans, signé 3 ans avant la livraison ;
- ◆ Livraison de l'immeuble Latécoère à Toulouse d'une surface de 13 000 m<sup>2</sup>, nouveau siège social de l'équipementier aéronautique qui a pris à bail 100% de la surface pour une durée de 12 années.

Icade a aussi été active en matière d'investissement :

- ◆ Acquisition pour 60,5 millions d'euros de l'immeuble de bureaux le Prairial à Nanterre (Hauts de Seine) d'une surface de près de 13 375 m<sup>2</sup> auprès d'un fonds géré par Keys REIM. Cette acquisition représente un potentiel de création de valeur à terme lié à un futur redéveloppement.

Enfin, le premier semestre a été marqué par la finalisation de deux cessions significatives :

- ◆ L'immeuble Loire d'une surface de 20 000 m<sup>2</sup> environ à Villejuif (94) entièrement loué au LCL ;
- ◆ Le Millénaire 1 à Paris (19<sup>ème</sup>) entièrement loué à deux locataires de premier rang appartenant au secteur financier.

Ces deux cessions pour plus de 320 millions d'euros, ont été réalisées avec un niveau de valorisation à +6% par rapport aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2020, et en ligne avec celles du 31 décembre 2019.

## Foncière Santé : un premier semestre marqué des investissements soutenus avec une poursuite de la croissance en France et en Italie et une première acquisition en Espagne

### Santé France :

- ◆ Acquisition des murs de la Clinique des Dentellières à Valenciennes (59), pour un montant de 19 millions d'euros hors droit. Concomitamment à cette acquisition, un bail de 12 ans fermes a été signé avec l'exploitant Elsan. L'établissement est spécialisé en cancérologie et mitoyen de la polyclinique Vauban, propriété d'Icade Santé et également exploitée par Elsan ;
- ◆ Acquisition de 4 établissements de Santé générateurs de revenus locatifs immédiats : une clinique SSR et deux EHPAD auprès de Korian et une clinique SSR auprès de plusieurs investisseurs privés. Les 4 établissements représentent une capacité d'accueil de près de 340 lits et places et une surface d'environ 15 000 m<sup>2</sup>. L'investissement total représente près de 47 millions d'euros droits inclus ;
- ◆ Livraison de 4 cliniques à des opérateurs de santé et de soins aux seniors pour un montant total d'investissement de 76 millions d'euros. Ces actifs généreront des loyers additionnels immédiats.

### Santé Italie :

- ◆ Acquisition d'une maison de retraite médicalisée en Italie, louée à KOS dans le cadre d'un bail de 15 ans. Cette acquisition est la dernière d'un portefeuille de 7 EHPAD : 5 établissements acquis en octobre 2019 (Piémont, Vénétie, Frioul, Lombardie et Emilie Romagne) exploités par Sereni Orizzonti (deuxième opérateur italien) et un établissement à Gênes, acquis en novembre 2020, exploité par Kos. L'ensemble du portefeuille (600 lits) représente un investissement total de 39 millions d'euros droits inclus ;
- ◆ Icade Healthcare Europe a signé auprès de KOS l'acquisition de deux maisons de retraite médicalisées et d'un établissement psychiatrique, et a signé un protocole d'accord sous conditions portant sur l'acquisition de deux maisons de retraites médicalisées à construire, pour un montant total de 51 millions d'euros droits inclus. Les cinq établissements, situés dans les régions de Lombardie, Ligurie, des Marches et en Emilie-Romagne, représentent 514 lits et seront exploités par le groupe KOS dans le cadre de baux fermes d'une durée de 15 ans.

### Santé Espagne :

- ◆ Icade Healthcare Europe et le groupe Amavir ont signé une promesse portant sur l'acquisition de 2 maisons médicalisées pour personnes âgées en Espagne pour un montant de 22 millions d'euros droits inclus. Les 2 établissements, dont la livraison est prévue au T2 2022 pour l'un et au T2 2023 pour l'autre, sont situés à Madrid et Ciudad Real et représentent un total de 311 lits pour une surface de 16 320 m<sup>2</sup>.

## Promotion : Reprise importante de l'activité sur le premier semestre : effet de rattrapage de l'année 2020, mais aussi forte dynamique commerciale

Hausse significative des réservations de +19,8% en volume vs S1 2020 (2 613 lots au S1 2021 vs 2 181 au S1 2020) et +22,5% en valeur, portée principalement par les ventes en bloc. Les indicateurs d'Icade Promotion reflètent une activité commerciale soutenue, malgré la persistance des mesures de restriction liées à la crise sanitaire. Les réservations progressent de 16,5% en volume et 13,5% en valeur par rapport au S1 2019 (pré Covid-19).

Le chiffre d'affaires économique du 1<sup>er</sup> semestre 2021 s'élève à 536,3 millions d'euros, en très forte croissance par rapport à l'année précédente (+ 78,6%) et (+ 38,0%) par rapport à l'année 2019.

Cette évolution résulte à la fois d'un effet de base favorable (le premier trimestre 2020 avait été affecté par le confinement général de la France à partir du 16 mars), mais également d'une bonne dynamique commerciale.

Cette dynamique est en ligne par rapport à l'objectif annuel et à la trajectoire de croissance à horizon 2025 (1,4 Md€).

#### Promotion Tertiaire :

- ◆ Signature d'une VEFA avec Macifimo d'un immeuble de près de 9 000 m<sup>2</sup> de bureaux sur l'ensemble immobilier Emblem à Lille, réalisé en co-promotion avec le Groupe Duval ;
- ◆ Un CPI avec La Française en co-promotion avec PRD Office pour la réalisation d'un ensemble immobilier développant 30 890 m<sup>2</sup> à Nanterre (92).

#### Promotion Logement :

- ◆ Création de la société Urbain des Bois (filiale d'Icade Promotion), spécialisée dans la construction bas carbone et la personnalisation du logement. Cette création s'inscrit dans la déclinaison opérationnelle de la raison d'être d'Icade avec un objectif de 100 millions d'euros de chiffre d'affaires à horizon 2025 ;
- ◆ Lancement d'un programme de logements de près de 8 000 m<sup>2</sup> à Marseille (13) dans le quartier de la Joliette. Située sur l'emprise de l'ancien hôpital Desbief, dans le quartier de la Joliette (2<sup>ème</sup>) à Marseille (123 logements, dont 19 logements sociaux et 16 intermédiaires vendus à CDC Habitat, 18 lots en démembrement (usufruit locatif social avec CDC Habitat) ainsi que 70 logements en accession parmi lesquels 24 ont été signés dès les trois premiers jours de commercialisation). Livraison prévisionnelle fin 2023.

### Poursuite de la mise en œuvre d'une politique de financement adaptée et optimisée, liquidité confortable

Au cours du premier semestre 2021, les marchés financiers à court et moyen-long terme ont offert en continu une liquidité abondante et d'excellentes conditions de financement. Compte tenu de la qualité de la signature Icade, le Groupe a assuré une gestion dynamique de son passif afin d'en optimiser les termes (cf.1.4 Ressources Financières).

#### Autres faits marquants :

A l'occasion de l'annonce du Palmarès BBKA 2020 qui récompense les acteurs les plus engagés en faveur du bâtiment bas carbone, Icade se distingue et monte dans le top 3 des 4 catégories : nombre d'opérations engagées en 2020, production engagée en 2020, nombre d'opérations engagées depuis 2016 et production totale engagée depuis 2016 (en m<sup>2</sup>).

Par ailleurs, Icade a annoncé le 2 février dernier, une accélération de sa politique bas Carbone avec des mesures importantes sur ces trois métiers (cf. CP du 2 février 2021).

## 1.2. Résultats et cash-flows

**CHIFFRES CLES AU 30 JUIN 2021 : Poursuite de la dynamique sur les Foncières avec un RNR EPRA en hausse, reprise marquée sur l'activité de Promotion. Le cash-flow net courant et le résultat net part du Groupe se situent en fortes hausses par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2020.**

	30/06/2021	30/06/2020	Variation /publié (%)
<b>Résultat net récurrent - Foncières (en M€)</b>	<b>180,9</b>	<b>170,0</b>	<b>+6,4%</b>
Résultat net récurrent - Foncières en € par action	2,43	2,30	+5,9%
<b>Cash-flow net courant - Foncières (en M€)</b>	<b>187,4</b>	<b>174,8</b>	<b>+7,2%</b>
Cash-flow net courant - Foncières en € par action	2,52	2,36	+6,6%
<b>Cash-flow net courant - Promotion (en M€)</b>	<b>10,9</b>	<b>(11,9)</b>	<b>NA</b>
Cash-flow net courant - Promotion en € par action	0,15	(0,16)	NA
<b>Autres (en M€)</b>	<b>(7,1)</b>	<b>(1,7)</b>	<b>NA</b>
<b>Cash-flow net courant - Groupe (en M€)</b>	<b>191,1</b>	<b>161,3</b>	<b>+18,5%</b>
Cash-flow net courant - Groupe en € par action	2,57	2,18	+17,9%
<b>Résultat net - Part du groupe (en M€)</b>	<b>188,1</b>	<b>5,2</b>	<b>NA</b>

	30/06/2021	31/12/2020	Variation (%)
<b>ANR NDV par action (en €)</b>	<b>86,7</b>	<b>86,1</b>	<b>+0,8%</b>
<b>Coût moyen de la dette tirée</b>	<b>1,35%</b>	<b>1,48%</b>	<b>-13 pbs</b>
<b>LTV (droits inclus)</b>	<b>39,8%</b>	<b>40,1%</b>	<b>-29 pbs</b>

### 1.2.1. Compte de résultat consolidé IFRS simplifié

(en millions d'euros)	30/06/2021	30/06/2020	Variation
Chiffre d'affaires	830,0	622,0	208,0
Excédent brut opérationnel	326,4	271,5	54,9
Résultat opérationnel	329,4	75,6	253,8
Résultat financier	(107,4)	(53,6)	(53,9)
Résultat net	218,0	24,0	194,0
RESULTAT NET - Part du Groupe	188,1	5,2	182,9
Nombre moyen d'actions en circulation dilué retenu pour le calcul	74 384 915	73 993 018	391 897
RESULTAT NET: PART DU GROUPE (en € par action après dilution)	2,53	0,07	2,46
Eléments non courants (a)	(3,0)	(156,1)	153,0
CASH-FLOW NET COURANT - Groupe	191,1	161,3	29,9

(a) Les "Eléments non courants" regroupent les dotations aux amortissements, le résultat des cessions, la mise en juste valeur des instruments financiers et d'autres éléments non courants.

Le Chiffre d'Affaires du Groupe Icade, ressort en hausse sensible (+33,4%), sous les effets combinés suivants :

- ♦ Augmentation marquée du Chiffre d'Affaires de la Promotion (+79%) dans un contexte post crise sanitaire Covid-19 ;
- ♦ Augmentation des revenus locatifs de la Foncière Santé en lien avec les acquisitions réalisées sur le second semestre 2020 ;
- ♦ Hausse des revenus locatifs de la Foncière Tertiaire, dans un contexte de livraisons significatives au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2021.

Compte tenu de la hausse de l'activité des 3 business line, couplée à des cessions réalisées générant de fortes plus-values, le résultat net part du Groupe du Groupe Icade augmente significativement au 1<sup>er</sup> semestre 2021 à 188,1 millions d'euros.

### 1.2.2. Cash-Flow Net Courant - Groupe

Le cash-flow net courant – Groupe intègre la performance opérationnelle et financière des Foncières Tertiaire et Santé, ainsi que celle de la Promotion. Il est l'indicateur de référence support à la politique de dividende du Groupe. Il se compose principalement des deux éléments suivants :

- ♦ Le cash-flow net courant des Foncières qui s'obtient à partir du « résultat net récurrent (RNR)– Foncière », indicateur mesurant le résultat des activités de foncière Tertiaire et de foncière Santé conformément aux recommandations de l'EPRA (European Public Real Estate Association). La différence entre le CFNC et le RNR provient essentiellement des dotations aux amortissements sur les biens d'exploitation ;
- ♦ Le cash-flow net courant – Promotion qui mesure le cash-flow issu des activités de promotion.

**Le Cash-Flow Net Courant – Groupe, s'élève à 191,1 millions d'euros (soit 2,57 euros/action) au 30 juin 2021, contre 161,3 millions d'euros au 30 juin 2020 ( 2,18 euros/action), soit une évolution de +18,5%.**

Le RNR des deux Foncières s'établit à 180,9 millions d'euros en progression de 6,4%. La contribution de la Foncière Santé représente près de 40% du CFNC du groupe à fin juin 2021.

### 1.2.3. Information sectorielle synthétique

Au 30 juin 2021, l'activité sectorielle se présente sous quatre principales rubriques : Foncière Tertiaire, Foncière Santé, Promotion et « Autres ».

(en millions d'euros)	30/06/2021				30/06/2020				Variation 2021 vs. 2020	
	RNR Foncières	%	CFNC	%	RNR Foncières	%	CFNC	%	RNR Foncières	CFNC
Foncière Tertiaire	105,5	58,3%	111,9	58,6%	102,7	60,4%	107,5	66,7%	2,7%	4,1%
Foncière Santé	75,5	41,7%	75,5	39,5%	67,3	39,6%	67,3	41,8%	12,1%	12,1%
<b>Total Foncières (a)</b>	<b>180,9</b>	<b>100,0%</b>	<b>187,4</b>	<b>98,0%</b>	<b>170,0</b>	<b>100,0%</b>	<b>174,8</b>	<b>108,4%</b>	<b>6,4%</b>	<b>7,2%</b>
Promotion			10,9	5,7%			(11,9)	(7,4%)		(191,2%)
Autres (b)			(7,1)	(3,7%)			(1,7)	(1,0%)		331,3%
<b>TOTAL GROUPE</b>			<b>191,1</b>	<b>100,0%</b>			<b>161,3</b>	<b>100,0%</b>		<b>18,5%</b>
<b>TOTAL GROUPE (en € par action)</b>	<b>2,43</b>		<b>2,57</b>		<b>2,30</b>		<b>2,18</b>		<b>5,9%</b>	<b>17,9%</b>

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

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

### 1.3. Reporting EPRA au 30 juin 2021

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.

Sont ainsi présentés dans les pages suivantes :

- ◆ L'actif net réévalué EPRA ;
- ◆ Le résultat net récurrent – Foncières ;
- ◆ Le taux de rendement EPRA ;
- ◆ Le taux de vacance EPRA ;
- ◆ Le ratio de coûts EPRA Foncières.

#### 1.3.1. Actif net réévalué EPRA au 30 juin 2021

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.

Les trois modalités de calcul ont été préconisées par l'EPRA sont les suivantes :

- ◆ Un ANR qui reflète la part de l'actif net en cas de cession – EPRA Net Disposal Value (NDV) ;
- ◆ Un ANR qui reflète l'activité immobilière de rotation d'actifs (acquisitions / cessions d'actifs) – EPRA Net Tangible Assets (NTA) ;
- ◆ Un ANR de remplacement - EPRA Net Reinstatement Value (NRV).

L'actif net réévalué NDV du Groupe Icade s'établit à 6 572,1 millions d'euros (86,7 euros/action), en augmentation par rapport au 31 décembre 2020 (+196,4 millions d'euros soit +3,1%) principalement sous l'effet de la variation positive de la juste valeur de la dette à taux fixe sur la période et de la croissance à périmètre constant des valeurs de patrimoine (+0,5%).

L'actif net réévalué NTA du Groupe Icade ressort, quant à lui, à 6 990,3 millions d'euros (92,3 euros/action). Il appréhende l'évolution de la valorisation d'Icade, hors effets des évolutions de juste valeur des instruments financiers.

Enfin, L'actif net réévalué NRV du Groupe Icade ressort au 30 juin 2021 à 7 519,5 millions d'euros (99,2 euros/action).

	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
<b>Capitaux propres consolidés en part du groupe</b>	<b>2 889,5</b>	<b>2 856,5</b>	<b>2 858,8</b>
Créance des actionnaires <sup>(a)</sup>	0,0	0,0	119,3
Plus-values latentes sur actifs immobiliers et sociétés de promotion	3 951,7	3 856,5	3 884,8
Fiscalité sur plus-values latentes	(11,5)	(9,9)	(11,3)
Autres Goodwill	(2,9)	(2,9)	(2,9)
Réévaluation de la dette à taux fixe	(254,7)	(324,5)	(25,4)
<b>ANR NDV (Net Disposal Value)</b>	<b>6 572,1</b>	<b>6 375,7</b>	<b>6 823,3</b>
<b>ANR EPRA NDV par action (en €)</b>	<b>86,7</b>	<b>86,1</b>	<b>92,2</b>
Progression semestrielle	<b>0,8%</b>	<b>(6,7%)</b>	
Progression annuelle	<b>(5,9%)</b>		
Retraitement de la fiscalité sur plus-values latentes	11,5	9,9	11,3
Immobilisations incorporelles	(20,7)	(21,7)	(20,0)
Optimisation des droits d'enregistrement sur la juste valeur des actifs immobiliers	153,9	152,7	124,5
Retraitement de la réévaluation de la dette à taux fixe	254,7	324,5	25,4
Retraitement de la réévaluation des instruments de couverture de taux	18,9	58,9	53,4
<b>ANR NTA (Net Tangible Assets)</b>	<b>6 990,3</b>	<b>6 900,0</b>	<b>7 017,8</b>
<b>ANR EPRA NTA par action (en €)</b>	<b>92,3</b>	<b>93,2</b>	<b>94,9</b>
Progression semestrielle	<b>(1,0%)</b>	<b>(1,8%)</b>	
Progression annuelle	<b>(2,7%)</b>		
Autres Goodwill	2,9	2,9	2,9
Retraitement des immobilisations incorporelles	20,7	21,7	20,0
Retraitement de l'optimisation des droits d'enregistrement sur la juste valeur des actifs immobiliers	(153,9)	(152,7)	(124,5)
Droits d'enregistrement sur la juste valeur des actifs immobiliers	659,4	675,6	665,1
<b>ANR NRV (Net Reinstatement Value)</b>	<b>7 519,5</b>	<b>7 447,6</b>	<b>7 581,3</b>
<b>ANR NRV par action (en €)</b>	<b>99,2</b>	<b>100,6</b>	<b>102,5</b>
Progression semestrielle	<b>(1,3%)</b>	<b>(1,9%)</b>	
Progression annuelle	<b>(3,1%)</b>		
<b>NOMBRE D' ACTIONS TOTALEMENT DILUÉ <sup>(b)</sup></b>	<b>75 763 850</b>	<b>74 066 902</b>	<b>73 986 939</b>

(a) Solde du dividende 2020 au titre de l'exercice 2019 versé en juillet 2020.

(b) S'élève à 75 763 850 au 30 juin 2021 après annulation des actions auto détenues (-543 269 actions) et impact positif des instruments dilutifs (+54 739 actions).

### 1.3.2. Résultat net récurrent – Foncières

Le résultat net récurrent – Foncières mesure la performance opérationnelle des activités d'exploitation récurrentes (courantes) pour le pôle Foncière Tertiaire et le pôle Foncière Santé.

(en millions d'euros)	30/06/2021	30/06/2020	Variation 2021 vs. 2020 (%)
<b>RESULTAT NET</b>	<b>218,0</b>	<b>24,0</b>	
Résultat net - Autres activités (a)	1,9	(15,6)	
<b>(a) RESULTAT NET - FONCIERES</b>	<b>216,1</b>	<b>39,6</b>	
(i) Variation de valeurs des immeubles de placement et dotations aux amortissements	(171,2)	(183,0)	
(ii) Résultat de cessions d'immobilisations	190,4	1,4	
(iii) Résultat sur acquisitions	(0,0)	(0,4)	
(iv) Impôts sur les bénéfices liés aux cessions et pertes de valeurs			
(v) Ecart d'acquisition négatif / dépréciation du goodwill		-	
(vi) Variation de juste valeur des instruments financiers et restructuration des passifs financiers	(38,9)	3,7	
(vii) Frais d'acquisition sur titres			
(viii) Charge d'impôt en lien avec les ajustements de l'EPRA	0,2	-	
(ix) Ajustement des sociétés mises en équivalence	(6,0)	(7,3)	
(x) Intérêts minoritaires	62,3	58,7	
<b>(b) TOTAL DES RETRAITEMENTS</b>	<b>36,7</b>	<b>(126,9)</b>	
<b>(a-b) EPRA EARNINGS</b>	<b>179,4</b>	<b>166,5</b>	<b>7,8%</b>
<b>(c) Autres éléments non récurrents</b>	<b>(1,5)</b>	<b>(3,5)</b>	
<b>(a-b-c) RESULTAT NET RECURRENT - FONCIERE</b>	<b>180,9</b>	<b>170,0</b>	<b>6,4%</b>
Nombre d'actions moyen en circulation dilué retenu pour le calcul	74 384 915	73 993 018	
<b>RESULTAT NET RECURRENT - FONCIERE EN € / ACTION</b>	<b>2,43 €</b>	<b>2,30 €</b>	<b>5,9%</b>

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

Le résultat net récurrent – Foncière (EPRA) ressort à 180,9 millions d'euros au 30 juin 2021, en hausse de +6,4% par rapport au 30 juin 2020, porté par les bonnes performances opérationnelles de la Foncière Tertiaire et de la Foncière Santé (voir analyse sectorielle).

### 1.3.3. Taux de rendement EPRA

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

(Actifs en exploitation – en quote-part de détention)	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
<b>RENDEMENT NET ICADE - DROITS INCLUS (a)</b>	<b>5,4 %</b>	<b>5,5 %</b>	<b>5,5 %</b>
Retraitement des loyers potentiels sur vacants	(0,4)%	(0,3)%	(0,3)%
<b>RENDEMENT INITIAL NET TOPPED-UP EPRA (b)</b>	<b>5,1 %</b>	<b>5,2 %</b>	<b>5,1 %</b>
Intégration des franchises de loyers	(0,5)%	(0,4)%	(0,4)%
<b>RENDEMENT INITIAL NET EPRA (c)</b>	<b>4,6 %</b>	<b>4,8 %</b>	<b>4,8 %</b>

(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 des 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.

Le taux de rendement initial net EPRA est en légère baisse par rapport au 31 décembre 2020. Cette évolution du taux de rendement initial net EPRA (-0,2 point sur la période) reflète notamment la compression des taux observée sur le périmètre des actifs de la foncière Santé (cf.2.3.2 Evolution des valorisations des actifs Foncière Santé).

### 1.3.4. Taux de vacance EPRA

Le taux de vacance EPRA est défini comme le ratio entre le loyer de marché des surfaces vacantes et le loyer de marché de la surface totale. Le patrimoine en développement n'entre pas dans le calcul de ce ratio.

Les données ci-dessous présentent le détail du taux de vacance, conformément à la définition préconisée par l'EPRA, sur le périmètre de la Foncière Tertiaire et Foncière Santé, en part du groupe.

(Actifs en exploitation – en quote-part de détention)	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
Actifs Bureaux	8,1%	5,3%	4,1%
Parcs d'Affaires	15,0%	13,2%	16,4%
<b>POLE FONCIERE TERTIAIRE <sup>(a)</sup></b>	<b>10,4%</b>	<b>8,1%</b>	<b>8,3%</b>
<b>POLE FONCIERE SANTE</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
<b>TOTAL FONCIERE <sup>(a)</sup></b>	<b>7,2%</b>	<b>5,6%</b>	<b>5,7%</b>

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

Le taux de vacance EPRA s'élève à 7,2%, soit +160 points depuis le 31 décembre 2020.

Pour la Foncière Tertiaire, ce taux est en hausse à 10,4%, principalement sous l'effet de la livraison de l'actif Origine loué à 80% couplé à la cession de deux actifs loués à 100% sur le semestre.

La Foncière Santé affiche un taux de vacance EPRA à 0%, l'ensemble des établissements en exploitation étant loués avec des baux longs termes.

### 1.3.5. Ratio de coûts EPRA Foncière

Les données ci-dessous présentent le détail du ratio de coûts, conformément à la définition préconisée par l'EPRA, sur le périmètre de la Foncière Tertiaire (hors Foncière Logement), et de la Foncière Santé après retraitement des minoritaires.

(en millions d'euros)	30/06/2021	30/06/2020
<b>Inclus :</b>		
Charges de structure et autres frais généraux	(49,5)	(48,5)
Charges locatives nettes de refacturations	(12,8)	(14,5)
Autres refacturations couvrant des frais généraux	23,1	16,6
Quote-part de frais généraux et de charges des sociétés en équivalence	(4,4)	(3,0)
Quote-part de frais généraux et de charges affectés aux participations ne donnant pas le contrôle	3,9	6,0
<b>Exclus :</b>		
Coûts de location des terrains	(0,1)	0,0
Autres charges sur immeubles intégrées dans les revenus locatifs		
<b>(A) COÛTS EPRA (Y COMPRIS COÛTS DE VACANCE)</b>	<b>(39,5)</b>	<b>(43,4)</b>
Moins - Charges de vacance	(12,7)	(9,4)
<b>(B) COÛTS EPRA (HORS COÛTS DE VACANCE)</b>	<b>(26,8)</b>	<b>(34,1)</b>
Revenus locatifs brut moins coûts de location des terrains	346,7	334,9
Plus : quote-part de revenus locatifs moins charges du foncier des mises en équivalence	3,5	3,8
Quote-part de revenus locatifs moins charges du foncier affectés aux participations ne donnant pas le contrôle	(77,2)	(75,6)
<b>(C) REVENUS LOCATIFS</b>	<b>272,9</b>	<b>263,2</b>
<b>(A/C) RATIO DE COÛTS EPRA FONCIÈRES (Y COMPRIS COÛTS DE LA VACANCE)</b>	<b>14,5%</b>	<b>16,5%</b>
<b>(B/C) RATIO DE COÛTS EPRA FONCIÈRES (HORS COÛTS DE LA VACANCE)</b>	<b>9,8%</b>	<b>12,9%</b>

En préambule, Icade bénéficie de ratio de coûts EPRA parmi les plus bas du secteur.

Au 30 juin 2021, le ratio de coûts EPRA s'inscrit en diminution par rapport au 30 juin 2020 :

- ◆ -2,0 points en intégrant les coûts liés à la vacance ;
- ◆ -3,1 points hors coûts de la vacance.

Cette évolution est principalement expliquée par :

- ◆ Une reprise très limitée de hausse des coûts d'exploitation (+2%) dans un contexte de retour à la normale ;
- ◆ Une forte augmentation des honoraires internes dans un contexte de reprise de l'activité d'investissements et d'arbitrages de +6,6 millions d'euros ;
- ◆ Des effets sur les charges locatives nettes de refacturations en économies de +1,7 million d'euros expliqués notamment par les effets combinés suivants :
  - Des indemnités de résiliation anticipée reçues pour 1,2 million d'euros (cession de cliniques) ;
  - Des dégrèvements de taxes obtenus pour 2,0 millions d'euros ;
  - Une augmentation des charges liées à la vacance sur les actifs en exploitation de 3,3 millions d'euros (augmentation du taux de vacance EPRA).



## 1.4. Ressources financières

Les opérations d'optimisation du passif menées au premier semestre sont les suivantes :

- ◆ Emission obligataire de 600 millions d'euros, à 10 ans, offrant un coupon de 0,625%, soit le plus bas coupon historique pour le Groupe. Cette émission a été menée conjointement au remboursement anticipé au pair de 257,1 millions d'euros à échéance 04/2021 (activation de la *par call period*) et au remboursement de 395,7 millions d'euros à échéance 2022 par exercice de la clause de *Make Whole*. Ces opérations ont permis à la fois de réduire le coût moyen de la dette et d'allonger la maturité de la dette tirée ;
- ◆ Remboursement par anticipation de crédits hypothécaires et réglementés sur Icade Santé pour 57 millions d'euros d'encours, afin de simplifier la gestion des financements et d'améliorer à court terme le coût de la dette ;
- ◆ Ajustement du profil de la couverture de taux d'Icade :
  - Allongement de la maturité de trois swaps représentant un notionnel de 150 millions d'euros, de décembre 2024 et décembre 2026 à décembre 2032 ;
  - Débouclage de quatre swaps pour 200 millions d'euros de notionnel, à échéance 2029, et mise en place de nouveaux swaps de 125 millions d'euros à départ décembre 2023, à un coût optimisé et à échéance 2031.

L'ensemble de ces opérations et le pilotage resserré de sa trésorerie ont permis au Groupe de poursuivre la mise en œuvre d'une politique de financement adaptée et optimisée, sans tirage sur la période des lignes de crédit Revolving.

**Cette période se traduit par la baisse du coût moyen de la dette à son plus bas niveau historique à 1,35 % et l'augmentation de la durée de vie moyenne de ses financements à 6,4 ans, via un accès diversifié aux sources de financement.**

Ainsi, les fondamentaux du passif d'Icade se maintiennent à des niveaux robustes au premier semestre 2021 et le Groupe dispose d'une liquidité confortable.

### 1.4.1. Liquidités

Icade a profité de la liquidité abondante du marché des *NEU Commercial Papers* au premier semestre 2021 pour se financer à court terme à des conditions très attractives. Ainsi, dans le cadre du pilotage de sa trésorerie, le Groupe emprunte sur des maturités allant de 1 à 12 mois, à un taux négatif moyen de -0,44% sur la période. Au 30 juin 2021, l'encours de *NEU Commercial Papers* s'élève à 644,2 millions d'euros.

Par ailleurs, Icade dispose d'une capacité de tirage de 1 980 millions d'euros (hors disponibilités de tirage des opérations de promotion), totalement libres d'utilisation. Ce niveau est en légère baisse par rapport au 31/12/2020, du fait du non-renouvellement de 150 millions d'euros de lignes arrivées à échéance au premier semestre, mais s'inscrit en hausse par rapport au 31 décembre 2019 (1 740 millions d'euros). Pour faire face à la crise du Covid-19 en 2020, le Groupe avait en effet souhaité renforcer cette capacité financière en accroissant ses lignes bancaires disponibles.

Pendant le premier semestre, Icade n'a pas eu recours à ces lignes et a conservé la totalité de son encours de lignes de crédit totalement disponibles.

Le Groupe dispose en outre d'un niveau de trésorerie confortable au 30 juin 2021, à 779,2 millions d'euros.

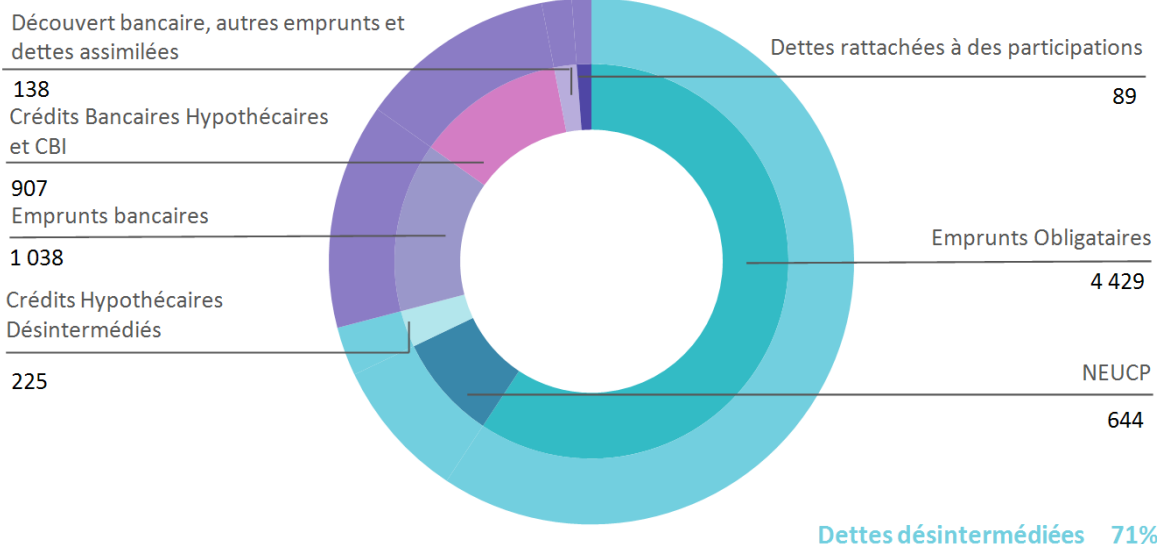
Au 30 juin 2021, la liquidité (composée des lignes de crédit disponibles et de la trésorerie) couvre le remboursement des échéances de dette (capital et intérêts) prévues sur les 4,8 prochaines années.

## 1.4.2. Structure de l'endettement au 30 juin 2021

### 1.4.2.1. Dette par nature

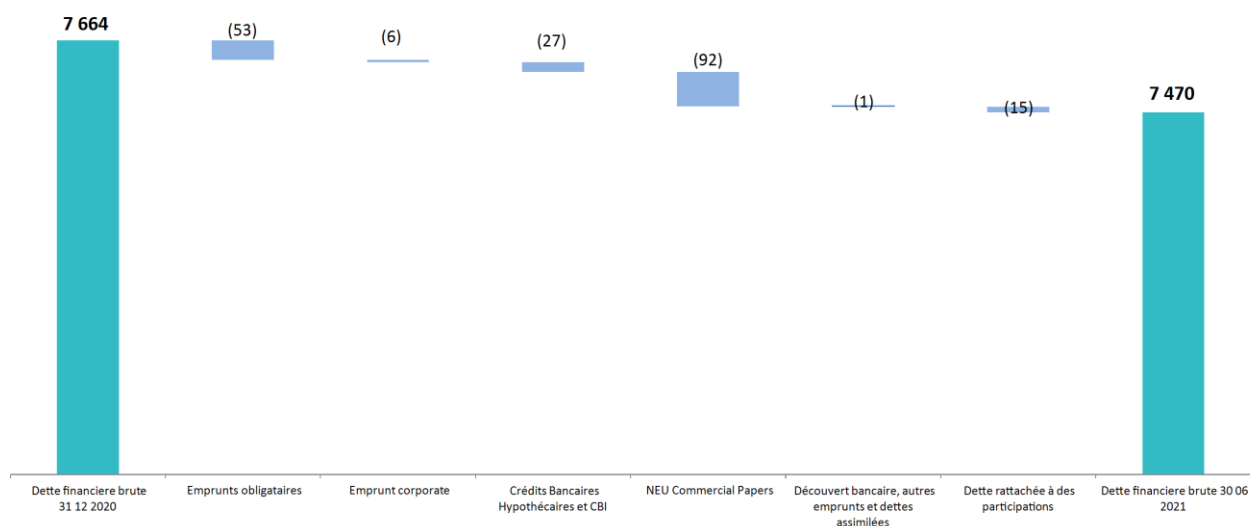
La dette financière brute de 7 470,3 millions d'euros est constituée au 30 juin 2021 de :

#### Dettes intermédiées 29%



Avec 71 % de dettes désintermédiées au 30 juin 2021, Icade bénéficie d'une structure de passif équilibrée qui profite pleinement de conditions de marché toujours très attractives.

En date du 31 décembre 2020, la dette brute s'élevait à 7 663,8 millions d'euros. La réduction de la dette brute de 193,5 millions d'euros au premier semestre 2021 est détaillée dans le graphique ci-dessous :



Elle s'explique essentiellement par (i) la réduction de l'encours de NEU CP de 736 millions d'euros à 644 millions d'euros, (ii) la baisse de l'encours obligataire de 53 millions d'euros liée au remboursement des souches 2021 et 2022, financé en partie par l'émission d'obligations de 600 millions d'euros et (iii) le remboursement par anticipation de 57 millions d'euros de prêts bancaires et réglementés Icade Santé.

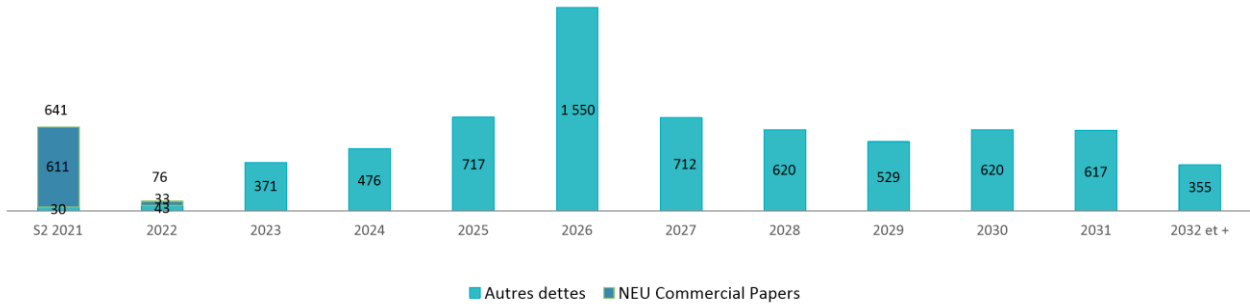
La dette financière nette s'élève à 6 470,3 millions d'euros au 30 juin 2021, en augmentation de 53,5 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2020 principalement sous l'effet d'une baisse de la trésorerie supérieure à celle de la dette brute.

### 1.4.2.2. Dette par maturité

L'échéancier de l'endettement tiré (hors découverts) d'Icade au 30 juin 2021 est représenté ci-dessous :

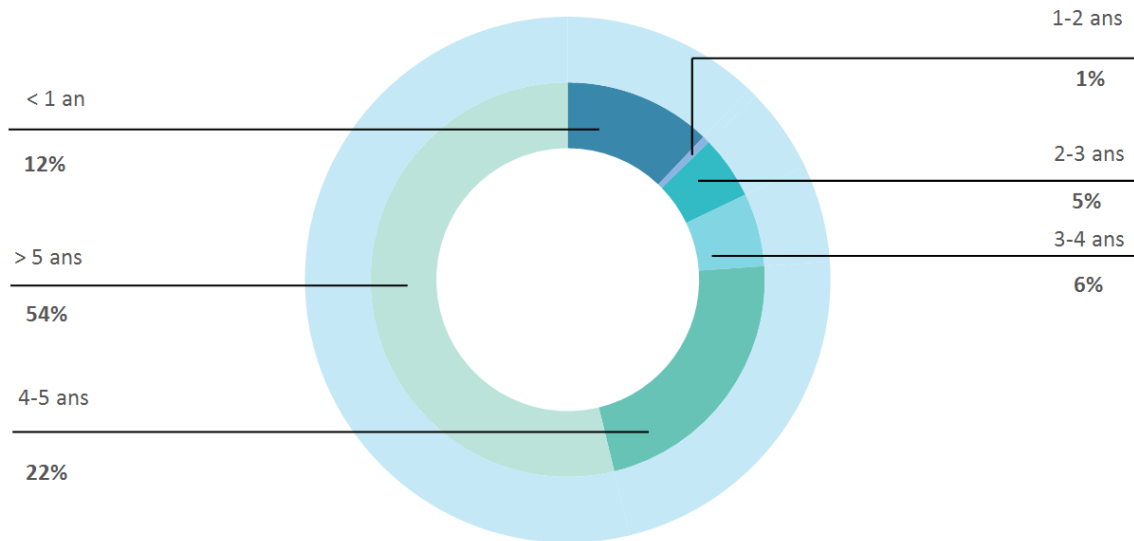
#### ÉCHÉANCIER DE LA DETTE TIRÉE

(30 juin 2021, en millions d'euros)



#### RÉPARTITION DE LA DETTE PAR ÉCHÉANCE

(30 juin 2021)



La durée de vie moyenne de la dette s'établit à 6,4 ans au 30 juin 2021 (hors *NEU Commercial Papers*). Au 31 décembre 2020, elle s'élevait à 5,9 ans. Le Groupe n'a pas d'échéance de dette significative avant 2023.

### 1.4.2.3. Dette par métier

Après affectation des refinancements intra-Groupe, près de 95 % des dettes du Groupe concernent les pôles Foncière Tertiaire et Santé.

### 1.4.2.4. Coût moyen de la dette tirée

Grâce à une gestion proactive de ses financements et couvertures, Icade a encore amélioré ses conditions de financement : le coût de financement moyen s'élève pour le premier semestre 2021 à 1,19 % avant couverture et 1,35% après couverture, au plus bas historique, contre respectivement 1,33 % et 1,48% sur l'exercice 2020.

#### 1.4.2.5. Gestion de l'exposition au risque de taux

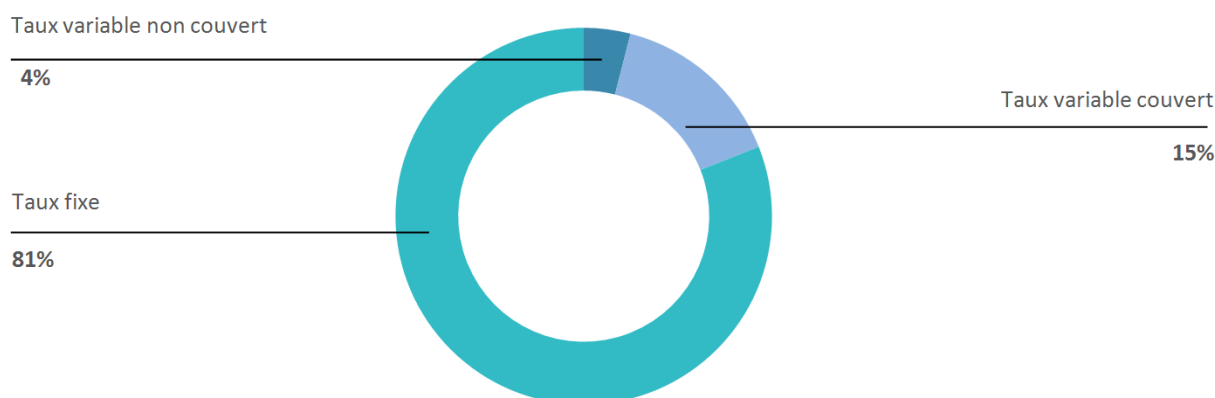
La dette à taux variable représente 19 % de la dette totale au 30 juin 2021 (hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires).

Icade a poursuivi au cours du premier semestre 2021 une politique de gestion prudente de sa dette en maintenant une exposition limitée au risque de taux. **Au 30 juin 2021, 96% de la dette est couverte contre une remontée des taux d'intérêt (dette à taux fixe ou dette à taux variable couverte par des swaps de taux).**

En outre, dans un contexte de taux bas, les équipes ont amélioré le profil de couverture long terme du Groupe en (i) allongeant la maturité de 150 millions d'euros de swaps existants de 7,3 années, (ii) remboursant par anticipation 200 millions d'euros de swaps coûteux à échéance 2029 et (iii) souscrivant une couverture à départ 12/2023 de 125 millions d'euros, à échéance 2031.

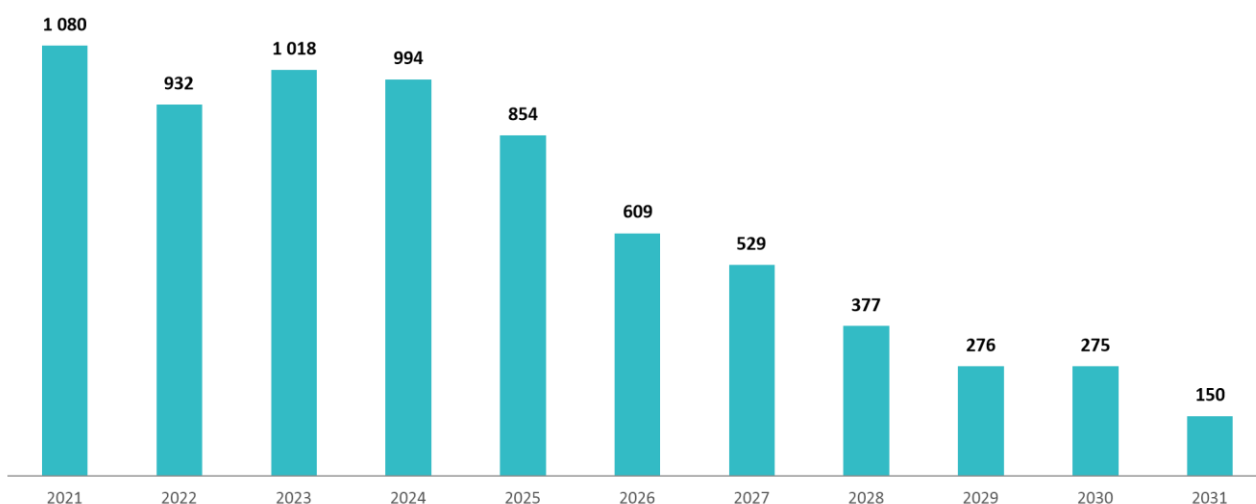
#### RÉPARTITION DE LA DETTE PAR TYPE DE TAUX (HORS DETTES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS ET DÉCOUVERTS BANCAIRES)

(30 juin 2021)



#### ENCOURS DES COUVERTURES

(30 juin 2021, en millions d'euros)



La durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 4,5 ans, celle des couvertures associées est de 6,5 ans.

### 1.4.3. Notation financière Icade et Icade Santé

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

A la suite de sa revue annuelle, Standard & Poor's a confirmé en juillet 2021 la notation à long terme d'Icade et d'Icade Santé à BBB+ avec une perspective stable, ainsi que sa notation à court terme A2, témoignant de la confiance portée au Groupe.

### 1.4.4. Structure financière

#### 1.4.4.1. Ratios de structure financière

##### 1.4.4.1.1. LTV (Loan-To-Value)

Le ratio de LTV rapporte les dettes financières nettes consolidées au patrimoine immobilier réévalué droits inclus, majoré des titres des entités mises en équivalence réévalués droits inclus des deux Foncières, augmenté des valeurs des sociétés de promotion.

Il s'établit à 39,8% au 30 juin 2021 (contre 40,1% au 31 décembre 2020).

Sur une base de patrimoine réévalué hors droits, il ressort à 42,0 % au 30 juin 2021 (contre 42,3 % au 31 décembre 2020).

Au 30 juin 2021, le ratio LTV calculé pour les besoins de la documentation bancaire (dettes financières nettes rapportées au patrimoine immobilier réévalué majoré des titres des entités mise en équivalence réévalués des deux Foncières) s'établit à 43,7%, très largement en deçà du plafond de 60% (*covenant*).

##### 1.4.4.1.2. ICR (Interest Coverage Ratio)

Le ratio ICR (excédent brut opérationnel majoré de la quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence rapporté au coût de l'endettement financier net) ressort à 6,13x sur le premier semestre 2021. Le ratio s'établit à un niveau élevé, sensiblement supérieur à la limite des *covenants* (2x).

	30/06/2021	31/12/2020
Ratio de dette financière nette/patrimoine réévalué DI (LTV) <sup>(a)</sup>	39,8%	40,1%
Ratio de couverture des intérêts par l'excédent brut opérationnel majoré de la part dans le résultat des sociétés mises en équivalence (ICR) <sup>(b)</sup>	6,13x	5,38x

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

(b) Intérêts par l'excédent brut opérationnel majoré de la part dans le résultat des sociétés mises en équivalence

## 2. Métier Foncières

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

Icade est une société d'investissements dans l'immobilier avec deux principales classes d'actifs : les bureaux (tertiaire) et les murs d'établissements de santé.

- Le pôle Foncière Tertiaire, dont les actifs sont valorisés à hauteur de 8,3 milliards d'euros en quote-part, (8,8 milliards d'euros à 100%), est situé essentiellement en Île-de-France et, dans une moindre mesure, dans les principales métropoles régionales. Le portefeuille se compose d'actifs de bureaux pour 6,2 milliards d'euros de valorisation (dont près de 0,8 Md€ dans les principales métropoles régionales), et de parcs d'affaires (essentiellement composés d'actifs de bureaux et de locaux d'activités) valorisés 1,7 milliard d'euros. Le patrimoine est complété par un portefeuille d'actifs résiduels (329 millions d'euros au 30 juin 2021 soit 4,0 % du patrimoine du pôle Foncière Tertiaire) contenant principalement des hôtels loués au Groupe B&B, des actifs de commerces et des logements ;
- Le pôle Foncière Santé, constitué d'actifs situés en France et à l'international, est valorisé à 3,5 milliards d'euros en quote-part (6,0 milliards d'euros à 100%). Il a été développé avec des actionnaires minoritaires, des compagnies d'assurance vie françaises qui composent l'autre partie du capital de ces sociétés : ce patrimoine est ainsi logé dans deux structures dédiées : Icade santé qui concentre les actifs situés en France, détenue à 58,30% par Icade et Icade Healthcare Europe (IHE – actifs situés en zone Euro hors de France) détenue, à 59,39% par Icade :
  - Le patrimoine situé en France se compose d'établissements de court séjour (murs de cliniques destinées à la Médecine Chirurgie Obstétrique (MCO) – 84,6% du portefeuille Français), de moyen séjour (établissement SSR (Soins de Suite et Réadaptation), ESM (Etablissement de Santé Mentale) ou MAS (Maison d'Accueil Spécialisée) – 8,8% du portefeuille Français) et de long séjour (EHPAD, Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes – 6,6% du portefeuille Français);
  - Le patrimoine situé en Europe, concentré en Allemagne et en Italie, est valorisé à 506,1 millions d'euros à 100 % (301,6 millions d'euros en part du groupe) au 30 juin 2021 et comporte essentiellement des maisons médicalisées pour personnes âgées ;

#### 2.1.1. Compte de résultat EPRA simplifié pôle Foncières

Le tableau ci-dessous présente de manière synthétique le compte de résultat établi selon les normes IFRS du métier des Foncières Tertiaire et Santé, en précisant le résultat net récurrent – Foncière (EPRA) qui est l'indicateur principal pour analyser les résultats de ces deux pôles d'activité.

Ainsi, le résultat net récurrent EPRA (RNR), à 180,9 millions d'euros, se situe en hausse **sensible de +6,4% par rapport au 30 juin 2020**, porté par les **revenus locatifs des acquisitions du second semestre 2020 réalisées sur le périmètre de la Foncière Santé** et la bonne résistance de la Foncière Tertiaire.

(en millions d'euros)	30/06/2021	30/06/2020	Variation	Variation (%)
<b>Eléments récurrents :</b>				
<b>REVENUS LOCATIFS</b>	348,0	336,2	11,8	3,5%
<b>LOYERS NETS</b>	333,8	320,9	12,9	4,0%
<b>TAUX DE MARGE (LOYERS NETS / REVENUS LOCATIFS)</b>	95,9%	95,4%	0,5%	0,48 pt
Coûts de fonctionnement nets	(26,6)	(32,2)	5,6	-17,3%
<b>EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL RÉCURRENT</b>	307,2	288,7	18,5	6,4%
Amortissements et pertes de valeur	(6,3)	(4,8)	-1,57	33,0%
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	(1,1)	0,6	(1,7)	NA
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL RÉCURRENT</b>	299,7	284,6	15,2	5,3%
Coût de l'endettement net	(50,5)	(48,8)	(1,8)	3,6%
Autres produits et charges financiers	(3,9)	(4,1)	0,2	-4,1%
<b>RÉSULTAT FINANCIER RÉCURRENT</b>	(54,5)	(52,9)	(1,6)	3,0%
Charge d'impôt	(2,1)	(3,0)	0,9	-31,2%
<b>RÉSULTAT NET RÉCURRENT</b>	243,2	228,7	14,5	6,4%
Résultat net récurrent - Part des participations ne donnant pas le contrôle	62,3	58,7	3,6	6,1%
<b>RÉSULTAT NET RÉCURRENT - PART DU GROUPE</b>	180,9	170,0	10,9	6,4%
Eléments non récurrents (a)	8,7	(148,0)	156,7	NA
<b>RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE</b>	189,6	22,0	167,6	NA

(a) Les "Eléments non récurrents" regroupent les dotations aux amortissements des immeubles de placement, le résultat des cessions, la mise en juste valeur des instruments financiers et d'autres éléments non récurrents.

### 2.1.2. Valorisation des actifs immobiliers des Foncières

Les méthodes de valorisation utilisées par les experts sont développées dans l'annexe aux états financiers consolidés, partie 4.2. « Expertises du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses » de la note 4 « Patrimoine et juste valeur ».

#### VALORISATION DES ACTIFS IMMOBILIERS DES FONCIERES

La classification des actifs se présente de la manière suivante :

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

Au 30 juin 2021, la valeur globale du portefeuille des deux Foncières s'élève à 14 796,9 millions d'euros (11 788,4 millions d'euros en part du Groupe), **en hausse de 0,8 % à périmètre courant (-0,1% en part du groupe) et de 0,9 % à périmètre constant (+0,5% en part du groupe)**, porté notamment par la progression de valeur des actifs de santé, classe d'actifs résiliente dont l'attractivité continue de se renforcer.

La valeur globale du portefeuille droits inclus s'élève à **15 645,7 millions d'euros** (12 447,8 millions d'euros en part du groupe).

Le portefeuille d'actifs de la Foncière Tertiaire est valorisé à **8,8 milliards d'euros** (soit 8,3 milliards d'euros en part du groupe), en baisse de 2,3 % à périmètre courant (2,4% en part du groupe), et en légère baisse de 0,7 % à périmètre constant (0,7 % en part du groupe).

La valeur du portefeuille de la Foncière Santé progresse de 5,8 %, notamment sous l'effet d'acquisitions en France et en Italie (+5,9% en part du groupe). A périmètre constant, la valeur du portefeuille de la Foncière Santé progresse de 3,4 %. Il s'établit ainsi à **6,0 milliards d'euros** au 30 juin 2021 (soit 3,5 milliards d'euros en part du Groupe).

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

• PERFORMANCE DES ACTIVITES DU GROUPE •

Valeur du patrimoine hors droits en part du Groupe	30/06/2021 (en M€)	31/12/2020* (en M€)	Variation (en M€)	Variation (en %)	Variation pér. Constant <sup>(a)</sup> (en M€)	Variation pér. Constant <sup>(a)</sup> (en %)	Surfaces totales en QP (en m <sup>2</sup> )	Prix <sup>(b)</sup> (en €/m <sup>2</sup> )	Taux de rendement net droits inclus <sup>(c)</sup> (en %)	Taux de vacance EPRA <sup>(d)</sup> (en %)
<b>FONCIERE TERTIAIRE</b>										
<b>BUREAUX</b>										
Paris	1 569,9	1 777,1	(207,2)	(11,7%)	(7,7)	(0,4%)	171 654	9 146	4,2%	2,3%
La Défense/Péri Défense	2 337,1	2 238,0	+99,0	+4,4%	+2,2	+0,1%	328 124	7 123	5,3%	11,3%
Autre Croissant Ouest	73,3	71,0	+2,3	+3,2%	+0,9	+1,3%	8 579	8 539	4,7%	7,0%
Première Couronne	1 060,5	1 174,6	(114,1)	(9,7%)	(16,7)	(1,4%)	171 726	6 176	5,2%	8,8%
<b>Total IDF</b>	<b>5 040,8</b>	<b>5 260,7</b>	<b>(219,9)</b>	<b>(4,2%)</b>	<b>(21,2)</b>	<b>(0,4%)</b>	<b>680 083</b>	<b>7 412</b>	<b>4,9%</b>	<b>8,1%</b>
Province	743,5	711,5	+32,0	+4,5%	+30,6	+4,3%	198 939	3 737	5,3%	8,0%
<b>TOTAL BUREAUX EN EXPLOITATION</b>	<b>5 784,3</b>	<b>5 972,2</b>	<b>(187,9)</b>	<b>(3,1%)</b>	<b>+9,4</b>	<b>+0,2%</b>	<b>879 022</b>	<b>6 580</b>	<b>5,0%</b>	<b>8,1%</b>
Charges foncières et surfaces en attente de restructuration (non louées) <sup>(e)</sup>	12,2	12,2	-	-	-	-				
Projets en développement	421,1	409,6	+11,6	+2,8%	(5,6)	(1,4%)				
Acquisition en VEFA	0,3	0,0	+0,3	-	-	-				
<b>TOTAL BUREAUX</b>	<b>6 217,9</b>	<b>6 393,9</b>	<b>(176,0)</b>	<b>(2,8%)</b>	<b>+3,8</b>	<b>+0,1%</b>	<b>879 022</b>	<b>6 580</b>	<b>5,0%</b>	<b>8,1%</b>
<b>PARCS D'AFFAIRES</b>										
Première Couronne	836,8	842,1	(5,4)	(0,6%)	(21,7)	(2,6%)	313 826	2 666	6,9%	9,5%
Deuxième Couronne	744,1	733,7	+10,4	+1,4%	+4,6	+0,6%	384 294	1 936	8,0%	20,5%
<b>TOTAL PARCS D'AFFAIRES EN EXPLOITATION</b>	<b>1 580,8</b>	<b>1 575,8</b>	<b>+5,0</b>	<b>+0,3%</b>	<b>(17,1)</b>	<b>(1,1%)</b>	<b>698 120</b>	<b>2 264</b>	<b>7,4%</b>	<b>15,0%</b>
Charges foncières et surfaces en attente de restructuration (non louées) <sup>(e)</sup>	129,4	161,2	(31,8)	(19,7%)	(33,1)	(20,6%)				
Projets en développement	37,2	29,4	+7,8	+26,5%	(1,3)	(4,3%)				
<b>TOTAL PARCS D'AFFAIRES</b>	<b>1 747,4</b>	<b>1 766,4</b>	<b>(19,0)</b>	<b>(1,1%)</b>	<b>(51,6)</b>	<b>(2,9%)</b>	<b>698 120</b>	<b>2 264</b>	<b>7,4%</b>	<b>15,0%</b>
<b>TOTAL BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES</b>	<b>7 965,3</b>	<b>8 160,3</b>	<b>(195,0)</b>	<b>(2,4%)</b>	<b>(47,7)</b>	<b>(0,6%)</b>	<b>1 577 142</b>	<b>4 670</b>	<b>5,5%</b>	<b>10,2%</b>
Autres actifs de la Foncière Tertiaire <sup>(f)</sup>	329,4	337,4	(8,0)	(2,4%)	(5,9)	(1,8%)	123 924	1 519	9,0%	18,1%
<b>TOTAL ACTIFS FONCIERE TERTIAIRE</b>	<b>8 294,7</b>	<b>8 497,8</b>	<b>(203,1)</b>	<b>(2,4%)</b>	<b>(53,6)</b>	<b>(0,7%)</b>	<b>1 701 066</b>	<b>4 440</b>	<b>5,6%</b>	<b>10,4%</b>
<b>FONCIERE SANTÉ</b>										
Court séjour	2 700,9	2 582,0	+118,9	+4,6%	+83,9	+3,2%	887 421	3 044	5,2%	0%
Moyen séjour	274,0	241,6	+32,3	+13,4%	+11,2	+4,6%	98 045	2 794	4,7%	0%
Long séjour	503,5	453,8	+49,7	+11,0%	+15,5	+3,4%	207 143	2 431	4,7%	0%
<b>TOTAL FONCIERE SANTE EN EXPLOITATION</b>	<b>3 478,4</b>	<b>3 277,4</b>	<b>+201,0</b>	<b>+6,1%</b>	<b>+110,6</b>	<b>+3,4%</b>	<b>1 192 610</b>	<b>2 917</b>	<b>5,1%</b>	<b>0%</b>
Projets en développement	9,0	6,5	+2,5	+38,3%	+0,1	+0,9%				
Acquisitions en VEFA	6,2	3,7	+2,6	+71,0%	-	-				
<b>TOTAL FONCIERE SANTE</b>	<b>3 493,7</b>	<b>3 297,6</b>	<b>+196,1</b>	<b>+5,9%</b>	<b>+110,6</b>	<b>+3,4%</b>	<b>1 192 610</b>	<b>2 917</b>	<b>5,1%</b>	<b>0%</b>
Dont France	3 192,1	3 034,0	+158,1	+5,2%	+98,7	+3,3%	1 058 223	3 006	5,2%	0%
Dont International	301,6	263,6	+37,9	+14,4%	+11,9	+4,5%	134 387	2 209	4,6%	0%
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>11 788,4</b>	<b>11 795,4</b>	<b>(7,0)</b>	<b>(0,1%)</b>	<b>+57,0</b>	<b>+0,5%</b>	<b>2 957 132</b>	<b>3 812</b>	<b>5,4%</b>	<b>7,2%</b>
Dont actifs consolidés par mise en équivalence	125,5	128,3	(2,8)	(2,2%)	(3,1)	(2,4%)				

\*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 et des investissements, et variation des actifs assimilés à des créances financières (PPP).

(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 divisée par la valeur locative globale.

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

(f) Les indicateurs (Surfaces totales, Prix en €/m<sup>2</sup>, Taux de rendement net droits inclus et Taux de vacance EPRA) sont présentés hors PPP et Logements et pour les immeubles en exploitation uniquement



## 2.2. Pôle Foncière Tertiaire

### 2.2.1. Contexte de marché et patrimoine au 30 juin 2021

#### CONTEXTE DE MARCHÉ

##### *Marché locatif des bureaux en Île-de-France (source : JLL / ImmoStat)*

**Avec 766 000 m<sup>2</sup> placés au cours du premier semestre 2021, le marché locatif francilien confirme son redémarrage avec une activité en hausse sur un an de 14% (le deuxième trimestre marquant une accélération de 23% par rapport à janvier-mars).** La reprise économique prévue d'ici la fin d'année devrait permettre d'amplifier cette dynamique, sachant que le marché reste toutefois 33% sous son niveau d'activité moyen avant Covid (1,1 million de m<sup>2</sup> commercialisés en 1<sup>er</sup> semestre de 2015 à 2019).

**Le redressement de l'activité se constate sur l'ensemble des segments de surface avec un retour des transactions de plus de 5 000 m<sup>2</sup> au nombre de 23 dont 21 en périphérie de Paris sur des actifs neufs et compétitifs.** Avec un horizon de décision plus court, les petites et moyennes surfaces (moins de 1 000 m<sup>2</sup>) se montrent les plus rapides à rebondir avec une progression sur un an de 28%, suivies par les surfaces intermédiaires avec une hausse de 10% et enfin les transactions de plus de 5 000 m<sup>2</sup> avec 3%. La consommation de « serviced-offices » vient par ailleurs s'ajouter à cette bonne dynamique du marché pour environ 80 000 m<sup>2</sup> en dehors du marché traditionnel.

**La reprise s'articule toutefois de façon différente selon les secteurs géographiques.** Le marché parisien est essentiellement porté par les surfaces de moins de 5 000 m<sup>2</sup> (+49% au S1 2021) tandis que les transactions d'envergure se concentrent surtout dans le Croissant Ouest (8), à La Défense (4) ainsi qu'en Deuxième Couronne (5) avec des marchés compétitifs qui se démarquent à travers l'Île-de-France comme la Boucle Nord, Rueil-Malmaison, Meudon, Villepinte ou Cergy.

**Après plus d'un an d'adaptation aux contraintes sanitaires, les entreprises se montrent plus exigeantes sur la qualité des locaux qui doivent à la fois être adaptés aux nouveaux modes de travail hybrides, mais aussi répondre à leur politique RSE.** L'impact du télétravail sur la consommation de m<sup>2</sup> par poste de travail se voit ainsi réinvesti sur le choix d'emplacement des immeubles, leur niveau d'équipement avec des aménagements propices au renforcement de la cohésion d'entreprise.

**Parallèlement à cette reprise des transactions, l'offre immédiate a poursuivi sa hausse à un rythme toutefois plus mesuré (+9% au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2021 contre +36% en 2020) qui l'amène à 4 millions de m<sup>2</sup> (soit une vacance de 7,3% en Île-de-France).** Cette évolution s'explique à la fois par des libérations mais aussi par la livraison de chantiers lancés avant 2020 qui font remonter la part des bureaux neufs dans le stock vacant à près de 25% (928 000 m<sup>2</sup>) - un niveau que le marché n'a pas connu depuis 2010.

**La production de m<sup>2</sup> se montre encore soutenue en Île-de-France avec 1,4 million de m<sup>2</sup> disponibles à livrer d'ici trois ans.** L'année 2022 concentrera l'essentiel de ces livraisons (832 000 m<sup>2</sup>) suivie par un net ralentissement en 2023 (210 000 m<sup>2</sup>).

**Dans un marché soumis aux aléas des restrictions sanitaires, les valeurs locatives des transactions de bureaux en Île-de-France font preuve d'une grande résilience, plus particulièrement marquée pour les actifs les plus qualitatifs.** Du fait d'un impact très inégal de la crise sur les entreprises, certaines se positionnent toujours sur les meilleurs loyers *prime* à près de 920 €/m<sup>2</sup>/an dans Paris QCA ou 545 €/m<sup>2</sup>/an à La Défense. Les signatures sur des nouvelles générations d'actifs permettent aux moyennes de marché dans le neuf de progresser nettement à La Défense, Neuilly-Levallois et de l'ordre de 2% en Boucle Nord, 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> couronne.

**Les loyers faciaux font toutefois l'objet de mesures d'accompagnement de l'ordre de 23% en Île-de-France** (moyenne annuelle glissante au premier trimestre 2021) avec des écarts assez marqués : 14 % dans Paris, 23 à 27 % en 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> Couronne et près de 29 % à La Défense ou dans le Croissant Ouest.

**Au regard de l'accélération du marché au 2<sup>ème</sup> trimestre et d'un mois de juillet qui s'annonce dynamique, la demande placée devrait poursuivre son redressement progressif pour atteindre entre 1,5 à 1,7 million de m<sup>2</sup> placés en 2021.** Selon JLL, une trentaine de projets supplémentaires de plus de 5 000 m<sup>2</sup> pourraient être finalisés d'ici la fin de l'année.

##### *Marché locatif des bureaux dans les principales métropoles régionales (source : BNP Paribas Real Estate)*

**Le marché des métropoles régionales (Lyon, Lille, Aix-Marseille, Bordeaux, Toulouse et Nantes) s'est montré résilient au T1 2021 avec 197 000 m<sup>2</sup> placés, soit +1% sur un an.** Cette bonne tenue, qui précède la reprise du marché francilien, s'explique par le poids des transactions de moins de 1 000 m<sup>2</sup> (50% de la demande placée) qui constituent un véritable socle d'activité grâce à des TPE/PME réactives et un marché des biens de seconde main (67% de la demande placée) soutenu en centre-ville.

**Les grands utilisateurs qui consomment le plus de surfaces neuves se montrent attentistes pour l'instant** et leur retour à terme viendra dynamiser l'activité de ces marchés, comme observé de 2016 à 2019 avec l'essor de nombreuses implantations.

**Après avoir progressé en 2020, l'offre à un an se stabilise au cours du premier trimestre à 1,7 million de m<sup>2</sup>, soit +14% sur un an, principalement tirée par les bureaux neufs (+22%).** Aix-Marseille, Bordeaux et Nantes bénéficient de livraisons qui fluidifient leurs marchés. La part de l'offre neuve atteint 42% sur la plupart des métropoles à l'exception d'Aix-Marseille (24%) et de Toulouse (16%).

**La vacance est particulièrement limitée dans les métropoles régionales allant de 5,6% à Lyon ou Aix-Marseille à 4,0% pour Bordeaux.** L'offre future est par ailleurs maîtrisée avec une offre en blanc stable (-1% sur un an) qui totalise 507 000 m<sup>2</sup>. Ainsi, les loyers faciaux affichent une certaine stabilité avec des mesures d'accompagnement de l'ordre de 1,3 à 1,5 mois de franchise par année d'engagement (contre 1 mois avant le premier confinement).

**Les marchés régionaux restent donc très attractifs auprès des investisseurs avec un rendement préservé par la résilience des loyers et le maintien d'une certaine tension sur les taux *prime* (actifs sécurisés dans les pôles tertiaires régionaux établis).**

*Marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France (source : BNP Paribas Real Estate)*

**Le marché de l'investissement réalise une performance contrastée à mi-année (8,8 milliards d'euros) avec un premier trimestre dynamique (5,2 milliards d'euros) suivi par un ralentissement (3,5 milliards d'euros au deuxième trimestre) attribuable à un manque de dossiers initiés pendant les confinements de novembre 2020 et avril 2021.** Le recul de 30% sur un an s'explique également par une baisse de la taille unitaire des transactions. En effet, les cessions de grande envergure se limitent au cours du semestre à l'immeuble Shift vendu par URW à Issy-Les-Moulineaux pour 630 millions d'euros, suivi par des transactions sous le seuil des 250 millions d'euros (Tour Altaïs à Montreuil cédée par Maple et le Millénaire 1 aux Portes de Paris cédé par Icade).

**L'attractivité de l'immobilier français se maintient toutefois dans un contexte de taux bas avec des investisseurs domestiques et étrangers très présents.** Les fonds d'investissements dominent le semestre (55% des acquisitions contre 40% en 2020) avec une présence renforcée des investisseurs nord-américains (26% du volume). Du côté des investisseurs domestiques, l'épargne reste abondante avec une collecte des SCPI de 1,7 milliard d'euros au premier trimestre 2021 (+6% par rapport au dernier trimestre 2020) qui contribue toujours fortement à la liquidité du marché français avec 21% de l'activité du semestre.

**Les bureaux confirment leur attrait auprès des investisseurs avec 63% de l'investissement du premier semestre (5,5 milliards d'euros).** L'investissement en commerces recule quant à lui de -75% à seulement 560 millions d'euros sous l'effet des confinements tandis que les volumes en logistique et locaux d'activités se maintiennent à 2 milliards d'euros (-1%) avec un intérêt marqué pour les actifs du dernier kilomètre.

**La raréfaction des bureaux core pousse les investisseurs en quête de sécurité à cibler les marchés périphériques et les régions.** Le Croissant Ouest concentre ainsi 1,2 milliard d'euros d'acquisitions, suivi par Paris QCA (1 milliard d'euros) et la 1<sup>ère</sup> Couronne (900 millions d'euros) qui confirme sa profondeur de marché. Les bureaux en régions réalisent par ailleurs un bon semestre avec un volume stable d'une année sur l'autre à 1,1 milliard d'euros grâce à un regain d'activité à Marseille, Bordeaux et dans les métropoles de second rang.

**La crise sanitaire continue d'accentuer la préférence des investisseurs pour les actifs core sécurisés.** Les taux *prime* se maintiennent pour les bureaux (2,70%) et en logistique (3,80%) avec de nouvelles compressions attendues tandis qu'en commerce ils remontent durablement au-dessus des 3%.

**La progression de la vaccination et le relèvement des perspectives de croissance pour 2021 permettent d'envisager un rattrapage de l'activité d'investissement au cours du second semestre** sachant que plus d'une soixantaine d'opérations de plus de 30 millions d'euros sont identifiées en Ile-de-France pour un total de 8,6 milliards d'euros.

**REPARTITION GEOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE PAR TYPE D'ACTIF**

Au 30 juin 2021

En valeur (en part de Groupe)

(en millions d'euros)			Sous Total		TOTAL	%
	Bureaux	Parcs d'Affaires	Bureaux et Parc d'affaires	Autres Actifs Foncière Tertiaire		
<b>ÎLE-DE-FRANCE</b>	<b>5 459</b>	<b>1 747</b>	<b>7 206</b>	<b>212</b>	<b>7 418</b>	<b>89,4%</b>
% en valeur	87,8%	100,0%	90,5%	64,4%		
dont Paris	1 624	-	1 624	0,5	1 624	
dont La Défense / Péri-Défense	2 379	-	2 379	-	2 379	
dont Croissant Ouest	273	-	273	-	273	
dont Première Couronne	1 183	961	2 144	80	2 224	
dont Deuxième Couronne	-	786	786	132	918	
<b>PROVINCE</b>	<b>760</b>	<b>-</b>	<b>760</b>	<b>117</b>	<b>877</b>	<b>10,6%</b>
% en valeur	12,2%	0,0%	9,5%	35,6%		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>6 218</b>	<b>1 747</b>	<b>7 966</b>	<b>329</b>	<b>8 295</b>	
<b>% DU PATRIMOINE EN VALEUR</b>	<b>75,0%</b>	<b>21,1%</b>	<b>96,0%</b>	<b>4,0%</b>		<b>100 %</b>

**DESCRIPTION DU PATRIMOINE**

Les tableaux ci-dessous montrent sur le périmètre des bureaux et des parcs d'affaires l'évolution des surfaces locatives entre le 31 décembre 2020 et le 30 juin 2021. Les surfaces locatives correspondent aux lots des actifs louables (hors parkings). Elles sont exprimées à 100%.

◆ Bureaux

Au 30 juin 2021, Icade est propriétaire d'immeubles de bureaux représentant une surface locative totale de 957 439 m<sup>2</sup>. Ces actifs sont, pour 75% de leur surface, situés en Île-de-France (principalement dans le secteur de La Défense/Péri Défense, à Paris et en Première Couronne).

Le solde étant situé dans le cœur de ville des principales métropoles régionales Lyon, Marseille, Toulouse et Bordeaux.

• PERFORMANCE DES ACTIVITES DU GROUPE •

Classes d'actif Données à 100%	31/12/2020	Mouvements S1 2021			30/06/2021
	Surfaces locatives (en m <sup>2</sup> )	Acquisitions/ livraisons d'actifs (en m <sup>2</sup> )	Cessions d'actifs (en m <sup>2</sup> )	Développements/ restructurations (en m <sup>2</sup> )	Surfaces locatives (en m <sup>2</sup> )
<b>ÎLE-DE-FRANCE</b>	<b>682 838</b>	<b>95 164</b>	<b>(48 850)</b>	<b>(9 538)</b>	<b>719 613</b>
%	75,2%				75,2%
dont Paris	205 754	-	(29 045)	(9 790)	166 919
dont La Défense / Péri-Défense	277 155	95 164	-	70	372 389
dont Croissant Ouest	8 579	-	-	-	8 579
dont Première Couronne	191 349	-	(19 805)	182	171 726
dont Deuxième Couronne	-	-	-	-	-
<b>PROVINCE</b>	<b>225 679</b>	<b>13 086</b>	<b>-</b>	<b>(940)</b>	<b>237 825</b>
%	24,8%				24,8%
<b>TOTAL BUREAUX</b>	<b>908 517</b>	<b>108 250</b>	<b>(48 850)</b>	<b>(10 478)</b>	<b>957 439</b>

Les évolutions les plus notables du semestre écoulé sont relatives à l'acquisition du Prairial (13 375 m<sup>2</sup>), la livraison de trois actifs du pipeline, Origine (66 033 m<sup>2</sup>), West Park 4 (15 756 m<sup>2</sup>) et Latécoère (13 086 m<sup>2</sup>). S'y ajoutent des réductions de surfaces consécutives à la vente des immeubles Millénaire 1 (29 045m<sup>2</sup>) et Villejuif-Loire (19 805m<sup>2</sup>).

◆ Parcs d'affaires

Icade détient des parcs d'affaires composés essentiellement de surfaces de bureaux ou d'activités, situés à Saint-Denis, Aubervilliers et Rungis.

La surface locative totale des parcs d'affaires atteint 660 059 m<sup>2</sup> au 30 juin 2021.

Classes d'actif Données à 100%	31/12/2020	Mouvements S1 2021			30/06/2021
	Surfaces locatives (en m <sup>2</sup> )	Acquisitions/ livraisons d'actifs (en m <sup>2</sup> )	Cessions d'actifs (en m <sup>2</sup> )	Développements/ restructurations (en m <sup>2</sup> )	Surfaces locatives (en m <sup>2</sup> )
<b>ÎLE-DE-FRANCE</b>	<b>681 486</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(21 428)</b>	<b>660 059</b>
% en valeur	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%	100,0%
dont Première Couronne	317 255	-	-	(14 543)	302 712
dont Deuxième Couronne	364 230	-	-	(6 884)	357 346
<b>PROVINCE</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>TOTAL PARCS D'AFFAIRES</b>	<b>681 486</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(21 428)</b>	<b>660 059</b>

Pas d'évolution notable enregistrée sur le périmètre des parcs d'affaires au cours du semestre écoulé hormis 21 428 m<sup>2</sup> de surfaces ayant vocation à être restructurées.

## 2.2.2. Evolution des valorisations du patrimoine de la Foncière Tertiaire

(en part du Groupe)	JV 31/12/2020 (M€)	JV 31/12/2020 des actifs cédés (M€) <sup>(a)</sup>	Investissements et autres (M€) <sup>(b)</sup>	Var. à périmètre constant (M€)	Var. à périmètre constant (%)	JV 30/06/2021 (M€)
Bureaux	6 393,9	(305,5)	125,7	3,8	+0,1%	6 217,9
Parcs d'affaires	1 766,4	-	32,5	(51,6)	(2,9%)	1 747,4
<b>BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES</b>	<b>8 160,3</b>	<b>(305,5)</b>	<b>158,2</b>	<b>(47,7)</b>	<b>(0,6%)</b>	<b>7 965,3</b>
Autres actifs foncière Tertiaire	337,4	(0,6)	(1,5)	(5,9)	(1,8%)	329,4
<b>TOTAL</b>	<b>8 497,8</b>	<b>(306,1)</b>	<b>156,7</b>	<b>(53,6)</b>	<b>(0,7%)</b>	<b>8 294,7</b>

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

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

La valeur globale du portefeuille de la Foncière Tertiaire en quote-part Icade s'établit à 8 294,7 millions d'euros hors droits au 30 juin 2021 contre 8 497,8 millions d'euros à fin 2020, soit une baisse de 203,1 millions d'euros (- 2,4 %). A 100%, la valeur du portefeuille de la Foncière Tertiaire s'élève à 8 815,4 millions d'euros contre 9 022,7 millions d'euros au 31 décembre 2020.

A périmètre constant, la variation de la valeur des actifs de la Foncière Tertiaire est de -53,6 millions d'euros, soit - 0,7 %. Les évolutions par catégories sont détaillées ci-dessous.

## BUREAUX

Au 30 juin 2021 la valeur du portefeuille Bureaux s'élevé à 6 217,9 millions d'euros contre 6 393,9 millions d'euros au 31 décembre 2020, soit une baisse de -176,0 millions d'euros (-2,7%). A périmètre constant, la variation de valeur est de +3,8 millions d'euros (soit +0,1 %). A 100%, le portefeuille Bureaux s'élevé à 6 719,3 millions d'euros contre 6 899,6 millions d'euros au 31 décembre 2020.

Les livraisons 2021 (Origine, Fontanot, Latécoère) et les immeubles en exploitation situés dans les métropoles régionales (+4,3% à périmètre constant) ont favorablement contribué à cette évolution de valeur.

## PARCS D'AFFAIRES

Au 30 juin 2021, la valeur du portefeuille parcs d'affaires s'élevé à 1 747,4, millions d'euros contre 1 766,4 millions d'euros au 31 décembre 2020, soit une baisse de -19,0 millions d'euros (-1,1%). À périmètre constant, la variation de valeur des parcs d'affaires est de -51,6 millions d'euros sur le semestre, soit -2,9 %. Sur les parcs d'affaires, les valorisations des immeubles d'activité ont progressé grâce à la hausse des VLM consécutives à des prises à bail significatives. Cet impact positif est néanmoins nuancé par la prise en compte, par les experts, d'un risque de développement plus important sur les réserves foncières et constructibilité résiduelle (horizon de développement plus lointain et risque de commercialisation plus important).

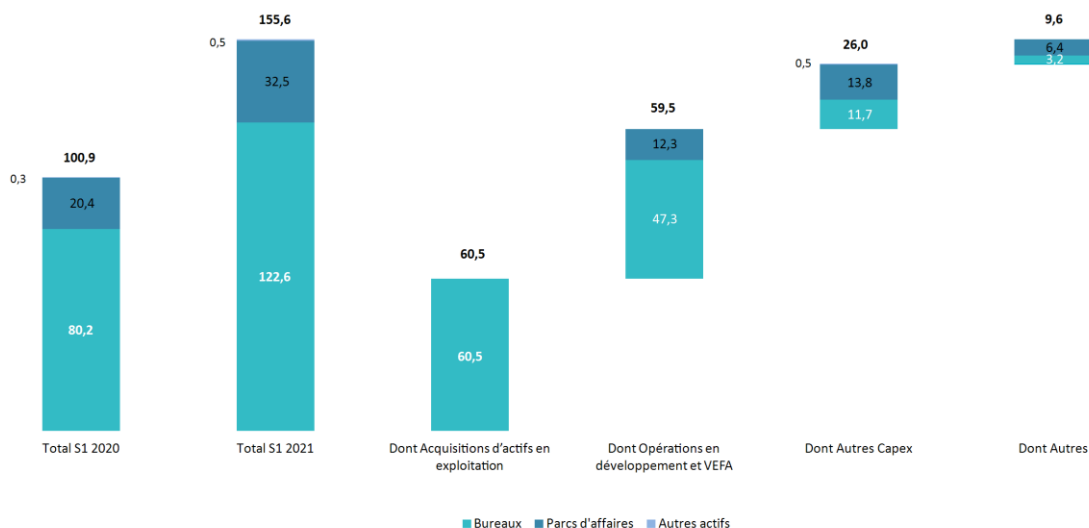
## AUTRES ACTIFS DE LA FONCIERE TERTIAIRE

Au 30 juin 2021, la valeur des autres actifs de la Foncière Tertiaire s'élevé à 329,4 millions d'euros contre 337,4 millions d'euros au 31 décembre 2020, soit une baisse de -8,0 millions d'euros (-2,4%). A périmètre constant, la variation de valeur du patrimoine des autres actifs de la Foncière Tertiaire au 30 Juin 2021 est de -5,9 millions d'euros (soit -1,8 %). A 100%, le portefeuille des autres actifs de la Foncière Tertiaire s'élevé à 348,7 millions d'euros contre 356,6 millions d'euros au 31 décembre 2020.

La baisse de valeur constatée sur ce segment provient principalement d'actifs de commerces (notamment le Parc de la Cerisaie à Fresnes et le Centre Commercial le Millénaire à Aubervilliers) qui ont été, en grande partie, fermés pendant la période de confinement.

### 2.2.3. Investissements

Les investissements sont présentés selon les préconisations de l'EPRA : les travaux preneurs, honoraires de commercialisation et frais financiers sont ainsi regroupés sous l'intitulé « Autres ».



Au 30 juin 2021, les investissements s'élevent à **155,6 millions d'euros**, contre 100,9 millions d'euros sur la même période en 2020, marquant une augmentation sensible de +54,7 millions d'euros. Une part significative de ces investissements a été consacrée aux opérations de développements pour 59,5 millions d'euros dont :

- ◆ Origine pour 18,2 millions d'euros avec une livraison effective au cours du semestre écoulé ;
- ◆ Fresk à Issy les Moulineaux (92) pour 13,1 millions d'euros, la livraison est prévue au 2<sup>ème</sup> semestre 2021 ;
- ◆ West Park 4 (BEFA Groupama) pour un montant de 9,8 millions livré au cours du 1er semestre ;
- ◆ Jump (opération en cours de développement dans le cadre d'un BEFA de 12 ans) situé sur le parc des Portes de Paris pour un montant de 9,0 millions d'euros.

S'y ajoute l'acquisition de l'immeuble Le Prairial à Nanterre Préfecture (92) pour un montant de **60,5 millions d'euros**. Cet Actif entièrement loué, développe une surface 13 400 m<sup>2</sup>.

• PERFORMANCE DES ACTIVITES DU GROUPE •

Le solde des investissements regroupant les Capex et Autres pour **35,6 millions d'euros** a été affecté principalement aux travaux d'entretien des immeubles et aux travaux réalisés pour les locataires.

**PROJETS DE DEVELOPPEMENT**

Icade dispose de projets de développement représentant un investissement total de 933,0 millions d'euros, sur près de 130 000 m<sup>2</sup> dont 90 938 m<sup>2</sup> de projets lancés. Le rendement attendu de ces opérations ressort à 5,4 %.

Les opérations lancées sont commercialisées à hauteur de 46% au 30 juin 2021.

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2021, les évolutions notables du pipeline sont les suivantes :

- ◆ Livraison de trois actifs : Origine, West Park 4 et Latécoère ;
- ◆ Lancement de l'opération Edenn à Nanterre déjà commercialisé à 57% à la société Schneider Electric ;
- ◆ Commercialisation de 67% de Fresk à Parisanté Campus (livraison prévue au 2<sup>nd</sup> semestre 2021).

Nom du Projet (a)	Territoire	Nature des travaux	Chantiers en cours	Typologie	Date de Livraison prévisionnelle	Surface	Loyers attendus	Yield On Cost (b)	Investissement Total (c)	Reste à réaliser > S1 2021	Pré-commercialisation
FRESK	BOUCLE SUD	Restructuration	✓	Bureau	T3 2021	20 542	11	5%	223	10	67%
B034	PONT DE FLANDRE	Restructuration	✓	Hôtel	T4 2022	4 826	1	3%	41	22	100%
JUMP (ex-ilot D)	PORTES DE PARIS	Construction	✓	Bureau / Hôtel	T1 2023	18 784	6	6%	94	66	19%
PAT029	PONT DE FLANDRE	Restructuration		Bureau	T4 2023	10 696	5	5%	96	43	0%
M FACTORY (ex-Desbief)	MARSEILLE	Construction		Bureau	T3 2023	6 000	2	6%	26	18	0%
EDENN (ex-DEFENSE 2)	NANTERRE	Restructuration		Bureau	T1 2025	30 090	13	6%	222	170	57%
<b>TOTAL PIPELINE LANCE</b>						<b>90 938</b>	<b>37,5</b>	<b>5,3%</b>	<b>703</b>	<b>330</b>	<b>46%</b>
<b>TOTAL PIPELINE COMPLEMENTAIRE MAITRISE</b>						<b>38 922</b>	<b>13,2</b>	<b>5,7%</b>	<b>230</b>	<b>147</b>	<b>0%</b>
<b>TOTAL PIPELINE</b>						<b>129 860</b>	<b>50,7</b>	<b>5,4%</b>	<b>933</b>	<b>476</b>	<b>34%</b>

Notes : données à 100%

(a) Correspond aux opérations identifiées sur terrains sécurisés, lancées ou à lancer avec un horizon de temps à 24 mois

(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

**2.2.4. Arbitrages**

Poursuivant une politique d'arbitrage sélective et opportuniste, Icade a atteint un volume de cession significatif sur le 1<sup>er</sup> semestre 2021 d'un montant de **325 millions d'euros** avec notamment la vente des immeubles Loire à Villejuif (94) et Millénaire 1 situé à Paris 19<sup>e</sup>.

L'ensemble des arbitrages réalisés a généré une plus-value de 189,8 millions d'euros assortit d'une prime de +6,0% par rapport aux valeurs d'expertises du 31 décembre 2020.

## 2.2.5. Résultat net récurrent (RNR) de la Foncière tertiaire au 30 juin 2021

(en millions d'euros)	30/06/2021	30/06/2020	Variation	Variation (%)
<b>Eléments récurrents :</b>				
<b>REVENUS LOCATIFS</b>	190,3	187,0	3,3	1,8%
<b>LOYERS NETS</b>	177,6	175,0	2,6	1,5%
<b>TAUX DE MARGE (LOYERS NETS / REVENUS LOCATIFS)</b>	93,3%	93,6%	-0,3%	-0,29 pt
Coûts de fonctionnement nets	(19,6)	(24,1)	4,4	-18,4%
<b>EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL RÉCURRENT</b>	157,9	150,9	7,0	4,7%
Amortissements et pertes de valeur	(6,3)	(4,8)	(1,6)	33,0%
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	(1,1)	0,6	(1,7)	NA
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL RÉCURRENT</b>	150,5	146,8	3,7	2,5%
Coût de l'endettement net	(31,8)	(31,5)	(0,2)	0,7%
Autres produits et charges financiers	(3,5)	(3,5)	(0,0)	0,6%
<b>RÉSULTAT FINANCIER RÉCURRENT</b>	(35,3)	(35,1)	(0,2)	0,7%
Charge d'impôt	(1,1)	(1,1)	0,0	-1,8%
<b>RÉSULTAT NET RÉCURRENT</b>	114,1	110,6	3,5	3,2%
Résultat net récurrent - Part des participations ne donnant pas le contrôle	8,7	8,0	0,7	8,8%
<b>RÉSULTAT NET RÉCURRENT - PART DU GROUPE</b>	105,5	102,7	2,8	2,7%
Eléments non récurrents (a)	49,1	(102,8)	151,8	NA
<b>RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE</b>	154,5	(0,1)	154,6	NA

(a) Les "Eléments non récurrents" regroupent les dotations aux amortissements des immeubles de placement, le résultat des cessions, la mise en juste valeur des instruments financiers et d'autres éléments non récurrents.

Les revenus locatifs de la Foncière Tertiaire s'établissent à 190,3 millions d'euros en hausse par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2020 (187,0 millions d'euros). Les pertes de loyers des cessions significatives du 1<sup>er</sup> semestre 2021 (Millénaire 1 et Villejuif Loire) ont été compensées par les loyers additionnels des livraisons d'actifs du pipeline (Origine et Latécoère).

Les coûts de fonctionnement nets du pôle Foncière Tertiaire représentent -19,6 millions d'euros, en diminution de -4,4 million d'euros par rapport au 30 juin 2020 (cf. partie 2.3.5 « Reporting EPRA – Ratio de coûts EPRA Foncière »).

La part récurrente du résultat financier du pôle Foncière Tertiaire s'élève à -35,3 millions d'euros au 30 juin 2021, stable par rapport au 30 juin 2020 (-35,1 millions d'euros).

Ainsi, le résultat net récurrent – Foncière Tertiaire (EPRA) atteint 105,5 millions d'euros au 30 juin 2021, contre 102,7 millions d'euros au 30 juin 2020, en hausse de +2,7 % sur un an.

Le résultat net part du Groupe, s'inscrit en forte hausse sur un an, à +154,5 millions d'euros (contre -0,1 million d'euros au 30 juin 2020). Cette évolution s'explique essentiellement par :

- ◆ Des résultats de cessions à hauteur de 189,8 millions d'euros sur le semestre ;
- ◆ Des coûts non courants de restructuration de dettes financières à hauteur de -35,9 millions d'euros.

## 2.2.6. Evolution des loyers de la Foncière Tertiaire au 30 juin 2021

### EVOLUTION DES REVENUS LOCATIFS PÔLE FONCIERE TERTIAIRE

(en millions d'euros)	30/06/2020	Cessions d'actifs	Livraisons/Dév./ Restructurations	Activité locative et indexation	30/06/2021	Variation totale	Variation à périmètre constant
Bureaux	131,5	(3,5)	6,5	(0,6)	133,8	1,8%	(0,5%)
Parcs d'affaires	46,4	(0,1)	(0,1)	2,1	48,3	4,0%	4,6%
<b>BUREAUX et PARCS D'AFFAIRES</b>	177,9	(3,6)	6,4	1,5	182,1	2,4%	0,9%
Autres Actifs	9,7	(0,1)		(0,5)	9,2	(5,7%)	(5,3%)
Intra-groupe métiers Foncière	(0,7)		(0,1)	(0,2)	(0,9)	NA	NA
<b>REVENUS LOCATIFS</b>	187,0	(3,7)	6,3	0,8	190,3	1,8%	0,5%

Les **revenus locatifs** du pôle Foncière Tertiaire s'établissent à 190,3 millions d'euros au cours du premier semestre 2021, en progression de +1,8% par rapport à la même période en 2020.

L'évolution des loyers à périmètre constant ressort à +0,5% dont -0,5% enregistrée sur le secteur des bureaux et +4,6% sur les parcs d'affaires. Ces derniers ayant bénéficié de la forte contribution de l'immeuble Pulse totalement commercialisé.

Sur le semestre écoulé, dans un marché encore peu dynamique, l'activité locative s'est globalement bien tenue et a bénéficié notamment d'une indexation légèrement positive d'environ 0,7%.

• PERFORMANCE DES ACTIVITES DU GROUPE •

(en millions d'euros)	30/06/2021		30/06/2020	
	Loyers nets	Marge	Loyers nets	Marge
Bureaux	127,8	95,5%	125,1	95,2%
Parcs d'affaires	39,1	81,2%	37,5	80,8%
<b>BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES</b>	<b>167,0</b>	<b>91,7%</b>	<b>162,6</b>	<b>91,4%</b>
Autres actifs	5,8	62,7%	7,9	80,7%
Intra-groupe Foncière Tertiaire	4,8	n/a	4,5	n/a
<b>LOYER NET</b>	<b>177,6</b>	<b>93,3%</b>	<b>175,0</b>	<b>93,6%</b>

Le **loyer net** du pôle Foncière Tertiaire ressort pour le 1<sup>er</sup> semestre 2021 à 177,6 millions d'euros en hausse de +2,6 millions d'euros (+1,5%) par rapport au premier semestre 2020.

Le **taux de marge** des bureaux et des parcs d'affaires s'établit à 91,7%, s'améliorant légèrement de +0,3 point par rapport au 30 juin 2020. Il ressort respectivement à 95,5% pour les bureaux (+0,3 point vs 2020) et 81,2% (+0,4 point vs 2020) pour les parcs d'affaires.

La Foncière Tertiaire affiche une faible baisse du taux de loyer net (-0,3 point) qui s'explique essentiellement par des provisions affectant les autres actifs et n'ayant pas un caractère stratégique.

A noter que le taux de recouvrement constaté au 30 juin 2021 atteint un niveau de 97% sur un an glissant. Ce fort taux de recouvrement dans un contexte marqué par la crise sanitaire de la COVID 19, traduit un faible taux de défaillances chez les locataires de la Foncière Tertiaire.

## 2.2.7. Activité locative du pôle Foncière Tertiaire

Classes d'actif	31/12/2020		Mouvements S1 -2021			30/06/2021	Nouvelles signatures		30/06/2021
	Surfaces louées	Entrées locatives	Sorties locatives	Sortie des surfaces cédées	Ajustements Surfaces (a)	Surfaces louées	Effet S1 2021	Effet postérieur S1 2021	Total
Données à 100%	(en m <sup>2</sup> )	(en m <sup>2</sup> )	(en m <sup>2</sup> )	(en m <sup>2</sup> )	(en m <sup>2</sup> )	(en m <sup>2</sup> )	(en m <sup>2</sup> )	(en m <sup>2</sup> )	(en m <sup>2</sup> )
Bureaux	778 930	6 986	(15 943)	-	234	770 206	8 431	-	8 431
Parcs d'affaires	551 352	9 915	(19 833)	-	-	541 435	11 892	2 169	14 061
Autres	148 202	-	(2 495)	-	(43)	145 664	-	-	-
<b>PÉRIMÈTRE CONSTANT (A)</b>	<b>1 478 484</b>	<b>16 901</b>	<b>(38 271)</b>	-	<b>191</b>	<b>1 457 305</b>	<b>20 324</b>	<b>2 169</b>	<b>22 493</b>
Bureaux	24 683	93 693	(9 790)	-	-	108 586	-	-	-
Parcs d'affaires	43 702	5 887	(21 379)	-	-	28 210	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>ACQUISITIONS / LIVRAISONS / RESTRUCTURATIONS (B)</b>	<b>68 385</b>	<b>99 579</b>	<b>(31 169)</b>	-	-	<b>136 796</b>	-	-	-
<b>SOUS TOTAL (A+B)</b>	<b>1 546 869</b>	<b>116 480</b>	<b>(69 439)</b>	-	<b>191</b>	<b>1 594 101</b>	<b>20 324</b>	<b>2 169</b>	<b>22 493</b>
Bureaux	48 850	-	(48 850)	-	-	-	-	-	-
Parcs d'affaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>CESSIONS (C)</b>	<b>48 850</b>	-	<b>(48 850)</b>	-	-	-	-	-	-
<b>FONCIÈRE TERtiaIRE (A)+(B)+(C)</b>	<b>1 595 719</b>	<b>116 480</b>	<b>(118 289)</b>	-	<b>191</b>	<b>1 594 101</b>	<b>20 324</b>	<b>2 169</b>	<b>22 493</b>

(a) Evolution des surfaces suite nouveau relevé de géométrie

Les **prises à bail** enregistrées au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2021 (entrées de locataires) ont porté sur 116 480 m<sup>2</sup> (50 baux) pour un loyer facial annualisé de 38,6 millions d'euros. Les principaux mouvements de la période ont concerné des immeubles livrés ou acquis sur la période. Il s'agit des opérations suivantes :

- Origine pour 51 476 m<sup>2</sup>, situé à Nanterre Préfecture (92) et commercialisé à 79% à la société Technip ;
- Immeuble West Park 4 loué en totalité à la société Groupama (15 756 m<sup>2</sup>) ;
- Latécoère à Toulouse loué en totalité pour 13 086 m<sup>2</sup> ;
- Le Prairial à Nanterre Préfecture (92), acquis en juin 2021 totalement loué à un ministère pour 13 375 m<sup>2</sup>.

Les **libérations** de surfaces se sont élevées à 118 289 m<sup>2</sup> (69 440 m<sup>2</sup> hors immeubles cédés) sur le semestre écoulé, représentant 33,3 millions d'euros de loyer facial annualisé et 57 baux.

A **périmètre constant**, les principales sorties de locataires ont concerné :

- La Tour Eqho à la Défense (3 700 m<sup>2</sup> libérés par Celgène) ;
- Le Parc de Rungis (13 804 m<sup>2</sup>) ;
- Le Parc des Portes de Paris (5 742 m<sup>2</sup>) ;

• PERFORMANCE DES ACTIVITES DU GROUPE •

Le volume de **signatures** sur le semestre s'est élevé à 22 500 m<sup>2</sup> (50 baux) dont une part importante a été enregistrée sur le parc de Rungis pour 10 180 m<sup>2</sup> assorti de 1,3 million d'euros de loyer facial annualisé.

Le montant des loyers faciaux associés à l'ensemble de ces signatures s'élève à 4,2 millions pour une durée ferme moyenne de 4,7 années.

**Les renouvellements** enregistrés sur la période ont porté sur 13 baux représentant 59 800 m<sup>2</sup> pour un montant moyen de loyers faciaux annualisés s'élevant à 10,4 millions d'euros. La durée moyenne associée à ces renouvellements est de 4,4 années.

Compte tenu de l'ensemble de ces mouvements, **la durée moyenne ferme des baux** s'établit à 4,2 années au 30 juin 2021, ce qui permet de la maintenir à un niveau légèrement supérieur celui enregistrée au 31 décembre 2020 (4,1 années).

Au 30 juin 2021, les dix locataires les plus importants représentent un total de loyers annualisés de 128,5 millions d'euros assorti d'une durée moyenne de baux de 4,9 années (environ 34% des loyers annualisés du patrimoine de la Foncière Tertiaire).

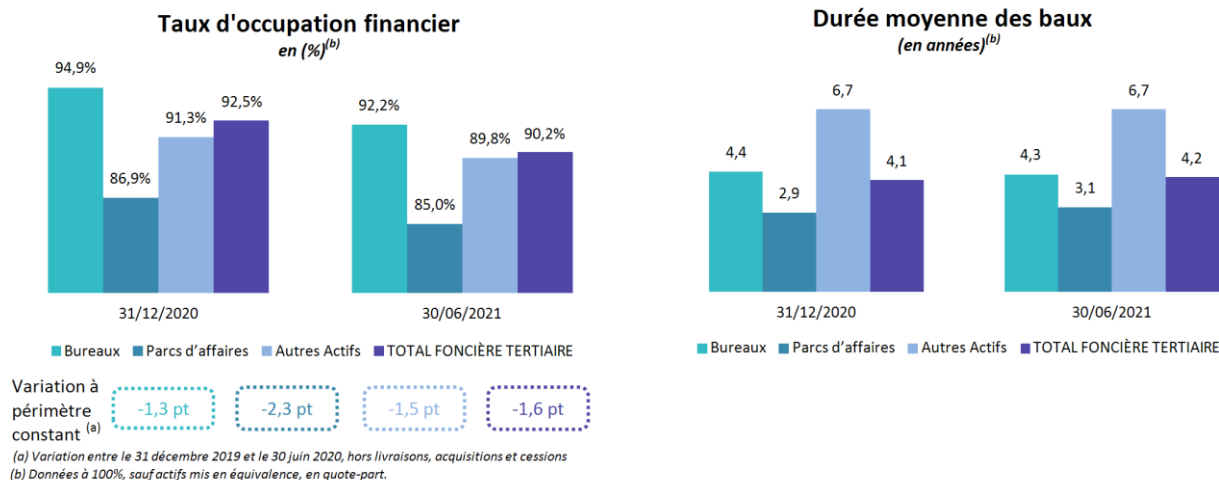
**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ET DUREE MOYENNE DES BAUX**

Le **Taux d'Occupation Financier** fin de période s'établit à 90,2% au 30 juin 2021, en retrait de -2,3 pts par rapport au 31 décembre 2020.

A périmètre constant, son évolution à la baisse est moindre et s'établit à -1,6 pt.

A périmètre courant, la baisse du Taux d'Occupation Financier s'explique notamment par la livraison d'Origine (impact de -1,3 pt) dont une partie des surfaces sont en cours de commercialisation (21,0%).

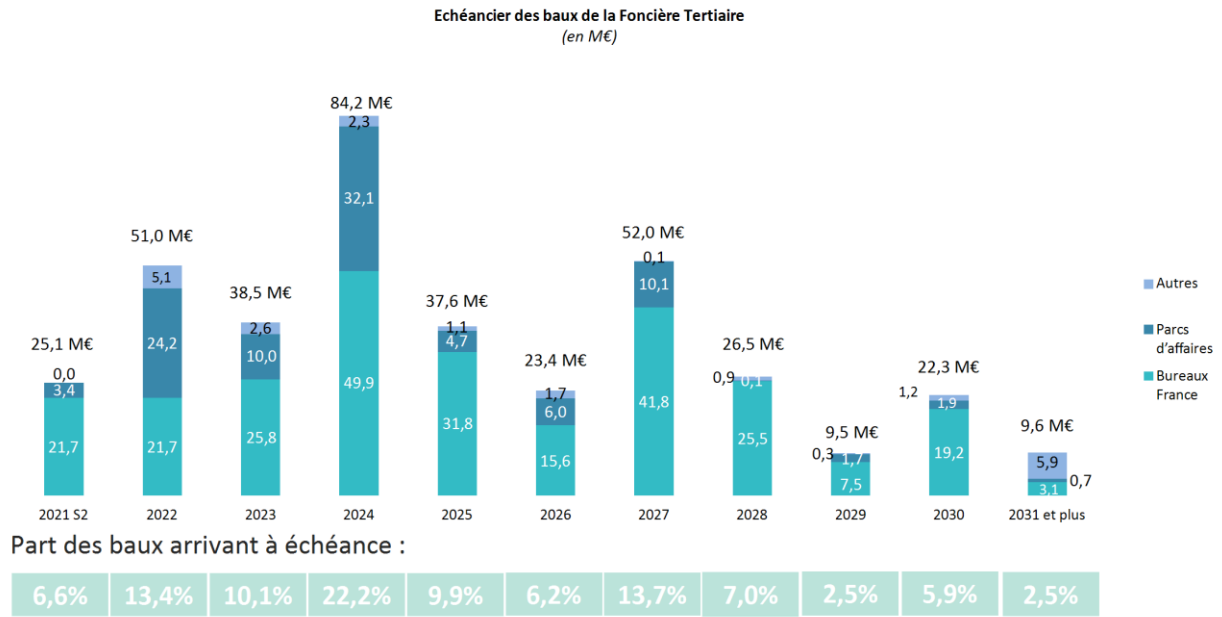
A périmètre constant, l'évolution est liée essentiellement aux restitutions de surfaces enregistrées sur la Tour Eqho et à la fin de la garantie locative dont bénéficiait l'immeuble Spring A.





**ECHEANCIER DES BAUX EN PART DE LOYERS IFRS ANNUALISES**

(en % et détention à 100%)



**2.3. Pôle Foncière Santé**

Le pôle foncière santé regroupe deux filiales, ICADE Santé et ICADE Healthcare Europe

Leader sur son marché en France, et avec des ambitions de croissance fortes en Europe, Icade détient, à fin juin 2021, un portefeuille de 183 établissements de santé qui se caractérise par :

- ◆ Des cash-flows élevés ;
- ◆ Des durées fermes initiales de baux de 12 à 30 ans et une durée résiduelle moyenne au 30 juin 2021 de 7,2 ans ;
- ◆ Un taux de marge (loyers nets/loyers bruts) proche de 100% ;
- ◆ Un taux d’occupation de 100%.

Icade bénéficie d’une équipe et d’un savoir-faire reconnus sur le marché pour assurer le développement et la gestion de cette typologie d’actifs à travers son Pôle Foncière Santé, en particulier en France où elle a développé une stratégie de croissance régulière la positionnant ainsi comme le leader Français de l’investissement dans le court séjour.

Depuis 2019, Icade a étendu sa présence géographique en Allemagne et en Italie. Les actifs détenus en dehors de la France, dédiés aux longs séjours, représentent désormais 506 millions d’euros (à 100 %), soit 8 % de la valeur du patrimoine. Ces actifs sont principalement logés dans une structure dédiée, Icade Healthcare Europe, détenue à 59,39 % par Icade à fin juin 2021.

**2.3.1. Contexte de marché et présentation du patrimoine au 30 juin 2021**

**CONTEXTE DE MARCHÉ**

(sources : DREES Santé, HBI, Cushman & Wakefield, MSCI, RCA)

*Des activités de santé renforcées par la crise sanitaire et protégées par la puissance publique*

L’importance des activités de santé s’est rappelée avec force aux acteurs économiques depuis le début de la crise du coronavirus en montrant qu’il s’agit d’un secteur stratégique de premier rang nécessaire à l’ensemble de l’économie. Avec le vieillissement démographique qui perdure, l’augmentation des affections chroniques et l’évolution des techniques de prise en charge, les dépenses de santé devraient significativement dépasser la croissance économique sur la décennie à venir.

Les établissements de soins et les EHPAD ont fait l’objet d’une attention renforcée avec des garanties de financement et des mesures de compensation des surcoûts. La campagne tarifaire 2021 a par ailleurs intégré aux vecteurs de financement propres à chaque type d’établissement les revalorisations de personnel décidées lors du Ségur de la Santé. Les cliniques MCO, centrées sur la tarification à l’acte, ont ainsi bénéficié d’une hausse des tarifs de 6,4% (+0,3 point pour le privé lucratif hors effet des mesures salariales du « Ségur ») tandis que le financement des cliniques SSR et les établissements de santé mentale (ESM) a été renforcé sur la base de forfaits, en conformité avec les évolutions prévues par la réforme « Ma Santé 2022 ».

**L'objectif national des dépenses d'assurance maladie (ONDAM) fixé à 225,4 milliards d'euros pour 2021 (soit +2,3% à périmètre courant) pérennise la hausse des dépenses occasionnées par la pandémie en 2020 en les allouant aux revalorisations.** Il est toutefois confronté à un risque de dépassement de 9,6 milliards d'euros lié au maintien de dépenses exceptionnelles (vaccination, tests, compensations des établissements). Le déficit durable de l'Assurance Maladie suscité par la crise sanitaire plaide par ailleurs pour une refonte des outils de pilotage, comme y invite le Haut Conseil pour l'avenir de l'assurance maladie favorable à davantage de pluri-annualité.

**Les volontés de réforme, en particulier autour du grand âge, continuent à se manifester en Europe.** En Allemagne, le gouvernement prévoit de mettre en place un salaire minimum pour les personnels soignants en maisons de repos ou à domicile tandis qu'en Italie, le plan de relance post-Covid réserve 18 milliards d'euros à la santé avec un ambitieux projet de déploiement de centres de soins locaux (1 pour 80 000 habitants soit 753 au total).

**La France n'échappe pas à cette volonté de transformation avec un projet de loi sur la dépendance susceptible de prendre un virage domiciliaire qui semble toutefois anticipé par les principaux opérateurs comme en témoigne le rapport de leur *think-tank* « Matières Grises » sur l'Ehpad de demain.** S'il est question de renouveler ces établissements en favorisant des services et des espaces moins standardisés et plus proches des codes résidentiels, ce rapport promeut également la constitution « d'Ehpad plateformes » tirant avantage de leur maillage territorial (69% des Français vivent à moins de 5 km d'un Ehpad) pour recevoir des publics à soigner mais également être le point de coordination des soins à domicile aux alentours.

#### *Une croissance toujours soutenue des opérateurs-exploitants qui nécessite des capitaux*

**En France, les acteurs de la santé du marché privé à but lucratif se caractérisent par une très forte consolidation sectorielle.** En 2021, les trois principaux opérateurs en court séjour (Ramsay Santé, Elsan et Vivalto Santé) représentent plus de 50 % du marché domestique. Sur le plan européen Korian, ORPEA et DomusVi sont aujourd'hui des leaders du long séjour.

**La consolidation des cliniques de court séjour en France s'est accentuée avec la crise sanitaire : les dix principaux opérateurs concentrent aujourd'hui 78% des recettes estimées pour les activités MCO contre 62% il y a un an.** Soutenu par un actionariat renouvelé, Elsan a en effet finalisé l'acquisition de C2S après accord de l'Autorité de la Concurrence. Alors que le groupe devrait se concentrer sur l'intégration de cette nouvelle structure et que Ramsay Santé voit son actionnaire principal Ramsay Health Care tenter de racheter le groupe Spire pour 1 Md€ au Royaume-Uni, le marché français reste aussi animé par Vivalto Santé qui absorbe les groupes HPL (Hôpitaux Privés du Littoral) et Dracy Santé tandis qu'Almaviva Santé rachète le groupe Maynard basé en Corse et la Clinique Floréal à Bagnolet.

**Du côté des opérateurs médico-sociaux, les 15 principaux opérateurs français ont vu le nombre de leurs lits progresser de 5% en 2020 malgré la crise, principalement grâce au développement à l'international.** L'avancée des campagnes de vaccination chez les seniors (>80% primo-vaccinés sur nos pays-cibles) permet d'envisager un retour à la normale en 2021 avec un redressement des taux d'occupation facilité pour les groupes d'envergure qui disposent d'un réseau d'adressage en amont (services de soin à domicile et résidences services pour seniors).

**Les ambitions de croissance des opérateurs restent ainsi très fortes à travers l'Europe avec des rachats d'envergure au premier semestre** comme celui du groupe Ita Salud Mental (n°2 de la psychiatrie privée en Espagne) acquis par Korian, et peu après l'annonce de l'acquisition prochaine du groupe Hestia par ORPEA qui devient ainsi n°1 en SSR et santé mentale dans le même pays.

**Alors qu'une nouvelle génération de seniors arrive, le développement de nouveaux établissements long séjour est un enjeu stratégique.** En Allemagne, la part des résidences construites il y a moins de 10 ans se limite à 10% en 2020 contre 22% en 2013. Avec 26 359 lits supplémentaires d'ici 3 ans (soit +30%), ORPEA se démarque comme un des développeurs les plus actifs, tandis que Korian entend aussi accélérer le rythme de ses ouvertures en passant de 2 000 à 3 000 lits par an et compte moderniser près de 46% de son réseau d'ici 2024.

**Le développement des opérateurs passe aussi par l'intégration d'autres formes de prise en charge, permettant de fluidifier les parcours en amont de l'entrée en Ehpad.** Korian prévoit ainsi de porter à 20% la part de ses revenus provenant des soins à domicile et des maisons de colocation seniors (développées en France par sa filiale « Âges et Vie »).

**Ces stratégies de développement accélérées par la crise sanitaire nécessitent d'importantes ressources que la valorisation du patrimoine immobilier aide à fournir** grâce à des externalisations mais aussi des partenariats de développement ou encore des structurations de fonds immobiliers partagés comme illustré par Korian (avec EDF Invest et BNP Paribas Cardif) ou la Croix Rouge Française (avec Cofinimmo et Monceaux Assurances). Généralement, les opérations portant sur des établissements existants font l'objet d'engagements de travaux et de garanties qui s'inscrivent dans une démarche de long-terme mutuellement bénéfique.

#### *Des murs aux caractéristiques attractives*

**Pour les investisseurs immobiliers, les actifs de santé constituent une classe particulièrement attractive grâce à la résilience de leurs revenus qui s'est confirmée pendant la crise sanitaire.** Il s'agit d'actifs monovalents avec des baux de longue durée qui se répartissent en deux grandes catégories :

- **les établissements sanitaires** qu'ils soient de court séjour en médecine, chirurgie et obstétrique (MCO) avec des surfaces importantes de plateaux médicotechniques, ou de moyen séjour pour la santé mentale (ESM) ou pour les soins de suite et de réadaptation (SSR) ; le chiffre d'affaires des exploitants est financé à hauteur de 85 à 90 % par l'Assurance maladie ;
- **les établissements médico-sociaux** où prédominent les structures d'hébergement, à savoir les maisons de retraite médicalisées (Etablissements d'hébergement des personnes âgées dépendantes ou Ehpad) ; le chiffre d'affaires des exploitants d'Ehpad est alors assuré conjointement par l'Assurance maladie (soins), les conseils départementaux (dépendance) et les résidents ou leurs familles (hébergement).

**En France, les baux sont généralement d'une durée ferme de 12 ans** avec des charges récupérables auprès des exploitants-locataires en dehors des gros travaux relevant de l'article 606 du code civil pour les baux établis ou renouvelés après 2014. Les loyers sont initialement

fixés au regard de l'activité des établissements puis sont indexés (pour les actifs sanitaires sur l'ILC et pour les Ehpad sur l'IRL ou les tarifs fixés par l'État).

**Dans le reste de l'Europe, les pratiques locatives sont encore plus sécurisantes avec des durées fermes pouvant aller jusqu'à 25 ans.** L'Allemagne est le marché de long séjour le plus profond d'Europe avec environ 393 000 lits gérés par un secteur privé commercial, encore très fragmenté au niveau régional. L'Espagne et l'Italie (respectivement 210 000 et 110 000 lits dans le privé commercial) présentent un fort potentiel de développement sachant que leur ratio de dépendance (poids des plus de 65 ans par rapport à la population active) sera l'un des plus élevés d'Europe à plus de 60% d'ici 2050.

#### *Des investissements en immobilier de santé dynamiques au premier semestre 2021*

**L'immobilier de santé est sorti renforcé de la crise sanitaire aux yeux des investisseurs grâce à la résilience de ses revenus.** Après des annonces de création de nouveaux fonds dédiés par plusieurs gestionnaires, l'année 2020 s'est terminée avec l'acquisition par Swiss Life AM d'un portefeuille de 425 millions d'euros constitué par Threestones Capital et comprenant 27 établissements en Allemagne. Selon C&W, l'immobilier de long séjour a ainsi attiré près de 7,6 milliards d'euros en Europe, en croissance de 24% alors que l'investissement reculait au total de 40%.

**La dynamique se poursuit en 2021 avec une accélération de l'activité sur les actifs en long séjour.** Au premier semestre 2021, l'Allemagne, la France, l'Italie et l'Espagne cumulent 1,5 milliard d'euros investis (+26% par rapport à la moyenne 3 ans) grâce à la mise sur le marché de portefeuilles d'envergure (50% du volume porte sur des transactions d'au moins 5 établissements).

**L'investissement est confronté à un manque d'opportunités qui pousse les investisseurs à diversifier leurs stratégies.** Aedifica et Cofinimmo s'internationalisent en Europe du Nord notamment tandis que d'autres types d'établissements sont progressivement inclus aux thématiques « santé » avec des résidences services seniors (RSS) mais aussi des centres d'accueil pour le handicap, des crèches ou des centres de soins.

**En Allemagne, le marché du long séjour reste très actif début 2021 après avoir connu une forte compression des taux *prime* en 2020 à 4,0% (-50 pbs).** Les 811 millions d'euros recensés à l'acquisition mi-2021 (+15% par rapport à mi-2020 selon RCA) sont portés par une grande diversité d'acteurs domestiques (58% du volume) ainsi que l'externalisation par Azurit de 19 établissements auprès de la foncière belge Aedifica pour 245 millions d'euros.

**En Italie et en Espagne, les taux *prime* sont également en baisse (respectivement à 4,9% et 4,75% selon JLL) avec des volumes dynamisés au premier semestre** par la cession du portefeuille VEGA mis sur le marché par Batipart (340 millions d'euros sur un total de 560). Le marché italien s'appuie en outre sur deux externalisations de KOS (avec Icade Santé et InvestiRE) comprenant des sites à développer, ainsi qu'un RSA géré par Korian acquis par Primonial. En Espagne, le marché est porté par l'entrée de nouveaux investisseurs comme Icade Santé et Swiss Life AM.

**Sur le marché français, le développement de stratégies immobilières plus poussées de la part des opérateurs court et long séjour pèse sur l'activité des investisseurs avec 325 millions d'euros en court séjour et moins de 100 millions d'euros en long séjour.** L'externalisation de 7 cliniques ELSAN issues du rachat du groupe C2S à Primonial REIM représente à elle seule 252 M€. Quelques portefeuilles d'EHPAD externalisés acquis par Icade Santé et Cofinimmo viennent s'ajouter à l'activité marché alors que la Clinique du Sport à Bordeaux a été acquise « murs et fonds » par Vivalto Santé au cours du semestre.

**Après une certaine stabilité depuis 2018, ce contexte très compétitif amène donc les taux *prime* à acter de nouvelles compressions** autour de 4,85% pour les cliniques MCO (-15 pbs), 4,30% pour les cliniques SSR et établissements de santé mentale (-20 pbs) et 4,0% pour les Ehpad (-25 pbs).

#### **PATRIMOINE DE LA FONCIERE SANTE AU 30 JUIN 2021**

Le patrimoine du pôle Foncière Santé d'Icade représente près de 2,0 millions de m<sup>2</sup> (1,2 million de m<sup>2</sup> en quote-part de détention) de surfaces totales en exploitation.

Il se compose d'établissements de court séjour (cliniques destinées à la Médecine Chirurgie Obstétrique - MCO), d'établissements de moyen séjour (principalement Soins de Suite et Réadaptation - SSR) et d'établissement de long séjour (principalement des EHPAD - Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes).

Au 30 juin 2021, le patrimoine est situé en France pour 92% de la valeur du patrimoine, et en Europe (Allemagne et Italie) pour 8% de la valeur.

## REPARTITION GEOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE PAR TYPE D'ACTIF

En valeur et surface totale	En valeur de patrimoine (base 100%)		En surface totale (base 100%)*	
	(en M€)	% du patrimoine en valeur	en surface (en m²)	% du patrimoine en surface
<b>TOTAL France</b>	<b>5 475</b>	<b>92%</b>	<b>1 815 199</b>	<b>89%</b>
Occitanie	1 104	18%	399 128	20%
Ile de France	758	13%	187 208	9%
Pays-de-la-Loire	698	12%	236 245	12%
Nouvelle-Aquitaine	688	11%	286 933	14%
Auvergne-Rhône-Alpes	511	9%	166 475	8%
Hauts de France	418	7%	142 743	7%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	386	6%	99 307	5%
Normandie	265	4%	80 009	4%
Grand Est	170	3%	51 233	3%
Bourgogne-Franche-Comté	161	3%	54 413	3%
Bretagne	159	3%	49 611	2%
Centre-Val-de-Loire	157	3%	61 894	3%
<b>TOTAL INTERNATIONAL</b>	<b>506</b>	<b>8%</b>	<b>223 752</b>	<b>11%</b>
Allemagne	381	6%	151 144	7%
Italie	125	2%	72 608	4%
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>5 982</b>	<b>100%</b>	<b>2 038 950</b>	<b>100%</b>

	En valeur de patrimoine (base 100%)		En surface totale (base 100%)*	
	(en M€)	% du patrimoine en valeur	en surface (en m²)	% du patrimoine en surface
<b>Total France</b>	<b>5 475</b>	<b>92%</b>	<b>1 815 199</b>	<b>89%</b>
Court-séjour	4 633	77%	1 522 218	75%
Moyen Séjour	483	8%	164 311	8%
Long Séjour	359	6%	128 670	6%
<b>Total Allemagne</b>	<b>381</b>	<b>6%</b>	<b>151 144</b>	<b>7%</b>
<b>Total Italie</b>	<b>125</b>	<b>2%</b>	<b>72 608</b>	<b>4%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>5 982</b>	<b>100%</b>	<b>2 038 950</b>	<b>100%</b>

\*Actifs en exploitation uniquement

### 2.3.2. Evolution des valorisations des actifs Foncière Santé

(données en QP)	JV 31/12/2020	JV 31/12/2020		Var. à périmètre constant (M€)	Var. à périmètre constant (%)	JV 30/06/2021
		des actifs cédés <sup>(a)</sup>	Investissements et autres <sup>(b)</sup>			
France	3 034,0	(1,0)	60,4	98,7	+3,3%	3 192,1
International	263,6	-	26,1	11,9	+4,5%	301,6
<b>Foncière Santé</b>	<b>3 297,6</b>	<b>(1,0)</b>	<b>86,4</b>	<b>110,6</b>	<b>+3,4%</b>	<b>3 493,7</b>

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

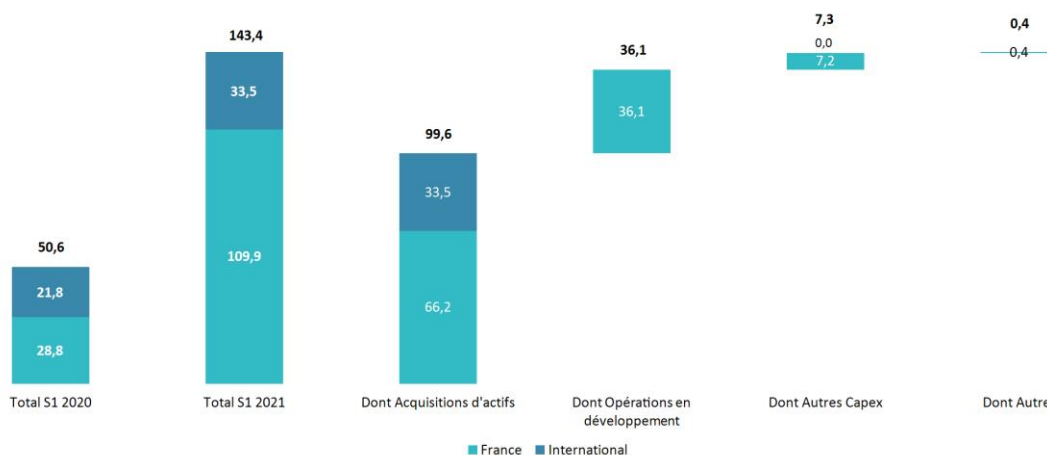
(b) Comprend les capex, les parts engagés des VEFA, les acquisitions (en bloc et actifs dont la part de détention d'Icade a évolué sur l'année). Comprend également le retraitement des droits et frais d'acquisitions, de la variation de valeur des actifs acquis sur l'exercice, des travaux sur actifs cédés,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

La valeur globale du portefeuille Santé en quote-part Icade est de **3 493,7 millions d'euros hors droits** au 30 juin 2021 contre 3 297,6 millions d'euros à fin 2020, soit une augmentation de 196,1 millions d'euros, soit **+5,9 %**. A 100%, la valeur du patrimoine de la foncière Santé s'élève à **5 981,5 millions d'euros au 30 juin 2021** contre 5 654,8 millions d'euros à fin 2020.

À périmètre constant, après neutralisation des cessions et des investissements sur la période, **la valeur du portefeuille augmente de +110,6 millions d'euros en quote-part Icade sur le 1<sup>er</sup> semestre 2021, soit + 3,4 %**.

Le dynamisme du marché des actifs de santé et l'appétit croissant des investisseurs pour cette classe d'actif s'est traduite par (i) une réduction des taux d'actualisation (reflet de la liquidité croissante de la classe d'actif) comprise entre 10 bps (long et moyen séjour) et 25 bps (court séjour) et (ii) une compression des taux de rendement 20 bps en moyenne sur le court et moyen séjour, 15 bps sur le long séjour.

### 2.3.3. Investissements



Les investissements s'élèvent à 143,4 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2021 contre 50,6 millions au 30 juin 2020, soit une augmentation de +92,8 millions d'euros. Pour rappel, les investissements du 1<sup>er</sup> semestre 2020 avaient été ralentis par le contexte exceptionnel de la crise de la covid-19.

Le montant des investissements en France atteint 109,9 millions d'euros dont :

- ◆ 66,2 millions d'euros au titre des acquisitions :
  - 1 clinique SSR et 2 Ehpad auprès de Korian, en *sale and leaseback*, et l'acquisition d'une clinique SSR située à Choisy-le-Roi pour un total de 47,4 millions d'euros ;
  - 18,7 millions d'euros pour la clinique MCO des Dentellières située à Valenciennes.
- ◆ 36,1 millions d'euros au titre du *pipeline* de développement et principalement porté par les opérations suivantes :
  - 6,5 millions d'euros rattachés au projet d'extension de la polyclinique du parc située à Caen ;
  - 4,4 millions d'euros au titre de la VEFA de la clinique Joncs Marins à Le Perreux-sur-Marne ;
  - 4,0 millions d'euros rattachés à un établissement SSR exploité par Korian et situé à Blagnac ;
  - Les autres projets du *pipeline* de développement totalisent, quant à eux, 21,2 millions d'euros.
- ◆ Les autres capex s'élèvent à 7,7 millions d'euros dont 6,4 millions d'euros en lien avec les capex d'exploitation.

Par ailleurs, Icade Santé a signé le 29 juin 2021 une promesse en vue de l'acquisition d'une clinique SSR située à Olivet, auprès du Groupe Orpea, pour un montant de 28 millions d'euros.

Sur le premier semestre 2021, le montant des investissements à l'international atteint 33,9 millions d'euros ; principalement en lien avec les acquisitions réalisées au cours de l'exercice :

- ◆ 27 millions d'euros portant sur l'acquisition de deux maisons de retraite médicalisées (Residenze Sanitarie Assistenziali, RSA) et d'un établissement psychiatrique auprès de l'opérateur italien KOS ;
- ◆ Dans le cadre de cette opération, Icade a également signé un protocole d'accord sous conditions portant sur l'acquisition de deux maisons de retraites médicalisées à construire, pour un montant de 24 millions d'euros droits inclus ;
- ◆ 7 millions d'euros au titre de l'acquisition d'une maison de retraite médicalisée auprès de Sereni Orizzonti. Cette acquisition est la dernière d'un portefeuille de 7 EHPAD situés dans le nord de l'Italie et acquis auprès de Sereni Orizzonti en Octobre 2019.

Icade et le groupe Amavir ont signé le 26 mars 2021 une promesse portant sur l'acquisition de 2 maisons médicalisées pour personnes âgées en Espagne pour un montant de 22 M€ droits inclus. Les deux établissements, dont la livraison est prévue au T2 2022 pour l'un et au T2 2023 pour l'autre, sont situés respectivement à Madrid et Ciudad Real.

Enfin, post 30 juin 2021, dans le cadre de la promesse signée le 21 juillet 2020 avec Orpea portant sur 9 établissements de santé en Allemagne et en France pour 153 millions d'euros, Icade a finalisé l'acquisition d'une maison de retraite médicalisée à Berlin pour un montant de 45 millions d'euros, concluant ainsi l'opération sur l'ensemble du portefeuille.

**PIPELINE DE DEVELOPPEMENT**

Projets (M€)	Date de livraison prévisionnelle	Exploitant	Nombre de		Yield On Cost <sup>(a)</sup>	Total Coût de revient	Reste à réaliser > S1 2021
			lits et places	Loyers			
Clinique Saint-Augustin	2024	ELSAN	297			25,7	25,6
Clinique Joncs Marins	2022	KORIAN	136			21,3	10,7
Polyclinique du Parc Blagnac	2022	ELSAN	288			21,2	2,7
Clinique Saint-Charles	2022	KORIAN	80			14,9	7,5
Polyclinique Saint Roch	2022	SISIO	210			14,3	6,1
Clinique du Pic Saint Loup	2022	ELSAN	332			9,6	2,8
Clinique Saint-Pierre	2022	Clinipôle	162			9,0	8,0
Clinique Brétéché	2022	ELSAN	249			8,8	2,5
Clinique Brétéché	2022	ELSAN	227			7,0	5,7
Clinique les Buissonnets	2021	ORPEA	198			27,9	27,9
<b>Pipeline France</b>			<b>2 179</b>			<b>159,8</b>	<b>99,5</b>
Portefeuille de maisons de retraite médicalisées	2021-2024	Gheron	840			77,8	77,8
Villalba	2021	KOS	80			12,8	12,8
Grosseto	2021	KOS	120			11,4	11,4
Portefeuille ALBA	2022-2024	Gheron	936			127,7	127,7
Berlin Weissensee	2021	ORPEA	124			45,1	45,1
Tangerhütte	2021	EMVIA Living	66			7,6	0,1
Portefeuille AMAVIR	2022 - 2023	Amavir	311			22,5	22,5
Portefeuille KOS 3	2023	KOS	240			23,8	23,8
<b>Pipeline International</b>			<b>2 717</b>			<b>328,8</b>	<b>321,2</b>
<b>TOTAL PIPELINE</b>			<b>4 896</b>	<b>26,1</b>	<b>5,3%</b>	<b>488,5</b>	<b>420,7</b>

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

A fin juin 2021, la Foncière Santé dispose d'un pipeline de développement d'un montant de 488,5 millions d'euros (coût de revient des opérations). Le rendement moyen (Yield on Cost) estimé de ces opérations est de 5,3 %.

D'autre part, Icade Santé a récemment livré 4 cliniques à des opérateurs de santé et de soins aux seniors pour un montant total d'investissement de 76 millions d'euros. Ces actifs généreront des loyers additionnels immédiats :

- ◆ Livraison de l'Hôpital privé du Grand Narbonne à Elsan ;
- ◆ Livraison de la Clinique Sur Moreau à Saintes au groupe Korian ;
- ◆ Livraison de l'extension de la Clinique Saint-Pierre de Perpignan à Elsan ;
- ◆ Livraison du Centre SMR Ambrussum à Lunel au Pôle de Santé Lunellois.

**2.3.4. Arbitrages**

Au cours du semestre écoulé, la clinique d'Elorn a été cédée pour un montant de 1,8 million d'euros.

### 2.3.5. Résultat net récurrent (RNR) de la Foncière Santé au 30 juin 2021

(en millions d'euros)	30/06/2021	30/06/2020	Variation	Variation (%)
<b>Eléments récurrents :</b>				
REVENUS LOCATIFS	157,6	149,2	8,4	5,6%
LOYERS NETS	156,2	145,9	10,3	7,1%
TAUX DE MARGE (LOYERS NETS / REVENUS LOCATIFS)	99,1%	97,8%	1,3%	1,32 pt
Coûts de fonctionnement nets	(7,0)	(8,1)	1,1	-14,0%
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL RÉCURRENT	149,3	137,8	11,5	8,3%
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL RÉCURRENT	149,3	137,8	11,5	8,3%
Coût de l'endettement net	(18,8)	(17,2)	(1,5)	8,9%
Autres produits et charges financiers	(0,4)	(0,6)	0,2	-32,4%
RÉSULTAT FINANCIER RÉCURRENT	(19,2)	(17,8)	(1,4)	7,6%
Charge d'impôt	(1,0)	(1,9)	0,9	-47,7%
RÉSULTAT NET RÉCURRENT	129,1	118,0	11,0	9,3%
Résultat net récurrent - Part des participations ne donnant pas le contrôle	53,6	50,7	2,9	5,7%
<b>RÉSULTAT NET RÉCURRENT - PART DU GROUPE</b>	<b>75,5</b>	<b>67,3</b>	<b>8,1</b>	<b>12,1%</b>
Eléments non récurrents (a)	(40,4)	(45,2)	4,8	-10,7%
<b>RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE</b>	<b>35,1</b>	<b>22,1</b>	<b>13,0</b>	<b>58,6%</b>

(a) Les "Eléments non récurrents" regroupent les dotations aux amortissements des immeubles de placement, le résultat des cessions, la mise en juste valeur des instruments financiers et d'autres éléments non récurrents.

Les **revenus locatifs** de la Foncière Santé s'établissent à 157,6 millions d'euros soit une progression de 5,6 % par rapport au 30 juin 2020 portés par les acquisitions réalisées en France, en Italie et en Allemagne au 2<sup>ème</sup> semestre 2020.

Les **coûts de fonctionnement nets** sont en légère baisse de +1,1 million d'euros.

L'**excédent brut opérationnel** progresse en conséquence de +11,5 millions d'euros (+8,3%).

Le **résultat financier récurrent** du pôle Foncière Santé au 30 juin 2021 s'élève à -19,2 millions d'euros en augmentation de 1,4 million d'euros par rapport au 30 juin 2020 en lien avec la croissance des investissements et l'augmentation en volume de la dette en conséquence, l'effet prix étant, quant à lui en baisse compte tenu de la diminution notable du coût moyen de la dette de la Foncière Santé entre le 1<sup>er</sup> semestre 2020 (1,69%) et le 1<sup>er</sup> semestre 2021 (1,47%).

En conséquence le **Résultat net récurrent (RNR) part du Groupe de la Foncière Santé** au 30 juin 2021 s'élève à 75,5 millions d'euros en progression de +12,1% par rapport au 30 juin 2020.

Le **résultat net part du Groupe**, quant à lui, s'établit à 35,1 millions d'euros contre 22,1 millions d'euros au 30 juin 2020 soit une augmentation de +13,0 millions d'euros. Cette évolution provient essentiellement des pénalités de remboursements anticipés de prêts intragroupes comptabilisés au 1<sup>er</sup> semestre 2020 et non reconduites au 1<sup>er</sup> semestre 2021.

### 2.3.6. Evolution des loyers de la Foncière Santé au 30 juin 2021

#### EVOLUTION DES REVENUS LOCATIFS ET DES LOYERS NETS DU POLE FONCIERE SANTE

(en millions d'euros)	30/06/2020	Acquisitions d'actifs	Cessions d'actifs	Constructions Restructurations d'actifs	Activité locative et indexations	30/06/2021	Variation totale	Variation à périmètre constant
France	141,5	3,0	(0,3)	0,5	0,7	145,4	2,8%	0,5%
International	7,7	4,4	-	-	0,1	12,2	58,5%	1,5%
<b>REVENUS LOCATIFS</b>	<b>149,2</b>	<b>7,3</b>	<b>(0,3)</b>	<b>0,5</b>	<b>0,8</b>	<b>157,6</b>	<b>5,6%</b>	<b>0,6%</b>

Ainsi, les **revenus locatifs** réalisés par la Foncière Santé affichent sur le 1<sup>er</sup> semestre 2021 une progression de +8,4 millions d'euros (+5,6%) et atteignent 157,6 millions d'euros.

Porté par l'indexation des loyers, l'évolution à **périmètre constant** ressort à +0,6%.

A **périmètre courant**, la progression des loyers est soutenue par :

- ◆ Les acquisitions sur le territoire national pour +3,0 millions d'euros ;
- ◆ Le plan d'acquisition à l'international : respectivement +2,7 millions d'euros en Allemagne et +1,7 million d'euros en Italie ;
- ◆ Les livraisons d'actifs du pipeline et autres restructurations/extensions contribuent, quant à eux, à hauteur de +0,5 million d'euros.

Le **loyer net** du pôle Foncière Santé ressort pour le 1<sup>er</sup> semestre 2021 à 156,2 millions d’euros, assorti d’un taux de marge de 99,1% en augmentation de 130 points de base par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2020. Ce taux proche de 100% s’explique principalement par la constatation d’une indemnité de résiliation (initialement étalée) reçue suite à la cession d’une clinique au cours du semestre.

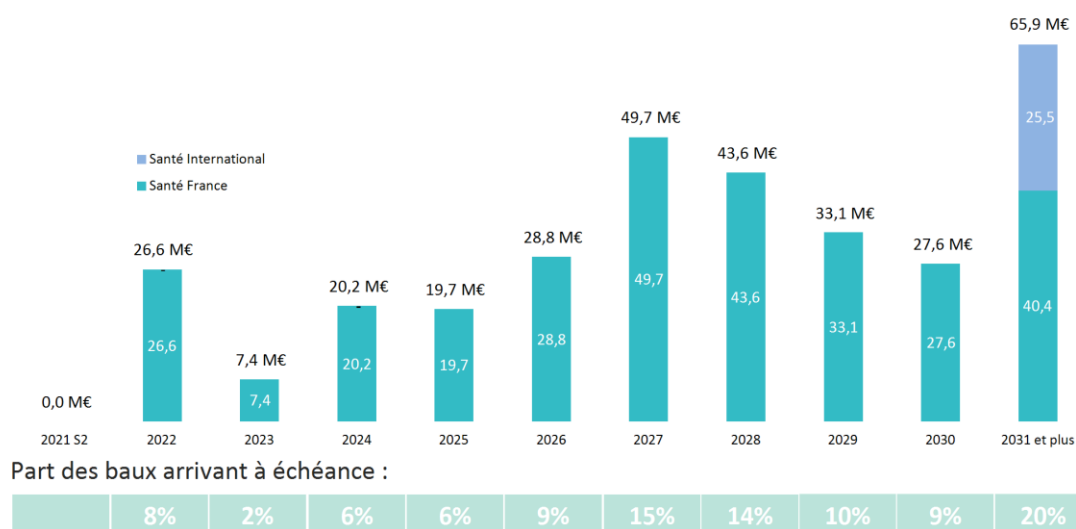
<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2021		30/06/2020	
	Loyers nets	Marge	Loyers nets	Marge
France	144,5	99,4%	138,4	97,8%
International	11,8	96,1%	7,5	97,1%
<b>LOYER NET</b>	<b>156,2</b>	<b>99,1%</b>	<b>145,9</b>	<b>97,8%</b>

### 2.3.7. Activité locative du pôle Foncière Santé

Au cours du semestre, 4 baux ont été renouvelés/prorogés avec un impact WALB positif de 0,1 année. La durée résiduelle des baux de la Foncière Santé est en légère baisse par rapport au 30 juin 2020 et s’établit à 7,2 années (contre 7,6 années au 30 juin 2020). Par rapport au 31 décembre 2020, elle est en légère baisse de 0,2 année (pour rappel 7,4 années au 31 décembre 2020). La durée moyenne ferme des baux atteint 6,4 ans en France et 16,2 ans en moyenne à l’international. Concernant les baux arrivants à échéance en 2022, des négociations sont en cours avec les exploitants afin de les prolonger.

#### ECHEANCIER DES BAUX EN PART DE LOYERS IFRS ANNUALISES

*(En % et détention à 100%)*





### 3. Métier Promotion

#### CONTEXTE DE MARCHÉ

(Sources : INSEE, FPI, SDES, NOTAIRES DU GRAND PARIS, CGEDD)

**Le secteur de la construction consolide sa reprise au premier trimestre 2021 avec un recul d'activité par rapport à fin 2019 qui continue à se résorber (-4% en avril 2021 après avoir atteint -88% lors du premier confinement) grâce à des mesures plus adaptées lors des derniers confinements.** Le secteur est même un des seuls à présenter une création nette d'emplois depuis fin 2019 avec 50 800 emplois supplémentaires (+3,5%).

**Les professionnels s'inquiètent désormais des difficultés de recrutement et des perturbations dans l'approvisionnement qui émergent avec la reprise.** En avril 2021, 11% des chefs d'entreprises de la construction témoignaient de difficultés avec leurs fournisseurs, une situation inédite puisque le seuil de 5% n'avait jamais été franchi avant mars 2020. L'évolution des coûts de production au premier trimestre 2021 confirme cette tension avec un ICC en hausse sur un an de 2,9%.

**L'action contra-cyclique des acteurs publics a permis d'accompagner la reprise de l'activité.** Les capacités de production ont été maintenues par une politique globale de soutien aux entreprises (chômage partiel, PGE), tandis que l'offre a plus spécifiquement bénéficié des plans d'achat de la CDC et d'Action Logement. Cela se traduit dans le suivi marché de la FPI par une progression de 28% des ventes en bloc dans le neuf au premier trimestre 2021 (soit 41 600 logements en année glissante). Si le plan de relance, centré sur la rénovation, répond aux enjeux environnementaux du parc existant, il est aussi assorti de mesures en faveur de la construction avec un protocole d'accord pour la production de 250 000 logements sociaux en deux ans, un fonds friche porté à 650 millions d'euros et une aide aux maires bâtisseurs de 350 millions d'euros.

**La production de logements est toutefois affectée par des autorisations de logements dont le nombre en année glissante reste en baisse à fin mai 2021 de 6% par rapport au niveau constaté fin 2019.** La situation est particulièrement tendue pour le logement collectif avec une baisse de 15% sur la période pour un total de 195 100 autorisations, soit moins que les mises en chantiers (198 800 en année glissante à fin mai 2021) dont le nombre a retrouvé son niveau d'avant crise. Ce faible niveau d'autorisations pèsera à terme sur le renouvellement de l'offre, d'autant que leur nombre depuis le début d'année ne permet pas de rattraper le déficit subi en 2020 (20 300 permis délivrés par mois de janvier à mai contre 22 250 en moyenne mensuelle au cours de 2019).

**L'offre de logements neufs continue donc à se raréfier avec un nouveau point bas au premier trimestre 2021 de 77 000 logements pour l'encours de logements disponibles à la vente dans le diffus, en baisse de 15% sur un an.** Les mises en vente (84 000 logements en année glissante au premier trimestre) sont en baisse de 24% sur un an et restent inférieures depuis 2019 aux réservations (90 000 logements). Les promoteurs continuent à puiser dans leur stock de programmes avec une part des opérations en amont des travaux qui recule à 45% (-5 points sur un an). On notera qu'au premier trimestre 2021, les réservations nettes dans le diffus (27 000) se sont redressées de 7% sur un an, notamment grâce au regain d'activité des investisseurs particuliers (+12%).

**En effet, la demande de logements sort renouvelée des épisodes de confinement.** Les fondamentaux du marché ne sont que partiellement remis en cause (hausse de la population, métropolisation, hausse du nombre de ménages), tandis que de nouvelles aspirations émergent chez les particuliers (qualité de vie et du logement, proximité avec la nature, attrait des villes moyennes, voire bi-résidentialité) et chez les acteurs publics (construction bas carbone, mixité des aménagements).

**La capacité d'achat des ménages est préservée malgré la crise grâce à des taux toujours aussi favorables (1,07% en moyenne en mai).** Les mesures d'aide à l'acquisition sont maintenues (PTZ jusqu'en 2022, dispositif « Pinel » jusqu'en 2024) tandis que la production de crédit immobilier a retrouvé son niveau d'avant crise dans l'ancien et commence à se redresser dans le neuf. La vigilance renforcée des banques suite aux recommandations du HCSF et l'excès d'épargne constitué pendant les confinements transforment toutefois le marché à la faveur des ménages disposant d'apports significatifs.

**Porté par ces bons fondamentaux, le marché immobilier se montre dynamique en volume et en prix.** Dans l'ancien, le nombre de transactions cumulées sur un an (1 080 000 en mars 2021) renoue avec le record de janvier 2020. Dans le neuf, l'enquête trimestrielle de la promotion immobilière de l'INSEE montre également une nette amélioration du solde d'opinion sur la demande de logements et un avis qui reste favorable sur l'évolution des prix. Selon la FPI, ils progressent de +2% sur un an avec l'émergence de nouvelles tendances favorables aux régions (prix en hausse de 4% sur un an) et aux marchés périphériques (en Ile-de-France, les Notaires du Grand Paris constatent au premier trimestre 2021 des prix dans l'ancien plus dynamiques en première couronne qu'à Paris).

**Enfin, les institutionnels se confirment comme un relais de croissance pour la promotion immobilière.** Avec 2,7 milliards d'euros investis d'après RCA, le premier semestre 2021 bénéficie du transfert de 5 900 logements par In'li (filiale d'Action Logement) à une foncière de développement détenue à 75% par AXA IM. Des fonds anglo-saxons sont également entrés sur le marché français de la VEFA résidentielle comme Hines ou M&G et la pénurie de produits adaptés encourage des stratégies de copromotion comme Gecina avec Woodeum ou AG2R qui prend le contrôle d'Aegide Domitys (leader des RSS) et qui prévoit un plan de développement ambitieux avec Nexity. Par ailleurs, la mise sur le marché annoncée par CDC Habitat via sa filiale Ampère Gestion de 8 000 logements pour un montant estimé à 2,5 milliards d'euros (avec le maintien d'une participation de 15%) confirme l'émergence de la classe d'actifs auprès des investisseurs.

#### ACTIVITE D'ICADE PROMOTION AU PREMIER SEMESTRE

Icade Promotion a réalisé de très bonnes performances d'activité au cours du premier semestre 2021, malgré la persistance des mesures de restriction liées à la crise sanitaire et un contexte de rallongement des délais d'obtention des autorisations de construire.

Tous les indicateurs du Résidentiel sont bien orientés avec notamment une hausse des réservations (+19,8% en volume vs S1 2020 et +16,5% vs S1 2019), reflétant le dynamisme de la demande des clients particuliers et institutionnels.

La stratégie de développement conduite sur ces dernières années permet à ICADE Promotion d'augmenter son offre commerciale (+7,1% par rapport à fin 2020 en volume) dans un marché marqué par une pénurie de l'offre.

Concernant l'activité Tertiaire, Icade Promotion a signé :

• PERFORMANCE DES ACTIVITES DU GROUPE •

- ◆ Une VEFA avec Macifimo d'un immeuble de près de 9 000 m<sup>2</sup> de bureaux sur l'ensemble immobilier Emblem à Lille, réalisé en co-promotion avec le Groupe Duval ;
- ◆ Un CPI avec La Française en co-promotion avec PRD Office pour la réalisation d'un ensemble immobilier développant 30 890 m à Nanterre (92).

Le chiffre d'affaires économique du 1<sup>er</sup> semestre 2021 s'élève à 536,3 millions d'euros, en très forte croissance par rapport à l'année précédente (+78,6%) et (+38,0%) par rapport à l'année 2019.

Cette évolution résulte à la fois d'un effet de base favorable (le premier trimestre 2020 avait été affecté par le confinement général de la France à partir du 16 mars), mais également de l'avancement des projets entrés en backlog au cours des trimestres précédents.

Ce taux n'est pas représentatif de la croissance attendue sur l'ensemble de l'année, mais il est en ligne par rapport à l'objectif annuel et à la trajectoire de croissance à horizon 2025 (1,4 milliard d'euros).

Le chiffre d'affaires du Résidentiel est en hausse de 81,3% (458,5 millions d'euros au S1 2021 vs 252,9 millions d'euros au S1 2020) : au-delà de l'effet de base de 2020, la bonne performance du premier semestre 2021 traduit la forte croissance des ventes notariées (+5% en valeur) et desancements de travaux nettement par rapport à l'année précédente (+32,6% en valeur).

Le chiffre d'affaires Tertiaire (76,6 millions d'euros au S1 2021, +65,1%) intègre les opérations d'Ad Vitam dont l'acquisition a été réalisée fin 2020 et la vente de l'immeuble de bureaux Emblem à Lille.

Le backlog continue de marquer une croissance et permettra de sécuriser le chiffre d'affaires du second semestre et une partie de celui prévu en 2022.

L'accroissement du volume permet de retrouver un niveau de rentabilité proche de ceux constatés sur les années précédentes avec un Résultat Opérationnel Economique Courant (ROEC) à 27,0 millions d'euros au 30 juin 2021 contre (-8,0) millions d'euros au 30 juin 2020 et 23,8 millions d'euros au 30 juin 2019.

Le Cash-flow net courant (CFNC) est également en hausse, atteignant 10,9 millions d'euros au 30 juin 2021 contre (-11,9) millions d'euros au 30 juin 2020.

#### RESULTAT NET (vision économique) ET CASH-FLOW NET COURANT

(en millions d'euros)	30/06/2021	30/06/2020	Variation
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>536,3</b>	<b>300,4</b>	<b>235,9</b>
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL ÉCONOMIQUE COURANT (a)</b>	<b>27,0</b>	<b>(8,0)</b>	<b>35,0</b>
Taux de marge économique courant (ROEC/CA)	5,0%	-2,7%	7,7 pts
<b>RÉSULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>	<b>25,1</b>	<b>(9,2)</b>	<b>34,3</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER COURANT</b>	<b>(5,8)</b>	<b>(4,6)</b>	<b>(1,2)</b>
Impôt sur les sociétés	(5,0)	3,1	(8,0)
<b>RÉSULTAT NET COURANT</b>	<b>14,3</b>	<b>(10,7)</b>	<b>25,0</b>
<b>CASH-FLOW NET COURANT - Groupe</b>	<b>10,9</b>	<b>(11,9)</b>	<b>22,8</b>
Éléments non courants (b)	(8,5)	(5,2)	(3,3)
<b>RÉSULTAT NET - Part du Groupe</b>	<b>2,4</b>	<b>(17,1)</b>	<b>19,5</b>

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

(b) Les "Éléments non courants" regroupent les dotations aux amortissements, le résultat des cessions, la mise en juste valeur des instruments financiers et d'autres éléments non courants.

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

#### BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT ET ENDETTEMENT DE PROMOTION

Le besoin en fonds de roulement et l'endettement net incluent les entités en intégration globale et les co-entreprises.

(en millions d'euros)	30/06/2021 (a)+(b)	31/12/2020 (a)+(b)	Variation
Promotion Logement	(209,4)	(146,8)	(62,6)
Promotion Tertiaire	9,6	20,6	(11,0)
<b>BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT NET - PROMOTION</b>	<b>(199,8)</b>	<b>(126,2)</b>	<b>(73,6)</b>
<b>ENDETTEMENT NET - PROMOTION</b>	<b>25,5</b>	<b>(30,7)</b>	<b>56,2</b>

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

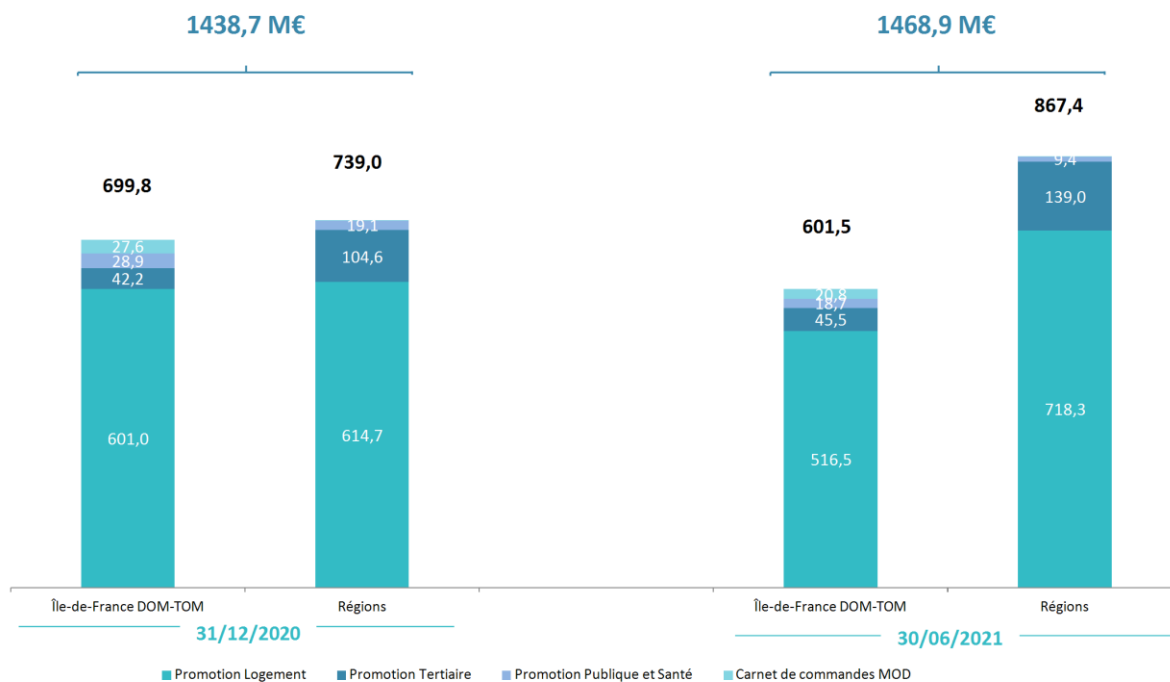
(b) Le BFR et l'endettement net excluent les projets d'aménagement et les réserves foncières à risque.

Le besoin de fonds de roulement (BFR) de Promotion s'élève à environ 200 millions d'euros au 30 juin 2021, en augmentation de 73,6 millions d'euros par rapport à fin 2020. Le taux de BFR/Chiffre d'affaires est inférieur à 20%.

### 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 services hors taxes signés et non encore produits.



**Le backlog total du pôle Promotion au 30 juin 2021 est en progression de 2,1% par rapport à celui constaté à fin d'année 2020 ; il s'élève à 1 468,9 millions d'euros.**

Cette évolution s'analyse comme suit :

- ◆ Une augmentation du backlog « Promotion Résidentiel » de 1,6 %, liée à un renouvellement en réservations supérieur au chiffre d'affaires comptabilisé sur ce premier semestre ;
- ◆ Une hausse de 9,2% du backlog « Promotion Tertiaire et Promotion Publique et Santé » liée principalement :
  - Par l'intégration des opérations liées à l'acquisition d'Ad Vitam fin 2020 ;
  - Par la signature d'un CPI avec La Française en co-promotion avec PRD Office pour la réalisation d'un ensemble immobilier développant 30 890 m<sup>2</sup> à Nanterre (92), avec un chiffre d'affaires de 142,9 millions d'euros (QP Icade Promotion 57,1 millions d'euros environ).
- ◆ Concernant l'activité de MOD, Icade promotion a été lauréate de deux appels d'offres significatifs remportés dans le domaine de la Santé et des équipements publics :
  - Pour la restructuration du site du Centre d'Accueil et de Soins Hospitaliers (le CASH) à Nanterre pour un montant de 2 millions d'euros ;
  - Pour accompagner la réorganisation de l'ensemble des établissements hospitaliers et médico-sociaux du Groupement Hospitalier Rance-Emeraude, pour un montant de 2,7 millions d'euros en quote-part Icade.

### 3.1. Promotion Logement

(en millions d'euros)	30/06/2021	30/06/2020	Variation
Chiffre d'affaires économique	458,5	252,9	205,6
Résultat opérationnel économique courant	23,6	(2,2)	25,8
<b>TAUX DE MARGE ÉCONOMIQUE COURANT (ROEC/CA)</b>	<b>5,2%</b>	<b>(0,9%)</b>	<b>6,0 pts</b>

Le chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> semestre 2021 pour le Résidentiel s'élève à 458,5 millions d'euros, en hausse de 81,3% par rapport au premier semestre 2020. La progression tient compte d'un effet de base avec l'arrêt des chantiers en 2020 à partir du 16 mars et d'un volume d'activité qui provient d'un backlog plus élevé, d'un rythme soutenu de signatures d'actes notariés et d'un bon avancement des chantiers.

En lien direct avec la hausse du chiffre d'affaires, le résultat opérationnel économique courant du Résidentiel ressort à 23,6 millions d'euros au 30 juin 2021, en forte amélioration par rapport au 30 Juin 2020.

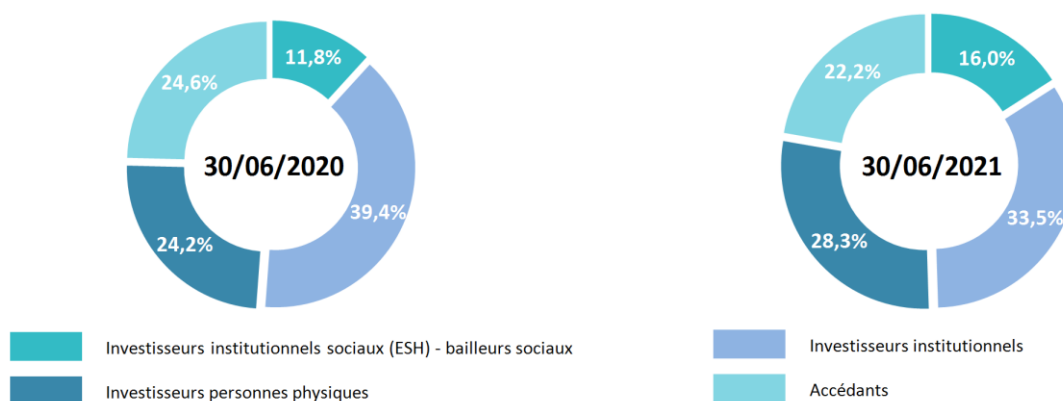
#### PRINCIPAUX INDICATEURS PHYSIQUES AU 30 JUIN 2021

Indicateurs d'activité (*)	30/06/2021	30/06/2020	Variation
<b>MISE EN COMMERCIALISATION</b>			
Île-de-France DOM TOM	1 239	947	30,8%
Régions	1 853	1 144	62,0%
<b>TOTAL LOTS (en unités) (**)</b>	<b>3 092</b>	<b>2 091</b>	<b>47,9%</b>
Île-de-France DOM TOM	384,3	160,1	140,0%
Régions	465,1	266,0	74,8%
<b>TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES (potentiel en millions d'euros)</b>	<b>849,3</b>	<b>426,1</b>	<b>99,3%</b>
<b>LANCEMENT DES OPERATIONS EN TRAVAUX</b>			
Île-de-France DOM TOM	1 394	2 032	(31,4%)
Régions	1 505	735	104,8%
<b>TOTAL LOTS (en unités) (**)</b>	<b>2 899</b>	<b>2 767</b>	<b>4,8%</b>
Île-de-France DOM TOM	397,1	387,8	2,4%
Régions	335,7	164,8	103,8%
<b>TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES (potentiel en millions d'euros)</b>	<b>732,8</b>	<b>552,5</b>	<b>32,6%</b>
<b>RÉSERVATIONS NETTES</b>			
Réservations de logements (en unités) (**)	2 613	2 181	19,8%
Réservations de logements (en millions d'euros, TTC)	590,2	481,6	22,5%
Taux de désistement logements (en %)	12,0%	19,8%	(7,8) pts
<b>PRIX MOYEN DE VENTE ET SURFACE MOYENNE SUR LA BASE DES RÉSERVATIONS</b>			
Prix moyen TTC au m <sup>2</sup> habitable (en €/m <sup>2</sup> )	4 240	4 985	(14,9%)
Budget moyen TTC par logement (en k€)	226,5	221,5	2,3%
Surface moyenne par logement (en m <sup>2</sup> )	53,4	44,4	20,2%

(\*) Les indicateurs d'activité sont retenus à 100% (y compris pour les projets portés dans des entités juridiques en contrôle conjoint).

(\*\*) Les unités permettent de définir le nombre de logements ou d'équivalents logements (pour les programmes mixtes) d'un programme donné.

#### REPARTITION DES RESERVATIONS PAR TYPOLOGIE DE CLIENT : forte hausse des investisseurs institutionnels



Dans un contexte de marché marqué par une tension sur l'offre en lien avec l'allongement des délais d'obtention des permis de construire, Icade Promotion a réussi à augmenter son offre commerciale (+7,1% en volume par rapport à fin 2020), avec un volume de mises en commercialisation élevé (+48% en volume).

Icade Promotion a enregistré une forte progression de ses indicateurs commerciaux avec une hausse des réservations de +19,8% en volume (2 613 lots au S1 2021 vs 2 181 lots au S1 2020) et +22,5% en valeur. Au-delà d'un effet de base significatif du fait de l'arrêt de l'activité sur la fin du premier trimestre 2020 suite au confinement, les indicateurs reflètent une activité commerciale soutenue sur ce premier semestre

## • PERFORMANCE DES ACTIVITES DU GROUPE •

2021, tant pour les particuliers que pour les investisseurs institutionnels. Les réservations progressent également entre le S1 2021 et le S1 2019 de 16,5% en volume et 13,7% en valeur, une dynamique principalement portée par les ventes en bloc.

- Les réservations réalisées par les particuliers sont en hausse grâce à des mises en commercialisation réussies et un taux d'écoulement soutenu. Le taux de désistement pour cette catégorie d'acquéreurs est revenu sur un niveau d'avant crise.
- La part des réservations réalisées avec les investisseurs institutionnels sur ce premier semestre est tout comme en 2020 plus élevée que celle constatée les années précédentes. L'activité est notamment portée par les réservations en bloc de l'opération des JO- Saint Ouen 2024 pour 314 lots (des locaux d'activités et de commerces, une résidence services et une résidence étudiante).

Les lancements de travaux sont également en forte progression sur ce semestre : +4,8% en volume (2 899 lots actés au S1 2021 vs 2 767 lots au S1 2020) et + 32,6% en valeur. Par rapport au S1 2019, ils progressent de +48,8% en volume et 46,2% en valeur.

Le niveau de stock dur reste maîtrisé avec 85 lots pour un montant de 20 M€.

### Portefeuille foncier

Au 1<sup>er</sup> semestre 2021, le portefeuille foncier des logements<sup>1</sup> et lots à bâtir s'élève à 10 432 lots en quote-part versus 10 156 lots au 31 décembre 2020.

## 3.2. Promotion Tertiaire

(en millions d'euros)	30/06/2021	30/06/2020	Variation
Chiffre d'affaires économique	76,6	46,4	30,2
Résultat opérationnel économique courant	3,2	(5,5)	8,7
<b>TAUX DE MARGE ÉCONOMIQUE COURANT (ROEC/CA)</b>	<b>4,2%</b>	<b>(11,8%)</b>	<b>16,1 pts</b>

Le chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> semestre 2021 pour l'activité de promotion Tertiaire et promotion Publique et Santé est en forte hausse (76,6 millions d'euros au S1 2021 contre 46,4 millions d'euros au S1 2020), expliqué notamment par la vente de l'opération Emblem à Lille et l'intégration des opérations d'Ad Vitam (acquisition fin 2020).

En lien direct avec la hausse du chiffre d'affaires, le résultat opérationnel économique courant du Tertiaire ressort à 3,2 millions d'euros au 30 juin 2021, en amélioration par rapport au 30 Juin 2020.

### Portefeuille Bureaux, Hôtels et Commerces

Au 30 juin 2021, Icade Promotion dispose d'un portefeuille de projets dans le domaine de la promotion Tertiaire d'environ 509 156 m<sup>2</sup> (contre 676 974 m<sup>2</sup> au 30 juin 2020), dont 119 682 m<sup>2</sup> de projets en cours de réalisation.

Les livraisons du semestre représentent 4 552 m<sup>2</sup>.

### Promotion Publique et santé

Au 30 juin 2021, le portefeuille de projets dans le domaine de la promotion Publique et Santé correspond à 70 538 m<sup>2</sup> (117 164 m<sup>2</sup> au 30 juin 2020) de projets, dont 42 417 m<sup>2</sup> en cours de travaux. Le portefeuille de projets pour cette activité est principalement situé en régions et dans les DOM-TOM.

Les livraisons du semestre représentent 24 340 m<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Valorisation du potentiel de nombre de lots et de chiffre d'affaires des opérations avec une promesse de vente de terrain signée, et non encore mises en commercialisation.

### 3.3. Pipeline et potentiel de croissance

**Le volume de chiffre d'affaires potentiel total d'Icade Promotion s'élève à 6,9 milliards d'euros, stable par rapport au 31 décembre 2020.**

**Icade Promotion a adapté son offre commerciale en ligne avec sa Raison d'Etre :**

- **Création de la filiale Urbain des Bois** : Créée début 2021, la filiale Urbain des Bois est spécialisée dans la construction bas carbone et la personnalisation du logement. Icade accélère ainsi dans la construction bois, l'un des leviers majeurs de sa stratégie bas carbone, avec un objectif de 100 M€ de chiffre d'affaires à horizon 2025.
- **Mise en place de l'offre Naturellement chez soi** : Imaginée avec l'architecte Nicolas Laisné cette nouvelle offre s'articule autour de 2 axes forts : i) intégrer la nature au cœur de la conception des logements, pour le bien-être des habitants et conformément aux engagements environnementaux ; ii) focus sur la personnalisation du logement et la mixité fonctionnelle, une flexibilité très attendue par les villes et leurs futurs résidents.

## 4. Compte de résultat analytique Groupe Icade

		Foncière Tertiaire	Foncière Santé	Total Foncières	Promotion Vision économique	Total Autres & Intermétiers	Total Groupe ICADE (vision écono- mique)	Retraite- ment IFRS (a)	Total Groupe ICADE
<b>(en millions d'euros)</b>									
<b>Eléments courants :</b>									
<b>Chiffre d'affaires</b>	(A)=(b)+(c)+(d)	<b>202,9</b>	<b>157,6</b>	<b>360,5</b>	<b>536,3</b>	<b>(6,6)</b>	<b>890,3</b>	<b>(60,3)</b>	<b>830,0</b>
Dont Chiffre d'affaires : Revenus locatifs Foncières	(b)	190,3	157,6	348,0		(0,1)	347,9		347,9
Dont Chiffre d'affaires à l'avancement Promotion	(c)				529,5		529,5	(60,2)	469,3
Dont Autres Chiffre d'Affaires	(d)	12,6		12,6	6,8	(6,5)	12,9	(0,1)	12,8
Charges Locatives non récupérées et autres charges	(e)	(12,8)	(1,4)	(14,2)		0,3	(13,9)		(13,9)
<b>Loyers nets Foncières</b>	(AA)=(b)+(e)	<b>177,6</b>	<b>156,2</b>	<b>333,8</b>		<b>0,2</b>	<b>334,0</b>		<b>334,0</b>
<b>Taux de marge Foncières (Loyers Nets / Revenus Locatifs)</b>	(AA)/(b)	<b>93,3%</b>	<b>99,1%</b>	<b>95,9%</b>					
Coût des ventes et autres charges	(g)				(448,5)	0,7	(447,8)	56,2	(391,7)
<b>Marge immobilière Nette Promotion</b>	(AB)=(c)+(g)				<b>81,0</b>	<b>0,7</b>	<b>81,6</b>	<b>(4,0)</b>	<b>77,6</b>
<b>Taux de marge immobilière (Marge immobilière Nette / CA à l'avancement)</b>	(AB)/(c)				<b>15,3%</b>				
Coût de fonctionnement et autres coûts	(i)	(32,2)	(7,0)	(39,2)	(63,2)	7,5	(94,9)	1,0	(93,9)
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	(j)	(1,0)		(1,0)	0,5		(0,4)	2,2	1,8
<b>RÉSULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>	(AC)=(A)+(e)+(g)+(i)+(j)	<b>157,0</b>	<b>149,3</b>	<b>306,2</b>	<b>25,1</b>	<b>333,2</b>	<b>332,3</b>	<b>(0,9)</b>	<b>332,3</b>
Coût de l'endettement net		(31,3)	(18,8)	(50,1)	(2,4)	-	(52,4)	0,4	(52,0)
Autres produits et charges financiers		(4,0)	(0,4)	(4,4)	(3,5)	(9,0)	(16,9)	0,4	(16,5)
<b>RÉSULTAT FINANCIER COURANT</b>	(AD)	<b>(35,3)</b>	<b>(19,2)</b>	<b>(54,5)</b>	<b>(5,8)</b>	<b>(9,0)</b>	<b>(69,3)</b>	<b>0,8</b>	<b>(68,5)</b>
Charge d'impôt	(l)	(1,1)	(1,0)	(2,1)	(5,0)		(7,0)	0,1	(6,9)
<b>CASH FLOW NET COURANT</b>	(AE)=(AC)+(AD)+(l)	<b>120,6</b>	<b>129,1</b>	<b>249,7</b>	<b>14,3</b>	<b>(7,1)</b>	<b>256,9</b>	-	<b>256,9</b>
<b>CASH FLOW NET COURANT - PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE</b>		<b>(8,7)</b>	<b>(53,6)</b>	<b>(62,3)</b>	<b>(3,5)</b>		<b>(65,7)</b>		<b>(65,7)</b>
<b>CASH FLOW NET COURANT - PART DU GROUPE</b>	(AF)	<b>111,9</b>	<b>75,5</b>	<b>187,4</b>	<b>10,9</b>	<b>(7,1)</b>	<b>191,1</b>	-	<b>191,1</b>
Amortissements et pertes de valeur des biens d'exploitation		(6,3)		(6,3)					
Amortissement des biens d'exploitation des MEE		(0,1)		(0,1)					
<b>FONCIERES : RÉSULTAT NET RÉCURRENT - PART DU GROUPE</b>	(AG)	<b>105,5</b>	<b>75,5</b>	<b>180,9</b>					
<b>Eléments non courants :</b>									
Charges d'amortissements et Pertes de valeurs		(109,9)	(67,7)	(177,7)	(6,5)	1,4	(182,7)	0,1	(182,7)
Résultats sur cessions		189,9	0,5	190,4	(0,1)	0,1	190,4		190,4
Résultat financier non courant		(37,1)	(1,8)	(38,9)	(0,0)		(38,9)		(38,9)
Autres Charges non courantes		(1,5)	(0,1)	(1,5)	(4,2)	1,8	(3,9)	0,3	(3,6)
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		(6,0)		(6,0)		(0,1)	(6,1)	(0,3)	(6,4)
Impôts sur les sociétés non courant			0,2	0,2	2,2		2,3		2,3
Part non courante des participations ne donnant pas le contrôle		7,2	28,6	35,8	0,1		35,8		35,8
<b>Total des éléments non courants - PART DU GROUPE</b>	(AH)	<b>42,6</b>	<b>(40,4)</b>	<b>2,2</b>	<b>(8,5)</b>	<b>3,2</b>	<b>(3,0)</b>	-	<b>(3,0)</b>
<b>RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE</b>	(AI)=(AF)+(AH)	<b>154,5</b>	<b>35,1</b>	<b>189,6</b>	<b>2,4</b>	<b>(4,0)</b>	<b>188,1</b>	-	<b>188,1</b>

(a) Retraitement des entités de Promotion sous contrôle conjoint conformément à la norme IFRS 11


## 5. Compte de résultat et bilan consolidés en quote-part Groupe Icade

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2021	30/06/2020	Variation
Chiffre d'affaires	774,0	545,5	228,5
Excédent brut opérationnel	251,6	201,0	50,6
Résultat opérationnel	288,8	41,2	247,6
Résultat financier	(96,7)	(38,9)	(57,9)
Résultat net	188,1	5,2	182,9
<b>RESULTAT NET - PART DU GROUPE</b>	<b>188,1</b>	<b>5,2</b>	<b>182,9</b>
Eléments non courants - Part du Groupe (a)	(3,0)	(156,1)	153,0
<b>CASH-FLOW NET COURANT - PART DU GROUPE</b>	<b>191,1</b>	<b>161,3</b>	<b>29,9</b>

(a) Les "Eléments non courants" regroupent les dotations aux amortissements, le résultat des cessions, la mise en juste valeur des instruments financiers et d'autres éléments non courants.

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2021	31/12/2020	Variation
Ecart d'acquisition	45,3	45,3	-
Immeubles de placement	8 027,3	8 032,9	(5,7)
Autres immobilisations	70,9	75,0	(4,1)
Titres mis en équivalence	1,3	0,9	0,4
Actifs financiers	340,4	323,3	17,1
Impôts différés	9,3	17,9	(8,7)
Stocks et Créances d'exploitation	1 359,0	1 269,3	89,8
Trésorerie et équivalents de trésorerie	868,3	1 172,4	(304,1)
<b>Total des actifs</b>	<b>10 721,9</b>	<b>10 937,0</b>	<b>(215,2)</b>
Capitaux propres, part du groupe	2 889,6	2 856,5	33,0
<b>Total capitaux propres</b>	<b>2 889,6</b>	<b>2 856,5</b>	<b>33,0</b>
Provisions	83,6	70,8	12,9
Dettes financières et Dérivés	6 489,0	6 780,3	(291,3)
Dettes de location	52,9	55,2	(2,2)
Dettes d'impôts	16,7	15,9	0,8
Impôts différés Passifs	7,6	11,7	(4,0)
Autres passifs financiers	68,2	69,0	(0,8)
Autres dettes	1 114,3	1 077,8	36,5
<b>Total des passifs hors capitaux propres</b>	<b>7 832,3</b>	<b>8 080,5</b>	<b>(248,2)</b>
<b>Total des passifs</b>	<b>10 721,9</b>	<b>10 937,0</b>	<b>(215,2)</b>





# COMPTES CONSOLIDÉS RESUMÉS AU 30 JUN 2021

1. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2021.....	50
2. NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS AU 30 JUIN 2021.....	54
3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE.....	90

## 1. États financiers consolidés au 30 juin 2021

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

	Notes	30/06/2020	31/12/2020
<b>Chiffre d'affaires</b>	7.1.	<b>830,0</b>	<b>1 440,2</b>
Autres produits liés à l'activité		(1,1)	6,5
<b>Produits des activités opérationnelles</b>		<b>828,9</b>	<b>1 446,7</b>
Achats consommés		(376,1)	(615,8)
Services extérieurs		(46,5)	(92,0)
Impôts, taxes et versements assimilés		(0,8)	(5,4)
Charges de personnel, intéressement et participation		(72,7)	(130,3)
Autres charges liées à l'activité		(6,3)	(29,4)
<b>Charges des activités opérationnelles</b>		<b>(502,5)</b>	<b>(873,0)</b>
<b>EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL</b>		<b>326,4</b>	<b>573,7</b>
Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement		(181,5)	(358,7)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants	4.3.2.	(1,2)	(32,0)
Résultat sur acquisitions		(0,1)	(1,6)
Résultat sur cessions		190,4	13,2
Quote-part dans les résultats nets des sociétés mises en équivalence	8.1.	(4,6)	(10,6)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>329,4</b>	<b>184,0</b>
Coût de l'endettement brut		(54,7)	(113,1)
Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés		2,3	8,4
<b>Coût de l'endettement financier net</b>		<b>(52,5)</b>	<b>(104,7)</b>
Autres produits et charges financiers		(54,9)	(13,9)
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	5.1.4.	<b>(107,4)</b>	<b>(118,6)</b>
Charge d'impôt	9.1.	(4,6)	(5,2)
Résultat net des activités poursuivies		217,4	60,3
Résultat des activités abandonnées		0,6	3,2
<b>RESULTAT NET</b>		<b>218,0</b>	<b>63,4</b>
<b>Dont résultat net, part du Groupe</b>		<b>188,1</b>	<b>24,2</b>
- Dont activités poursuivies		187,5	21,1
- Dont activités abandonnées		0,6	3,2
<b>Dont résultat net, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle</b>		<b>29,9</b>	<b>39,2</b>
<b>Résultat part du Groupe de base par action (en €)</b>	6.3.1.	<b>2,53 €</b>	<b>0,07 €</b>
- Dont activités poursuivies par action		2,52 €	0,28 €
- Dont activités abandonnées par action		0,01 €	0,04 €
<b>Résultat part du Groupe dilué par action (en €)</b>	6.3.2.	<b>2,53 €</b>	<b>0,07 €</b>
- Dont activités poursuivies par action		2,52 €	0,28 €
- Dont activités abandonnées par action		0,01 €	0,04 €

### État du résultat global consolidé

(en millions d'euros)	30/06/2021	30/06/2020	31/12/2020
<b>RESULTAT NET</b>	<b>218,0</b>	<b>24,0</b>	<b>63,4</b>
<b>Autres éléments du résultat global :</b>			
- Recyclables en compte de résultat – couverture des flux de trésorerie	<b>44,1</b>	<b>(23,1)</b>	<b>(22,1)</b>
- Variation de juste valeur	22,7	(22,6)	(21,1)
- Recyclage par résultat	21,4	(0,5)	(1,0)
- Non recyclables en compte de résultat	<b>2,5</b>	<b>0,9</b>	<b>(0,1)</b>
- Ecart actuariels	3,1	1,1	(0,0)
- Impôts sur écarts actuariels	(0,6)	(0,2)	(0,1)
<b>Résultat global reconnu en capitaux propres</b>	<b>46,6</b>	<b>(22,2)</b>	<b>(22,3)</b>
- Dont transféré dans le résultat net	21,4	(0,5)	(1,0)
<b>RESULTAT GLOBAL</b>	<b>264,6</b>	<b>1,9</b>	<b>41,2</b>
- Dont part du Groupe	<b>230,0</b>	<b>(12,4)</b>	<b>6,1</b>
- Dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	<b>34,6</b>	<b>14,2</b>	<b>35,1</b>

## État de la situation financière consolidée

### ACTIF

(en millions d'euros)	Notes	30/06/2021	31/12/2020
<i>Goodwills</i>		45,3	45,3
Autres Immobilisations incorporelles		20,7	21,7
Immobilisations corporelles		49,2	52,4
Immeubles de placement nets	4.1.1.	9 997,9	9 985,9
Titres mis en équivalence	8.1.	119,0	122,0
Actifs financiers en juste valeur par résultat	5.1.5.	21,1	22,2
Actifs financiers au coût amorti	5.1.5.	57,2	41,0
Dérivés actifs	5.1.3.	0,4	0,0
Actifs d'impôts différés		9,4	18,0
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>10 320,3</b>	<b>10 308,5</b>
Stocks et en-cours	7.2.2.	468,9	472,1
Actifs sur contrats	7.2.3.	153,6	125,9
Créances clients	7.2.3.	307,4	319,9
Créances d'impôts		10,2	6,2
Créances diverses		315,2	291,0
Actifs financiers au coût amorti	5.1.5.	109,3	97,0
Dérivés actifs	5.1.3.	0,1	7,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.1.6.	886,4	1 190,1
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>2 251,0</b>	<b>2 509,2</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>12 571,3</b>	<b>12 817,7</b>

### PASSIF

(en millions d'euros)	Notes	30/06/2021	31/12/2020
Capital	6.1.1.	116,2	113,6
Primes liées au capital		2 593,5	2 644,4
Actions propres		(39,5)	(39,2)
Réserves de réévaluation	5.1.3.	(13,7)	(53,1)
Autres réserves		44,9	166,7
Résultat net part du Groupe		188,1	24,2
<b>Capitaux propres - part du Groupe</b>		<b>2 889,5</b>	<b>2 856,5</b>
Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle		847,3	894,9
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>3 736,8</b>	<b>3 751,4</b>
Provisions	10.1.	28,1	32,1
Dettes financières au coût amorti	5.1.1.	6 540,0	6 352,0
Dettes de location		48,3	50,5
Dettes d'impôts		12,1	10,5
Passifs d'impôts différés		8,0	12,6
Autres passifs financiers		70,7	73,6
Dérivés passifs	5.1.3.	29,4	73,8
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>6 736,6</b>	<b>6 605,1</b>
Provisions	10.1.	54,4	37,6
Dettes financières au coût amorti	5.1.1.	930,4	1 311,8
Dettes de location		7,9	8,0
Dettes d'impôts		15,1	15,0
Passifs sur contrats	7.2.3.	38,8	43,8
Dettes fournisseurs		476,3	491,1
Dettes diverses		568,9	548,9
Autres passifs financiers		3,1	1,2
Dérivés passifs	5.1.3.	0,6	0,8
Passifs liés aux actifs détenus en vue de leur vente et activités abandonnées	4.1.2.	2,3	3,1
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>2 097,9</b>	<b>2 461,2</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES</b>		<b>12 571,3</b>	<b>12 817,7</b>

## Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en millions d'euros)	Notes	30/06/2021	30/06/2020	31/12/2020
<b>I) OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE</b>				
Résultat net		218,0	24,0	63,4
Dotations nettes aux amortissements et provisions		193,8	193,7	404,2
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur		22,5	(4,4)	0,4
Autres produits et charges calculés		0,8	2,8	9,9
Plus ou moins-values de cession d'actifs		(203,4)	(2,0)	(13,7)
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		4,6	6,1	10,6
Dividendes reçus		(0,5)	(0,3)	(0,8)
<b>Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts</b>		<b>235,8</b>	<b>220,0</b>	<b>474,0</b>
Coût de la dette financière nette		48,2	50,7	102,4
Charge d'impôt		4,6	(1,9)	5,2
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts</b>		<b>288,5</b>	<b>268,7</b>	<b>581,6</b>
Intérêts payés		(50,4)	(50,2)	(106,5)
Impôt payé		(4,4)	6,3	(9,6)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle	7.2.1.	(6,5)	53,3	184,6
<b>FLUX NETS DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'EXPLOITATION</b>		<b>227,4</b>	<b>278,0</b>	<b>650,1</b>
<b>II) OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>				
Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement				
- acquisitions		(322,7)	(203,2)	(530,6)
- cessions		328,3	2,4	24,6
Variation des dépôts de garantie versés et reçus		(13,0)	0,6	(20,4)
Variation des créances financières		0,9	0,8	1,6
<b>Investissements opérationnels</b>		<b>(6,5)</b>	<b>(199,3)</b>	<b>(524,7)</b>
Titres de filiales				
- acquisitions		(15,1)	-	(32,3)
- incidences des variations de périmètre		2,1	-	1,7
Titres de sociétés mises en équivalence et titres non consolidés				
- acquisitions		5,7	(3,2)	3,0
Dividendes reçus et résultat des sociétés transparentes mises en équivalence		(7,0)	(0,6)	1,1
<b>Investissements financiers</b>		<b>(14,2)</b>	<b>(3,8)</b>	<b>(26,5)</b>
<b>FLUX NETS DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		<b>(20,7)</b>	<b>(203,1)</b>	<b>(551,3)</b>
<b>III) OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>				
Sommes reçues des détenteurs d'intérêts dans des participations ne donnant pas le contrôle lors d'augmentation de capital		3,4	-	36,5
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice				
- dividendes et acomptes versés aux actionnaires d'Icade SA	6.2.	(196,1)	(178,2)	(296,5)
- dividendes et acomptes versés aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle		(82,5)	(84,1)	(81,7)
Rachat de titres en autocontrôle		(0,2)	(0,9)	(0,5)
Opérations d'acquisitions et de cessions de titres avec les participations ne donnant pas le contrôle		(1,6)	(0,5)	(46,9)
<b>Variation de la trésorerie issue des opérations en capital</b>		<b>(277,1)</b>	<b>(263,6)</b>	<b>(389,1)</b>
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières		1 250,6	779,8	1 393,6
Remboursements d'emprunts et dettes financières		(1 452,5)	(438,2)	(604,3)
Remboursements des dettes de location		(3,9)	(4,2)	(8,0)
Acquisitions et cessions d'actifs et passifs financiers courants		(30,5)	(20,1)	(67,4)
<b>Variation de la trésorerie issue des opérations de financement</b>	5.1.1.	<b>(236,3)</b>	<b>317,3</b>	<b>713,9</b>
<b>FLUX NETS DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>		<b>(513,4)</b>	<b>53,7</b>	<b>324,8</b>
<b>VARIATION NETTE DE TRESORERIE (I) + (II) + (III)</b>		<b>(306,8)</b>	<b>128,6</b>	<b>423,7</b>
<b>TRESORERIE NETTE A L'OUVERTURE</b>		<b>1 085,7</b>	<b>662,0</b>	<b>662,0</b>
<b>TRESORERIE NETTE A LA CLOTURE</b>		<b>778,9</b>	<b>790,6</b>	<b>1 085,7</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie (hors intérêts courus non échus)		886,0	894,3	1 188,9
Découverts bancaires (hors intérêts courus non échus)		(107,1)	(103,6)	(103,2)
<b>TRESORERIE NETTE</b>		<b>778,9</b>	<b>790,6</b>	<b>1 085,7</b>

## 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
<b>Capitaux propres au 31/12/2019</b>	113,6	2 644,4	(43,6)	(34,8)	489,1	3 168,7	926,1	4 094,8
<b>Résultat net</b>					5,2	5,2	18,9	24,0
<b>Autres éléments du Résultat global :</b>								
Instruments de couverture de flux de trésorerie :								
- Variations de valeur				(18,1)		(18,1)	(4,5)	(22,6)
- Recyclage par résultat				(0,3)		(0,3)	(0,2)	(0,5)
Autres éléments non recyclables :								
- Ecart actuariel					1,1	1,1	(0,0)	1,1
- Impôts sur écarts actuariels					(0,2)	(0,2)		(0,2)
<b>Résultat global de l'exercice</b>				(18,5)	6,1	(12,4)	14,2	1,9
Dividendes versés		(0,0)			(297,5)	(297,5)	(84,0)	(381,5)
Rachat d'actions Icade Santé								
Autres					0,5	0,5	0,3	0,8
<b>Capitaux propres au 30/06/2020</b>	113,6	2 644,4	(44,2)	(53,3)	198,2	2 858,8	856,6	3 715,4
<b>Résultat net</b>					19,1	19,1	20,3	39,4
<b>Autres éléments du Résultat global :</b>								
Instruments de couverture de flux de trésorerie :								
- Variations de valeur				0,9		0,9	0,6	1,5
- Recyclage par résultat				(0,4)		(0,4)	(0,1)	(0,5)
Autres éléments non recyclables :								
- Ecart actuariel					(1,1)	(1,1)	0,0	(1,1)
- Impôts sur écarts actuariels					0,1	0,1		0,1
<b>Résultat global de la période</b>				0,5	18,0	18,5	20,8	39,3
Dividendes versés		0,0			1,0	1,0		1,0
Augmentation de capital	(0,0)				(0,0)		69,7	69,7
Actions propres			4,9		(4,8)	0,1		0,1
Rachat d'actions Icade Santé (a)				(0,4)	(22,8)	(23,2)	(56,6)	(79,7)
Autres (b)	0,0		0,0		1,3	1,3	4,3	5,6
<b>Capitaux propres au 31/12/2020</b>	113,6	2 644,4	(39,2)	(53,1)	190,9	2 856,5	894,9	3 751,4
<b>Résultat net</b>					188,1	188,1	29,9	218,0
<b>Autres éléments du Résultat global :</b>								
Instruments de couverture de flux de trésorerie :								
- Variations de valeur				18,4		18,4	4,3	22,7
- Recyclage par résultat				21,1		21,1	0,3	21,4
Autres éléments non recyclables :								
- Ecart actuariel					3,1	3,1		3,1
- Impôts sur écarts actuariels					(0,6)	(0,6)		(0,6)
<b>Résultat global de l'exercice</b>				39,4	190,6	230,0	34,6	264,6
Dividendes versés		(148,8)			(147,9)	(296,7)	(84,2)	(380,9)
Augmentation de capital (c)	2,6	98,0				100,6	3,4	103,9
Actions propres (d)			(0,2)			(0,2)		(0,2)
Autres (e)				0,0	(0,6)	(0,6)	(1,4)	(2,0)
<b>Capitaux propres au 30/06/2021</b>	116,2	2 593,5	(39,5)	(13,7)	233,0	2 889,5	847,3	3 736,8

(a) En 2020, Icade Santé, filiale d'Icade, a procédé au rachat de 2,51% de ses propres actions auprès d'un de ses actionnaires minoritaires. Cette opération a porté le pourcentage d'intérêt du Groupe dans Icade Santé de 56,84% à 58,30%.

(b) En 2020, les participations ne donnant pas le contrôle concernent principalement les intérêts des minoritaires des entités acquises au cours de l'exercice (Ad Vitam et Oresc 7, 8 et 12)

(c) Dans le cadre du paiement d'une fraction du dividende en actions (cf note 2.4), Icade SA a procédé à la création de 1 698 804 actions nouvelles.

(d) Les actions propres détenues ont été ramenées de 540 269 au 31 décembre 2020 à 543 269 au 30 juin 2021.

(e) L'évolution des participations ne donnant pas le contrôle est notamment constitué par le rachat de participations minoritaires au sein du métier Promotion.

## 2. Notes annexes aux états financiers consolidés résumés au 30 juin 2021

<b>NOTE 1. PRINCIPES GÉNÉRAUX.....</b>	<b>55</b>
1.1. Informations générales.....	55
1.2. Référentiel comptable.....	55
1.3. Bases de préparation et de présentation des états financiers consolidés.....	56
<b>NOTE 2. FAITS MARQUANTS DU PREMIER SEMESTRE 2021.....</b>	<b>58</b>
2.1. Crise sanitaire.....	58
2.2. Investissements et cessions.....	58
2.3. Événement de liquidité.....	58
2.4. Financements et évolution de l'endettement financier net.....	58
2.5. Distribution de dividendes.....	59
<b>NOTE 3. INFORMATION SECTORIELLE.....</b>	<b>60</b>
3.1. Résultats sectoriels.....	60
3.2. État de la situation financière sectorielle.....	60
3.3. Flux de trésorerie sectoriels sur immobilisations et immeubles de placement.....	60
<b>NOTE 4. PATRIMOINE IMMOBILIER ET JUSTE VALEUR.....</b>	<b>61</b>
4.1. Patrimoine immobilier.....	61
4.2. Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses.....	62
4.3. Juste valeur du patrimoine immobilier.....	65
<b>NOTE 5. FINANCEMENT ET INSTRUMENTS FINANCIERS.....</b>	<b>67</b>
5.1. Structure financière et contribution au résultat.....	67
5.2. Gestion des risques financiers.....	70
5.3. Juste valeur des actifs et passifs financiers.....	73
<b>NOTE 6. CAPITAUX PROPRES ET RÉSULTAT PAR ACTION.....</b>	<b>75</b>
6.1. Capital social et actionariat.....	75
6.2. Dividendes.....	75
6.3. Résultat par action.....	76
<b>NOTE 7. DONNÉES OPÉRATIONNELLES.....</b>	<b>77</b>
7.1. Produits des activités ordinaires.....	77
7.2. Composantes du besoin en fonds de roulement.....	77
<b>NOTE 8. TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE.....</b>	<b>79</b>
8.1. Variation des titres mis en équivalence.....	79
8.2. Informations sur les co-entreprises et entreprises associées.....	79
<b>NOTE 9. IMPÔT SUR LE RÉSULTAT.....</b>	<b>80</b>
9.1. Charge d'Impôt.....	80
<b>NOTE 10. PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS.....</b>	<b>80</b>
10.1. Provisions.....	80
10.2. Passifs éventuels.....	80
<b>NOTE 11. AUTRES INFORMATIONS.....</b>	<b>81</b>
11.1. Engagements hors bilan.....	81
11.2. Événements postérieurs à la clôture.....	81
11.3. Périmètre.....	81

## 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 30 juin 2021 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 (co-entreprises et entreprises associées). Ils ont été établis en euros, monnaie fonctionnelle de la Société.

Au 30 juin 2021, le Groupe exerce une activité d'opérateur immobilier intégré, à la fois en tant qu'investisseur dans l'immobilier tertiaire et de santé et en tant que promoteur de logements, de bureaux et de grands équipements urbains notamment dans le domaine de la Santé.

### 1.2. Référentiel comptable

Les états financiers consolidés résumés du Groupe pour la période de 6 mois au 30 juin 2021 ont été établis conformément aux normes comptables internationales IFRS (International Financial Reporting Standards) telles qu'adoptées par l'Union européenne au 30 juin 2021 et en application du règlement européen n°1606/2002 du 19 juillet 2002, avec des données comparatives (1er semestre 2020 et/ou 31 décembre 2020) établies selon le référentiel applicable à la date de clôture.

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

Les méthodes comptables et bases d'évaluation appliquées par le Groupe pour l'établissement des états financiers consolidés résumés sont identiques à celles retenues pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2020, sous réserve des spécificités de la norme IAS 34 – Information financière intermédiaire décrites à la note 1.3.3 et à l'exception des normes, interprétations et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021 et qui sont présentés à la note 1.2.1 ci-dessous.

#### Normes, amendements et interprétations

##### 1.2.1. Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union Européenne et d'application obligatoire au 1er janvier 2021

###### ◆ Amendements aux normes IAS 39, IFRS 7 et IFRS 9 – Réforme des taux d'intérêt de référence (IBOR) – Etape 2

Le 26 septembre 2019, l'IASB a publié un amendement aux normes IFRS 9 et IAS 39 relatif à la réforme des taux d'intérêt de référence qui sont utilisés comme base de valorisation de nombreux instruments financiers. Cet amendement, d'application obligatoire à compter du 1er janvier 2021, n'a pas été appliqué par anticipation par le Groupe dans ses états financiers consolidés au 31 décembre 2020.

Il s'inscrit dans le contexte de remplacement des taux de référence interbancaires offerts (« IBOR ») à l'échelle mondiale par de nouveaux indices de référence. En Europe, les principaux taux concernés sont l'EONIA et l'EURIBOR qui sont respectivement remplacés par l'ESTER et l'Euribor hybride.

Les principaux enjeux de la réforme concernent l'arrêt potentiel de la comptabilité de couverture, la modification ou dé-comptabilisation de certains contrats et l'application d'un gain ou d'une perte liée à la modification de certains contrats.

L'étape 1 de la réforme ne concerne que les incidences en termes de comptabilité de couverture avant l'entrée en vigueur des nouveaux taux de référence. Pour le Groupe, elle s'applique aux swaps de taux d'intérêt décrits en note 5.1.3 qui sont qualifiés de couverture de flux de trésorerie et qui arrivent à maturité après le 1er janvier 2022, date à laquelle l'EURIBOR ne sera plus publié. Les travaux d'amendement des contrats des instruments de couverture et des dettes couvertes ont été initiés dès 2019 par le Groupe avec ses partenaires bancaires et seront finalisés d'ici 2022.

L'étape 2 de la réforme, qui aborde spécifiquement les conséquences des modifications apportées aux contrats, a fait l'objet d'un exposé-sondage de l'IASB en avril 2020. L'entrée en application de cette étape 2 a eu lieu au 1er janvier 2021. Les travaux du Groupe sont encore en cours afin de mesurer les incidences de cette phase 2 de la réforme sur ses contrats d'instruments de couverture. Au 30 juin 2021, cet amendement n'a pas d'impact sur les comptes. Le Groupe ne s'attend pas à des impacts significatifs sur ses états financiers au 31 décembre 2021 liés à l'application obligatoire de cet amendement au 1<sup>er</sup> janvier 2021.

##### 1.2.2. Normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB mais non adoptés par l'Union Européenne

Applicable au 1<sup>er</sup> avril 2021 :

- ◆ Amendement à la norme IFRS 16 – Allègements de loyer liés à la Covid-19 au-delà du 30 juin 2021. Cet amendement prévoit le prolongement d'un an de la période d'application de l'amendement « Concessions de loyer liées à la crise de la Covid-19 » publié en mai 2020. Ce nouvel amendement s'applique aux allègements de loyers relatifs à des paiements exigibles jusqu'au 30 juin 2022. Le Groupe n'ayant pas bénéficié d'aménagement de loyer, n'est pas concerné par cet amendement.

Applicables au 1er janvier 2022 :

- ◆ Amendement à la norme IFRS 3 – Mise à jour des références au cadre conceptuel
- ◆ Améliorations annuelles des IFRS – Cycle 2018 / 2020 (IFRS 1, IFRS 9, IAS 41, IFRS 16)
- ◆ Amendement à la norme IAS 16 – Comptabilisation des produits générés avant la mise en service
- ◆ Amendement à la norme IAS 37 – Coûts à prendre en compte pour comptabiliser une provision pour contrat déficitaire

Applicable au 1er janvier 2023 :

- ◆ Amendement à la norme IAS 1 – Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants
- ◆ Amendement à la norme IAS 1 – Informations à fournir sur les méthodes comptables
- ◆ Norme IFRS 17 – Contrats d'assurance. Initialement d'application obligatoire au 1er janvier 2021, l'IASB a décidé en mars 2020 de reporter la date d'entrée en vigueur de cette norme au 1er janvier 2023. Elle s'applique pour toutes les entreprises qui émettent des contrats d'assurance, de ré-assurance ou des contrats d'investissement avec participation discrétionnaire. Elle est non applicable pour le Groupe.
- ◆ Amendement à la norme IAS 8 – Définition d'une estimation comptable. Cet amendement a pour objectif de préciser la définition d'une estimation comptable comme « montant monétaire dans les états financiers qui est sujet à des incertitudes en ce qui concerne son évaluation ». L'amendement précise également qu'une entité doit élaborer une estimation comptable dans le but d'atteindre « l'objectif fixé » par la méthode comptable (pouvant nécessiter que des postes des états financiers soient évalués pour des montants monétaires qui ne peuvent être observés directement et qui doivent à la place être estimés).
- ◆ Amendement à la norme IAS 12 – Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction

## 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 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 – *Evaluation de la juste valeur* présente les trois niveaux de juste valeur :

- ◆ Niveau 1 : juste valeur évaluée à partir de prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques ;
- ◆ Niveau 2 : juste valeur évaluée à partir de modèles utilisant des données observables, soit directement (à savoir des prix), soit indirectement (à savoir des données dérivées des prix) ;
- ◆ Niveau 3 : juste valeur évaluée à partir de données de marché non observables directement.

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 résumés.

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

- ◆ Valeurs recouvrables, en particulier dans l'évaluation semestrielle des actifs immobiliers réalisés par des experts indépendants (cf. note 4.2) ;
- ◆ L'évaluation du risque de crédit des créances clients ;
- ◆ L'évaluation du résultat à l'avancement des contrats de construction et de vente en l'état futur d'achèvement (« VEFA ») à la suite de la revue semestrielle des programmes de promotion immobilière faisant l'objet d'une maîtrise foncière ;

Les estimations comptables réalisées par le Groupe ont été réalisées dans le contexte de crise sanitaire et économique (« crise de la Covid-19 ») marqué par un climat d'incertitudes sur les perspectives économiques et financières. Le Groupe a tenu compte des informations fiables dont il disposait quant aux incidences de cette crise. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent des estimations effectuées.

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. En particulier, 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 ;
- ◆ La détermination des durées d'amortissement des immeubles de placement ;
- ◆ 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 qualification des transactions d'acquisition en regroupement d'entreprises au regard de la définition d'une activité déterminée par l'amendement à la norme IFRS 3 révisée ;
- ◆ 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. Spécificités liées à l'établissement d'états financiers consolidés résumés

Les états financiers consolidés résumés n'incluent pas l'intégralité de l'information financière requise pour des états financiers consolidés annuels et doivent donc être lus conjointement avec les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2020.

Conformément à IAS 34, la charge d'impôt pour le 1er semestre 2021 a été calculée en appliquant pour chaque société le taux effectif moyen estimé pour l'exercice complet au résultat avant impôt de la période intermédiaire. Ce taux estimé est calculé sur la base des données 2021 validées par la direction.

Le Groupe procède par ailleurs à une évaluation semestrielle de ses actifs immobiliers par des experts indépendants selon les méthodes décrites à la note 4.2.

## Note 2. Faits marquants du premier semestre 2021

### 2.1. Crise sanitaire

L'environnement économique du 1er semestre 2021 reste marqué par les effets de la crise sanitaire de la Covid-19. Les actions et mesures entreprises par le Groupe en 2020 et poursuivies sur le 1er semestre 2021 pour adapter son organisation aux conséquences des mesures sanitaires lui ont permis de maintenir son activité notamment sur le métier de la Promotion. Cette crise n'a pas eu d'impacts significatifs sur les résultats du Groupe au 1er semestre 2021.

Le Groupe restera vigilant et réactif à l'évolution de la crise de la Covid-19 et aux conséquences éventuelles sur le 2nd semestre.

### 2.2. Investissements et cessions

#### 2.2.1. Foncière Tertiaire

- ◆ Les investissements se sont poursuivis au cours du semestre et ont principalement porté sur l'acquisition de l'immeuble « Le Prairial » à Nanterre (92) et la poursuite des opérations en développement dont Origine à Nanterre (92), Le Fresk à Issy Les Moulineaux (92), West Park 4 (Fontanot) à La Défense (92) et Jump sur le Parc des Portes de Paris. Les opérations Origine et West Park 4 (Fontanot) ont été livrées au cours du semestre.
- ◆ Les cessions intervenues sur le semestre portent notamment sur les immeubles Millénaire 1 à Aubervilliers (93) et Le Loire à Villejuif (94) pour plus de 320 millions d'euros, soit une valorisation de +6% par rapport à l'actif net réévalué du 31 décembre 2020.

#### 2.2.2. Foncière Santé

Les principales opérations du semestre portent sur :

##### Santé France

- ◆ L'acquisition de plusieurs EHPAD, cliniques et SSR situés à Rouffiac-Tolosan (31), Le Chambon-sur-Lignon (43), Valenciennes (59), Champcueil (91) et Choisy-le-Roi et (94) ;
- ◆ La livraison au cours du semestre de quatre nouvelles cliniques (Narbonne, Lunel, Saintes et Perpignan) à des opérateurs de santé et de soins aux seniors.

##### Santé International

En Italie, la poursuite des accords entre Icade Healthcare Europe (IHE) et l'opérateur KOS a été marquée par :

- ◆ L'acquisition d'une maison de retraite à Castenaso, qui finalise l'accord de 2019 portant sur un portefeuille de 7 EHPAD ;
- ◆ La mise en place d'une opération portant sur cinq établissements, situés dans les régions de Lombardie, Ligurie, des Marches et en Emilie-Romagne. Dans le cadre de ce protocole, deux maisons de retraite médicalisées et un établissement psychiatrique ont été acquis au mois de mai. L'acquisition des deux autres actifs est prévue en 2023.

En Espagne :

- ◆ Icade Healthcare Europe (IHE) et le groupe Amavir ont signé le 26 mars 2021 une promesse portant sur l'acquisition de deux maisons médicalisées pour personnes âgées en Espagne. La concrétisation de ces acquisitions est attendue à la livraison de ces établissements actuellement en développement (entre fin 2022 et le premier semestre 2023).

Une analyse est fournie en note 4.1.1 « Immeubles de placement » pour plus de détails sur les investissements et cessions réalisés au cours du semestre.

### 2.3. Événement de liquidité

Dans le cadre de la préparation de l'événement de liquidité de sa filiale Icade Santé, Icade a indiqué le 7 juin 2021 privilégier l'option d'une introduction en Bourse sur l'Euronext Paris d'ici la fin de l'année 2021, sous réserve des conditions de marché. Cette opération aura pour but de financer le plan de développement et d'investissement de la Foncière Santé.

### 2.4. Financements et évolution de l'endettement financier net

Au cours du premier semestre le Groupe a notamment procédé :

- ◆ Le 11 janvier 2021, Icade a procédé à une émission obligataire de 600,0 millions d'euros, d'une maturité de 10 ans, assortie d'un coupon annuel de 0,625%, soit un plus bas pour Icade en matière de coût de financement à 10 ans. Ces fonds ont été principalement alloués au remboursement anticipé de la souche obligataire 2022 pour un montant de 395,7 millions d'euros le 24 février 2021. Le Groupe a également anticipé le 18 janvier 2021 le remboursement de l'échéance finale de sa souche avril 2021 pour 257,1 millions d'euros conformément à ce que sa documentation permettait.

- ◆ Le Groupe a débouclé au cours du premier semestre un montant total de 228,4 millions d'euros de swaps. Conformément à la norme IFRS9, le coût du débouclage anticipé de ces instruments de couverture a été intégralement comptabilisé dans le résultat financier pour un total de 22,0 millions d'euros.

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

## 2.5. Distribution de dividendes

L'assemblée générale du 23 avril 2021 a voté la distribution d'un dividende au titre de l'exercice 2020 d'un montant de 4,01 euros brut par action accompagnée des modalités suivantes :

- ◆ Le versement d'un acompte de 2,01 euros par action en numéraire, en mars 2021, pour un montant de 148,7 millions d'euros après prise en compte des titres auto détenus, et
- ◆ Le versement du solde, soit 2,0 euros par action, intervenu le 27 mai 2021, pour un montant de 148,0 millions d'euros après prise en compte des titres auto détenus, en fonction de l'option offerte aux actionnaires, soit :
  - 100 % du solde du dividende en numéraire, ou ;
  - 80 % de ce solde en actions ordinaires nouvelles Icade et 20% de ce solde en numéraire ;

Cette seconde distribution pour le solde s'est traduite par un versement en numéraire de 47,4 millions d'euros et par une augmentation de capital de 100,6 millions d'euros.

Une analyse est fournie dans la note 6 Capitaux propres et résultat par action pour plus de détails sur les dividendes versés par le Groupe au cours du semestre.

## Note 3. Information sectorielle

### 3.1. Résultats sectoriels

(en millions d'euros)	Foncière Tertiaire		Foncière Santé		Promotion		Inter-métiers et Autres		Total	
	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2020
CHIFFRE D'AFFAIRES	202,9	196,8	158,8	149,2	476,0	283,8	(7,7)	(7,8)	830,0	622,0
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL	156,4	147,4	149,3	137,8	17,6	(12,2)	3,1	(1,5)	326,4	271,5
RESULTAT OPERATIONNEL	229,5	23,0	81,9	68,8	13,5	(16,4)	4,5	0,2	329,4	75,6
RESULTAT FINANCIER	(72,4)	(21,3)	(21,0)	(27,9)	(5,0)	(4,5)	(9,0)	0,1	(107,4)	(53,6)
<b>RESULTAT NET</b>	<b>156,0</b>	<b>0,7</b>	<b>60,1</b>	<b>39,0</b>	<b>5,8</b>	<b>(15,9)</b>	<b>(4,0)</b>	<b>0,3</b>	<b>218,0</b>	<b>24,0</b>
Résultat net : part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	1,5	0,8	25,0	16,8	3,4	1,2	-	-	29,9	18,9
<b>RESULTAT NET : PART GROUPE</b>	<b>154,5</b>	<b>(0,1)</b>	<b>35,1</b>	<b>22,1</b>	<b>2,4</b>	<b>(17,1)</b>	<b>(4,0)</b>	<b>0,3</b>	<b>188,1</b>	<b>5,2</b>

Au premier semestre 2021, le chiffre d'affaires est réalisé à hauteur de 98,5% en France (98,8% au premier semestre 2020).

### 3.2. État de la situation financière sectorielle

(en millions d'euros)	Foncière Tertiaire		Foncière Santé		Promotion		Inter-métiers et Autres		Total	
	30/06/21	31/12/20	30/06/21	31/12/20	30/06/21	31/12/20	30/06/21	31/12/20	30/06/21	31/12/20
Immeubles de placement	5 951,2	6 023,8	4 056,0	3 983,0	-	-	(9,3)	(20,9)	-	9 985,9
Autres actifs	3 188,9	3 430,2	(911,8)	(701,4)	1 199,2	1 188,6	(902,8)	(1 085,5)	2 573,4	2 831,8
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>9 140,1</b>	<b>9 454,0</b>	<b>3 144,2</b>	<b>3 281,6</b>	<b>1 199,2</b>	<b>1 188,6</b>	<b>(912,1)</b>	<b>(1 106,4)</b>	<b>12 571,3</b>	<b>12 817,7</b>
Capitaux propres, part du Groupe	3 041,3	2 936,8	(208,2)	(136,0)	85,7	83,3	(29,3)	(27,6)	2 889,5	2 856,5
Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	89,4	93,9	753,8	796,9	4,1	4,1	-	-	847,3	894,9
Dettes financières	5 486,1	5 862,6	2 460,7	2 478,3	403,7	376,0	(880,2)	(1 053,2)	7 470,4	7 663,8
Autres passifs	523,3	560,7	137,9	142,4	705,7	725,2	(2,6)	(25,6)	1 364,1	1 402,5
<b>TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>9 140,1</b>	<b>9 454,0</b>	<b>3 144,2</b>	<b>3 281,6</b>	<b>1 199,2</b>	<b>1 188,6</b>	<b>(912,1)</b>	<b>(1 106,4)</b>	<b>12 571,3</b>	<b>12 817,7</b>

### 3.3. Flux de trésorerie sectoriels sur immobilisations et immeubles de placement

(en millions d'euros)	Foncière Tertiaire		Foncière Santé		Promotion		Inter-métiers et Autres		Total	
	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2021	30/06/2020
<b>FLUX DE TRESORERIE :</b>										
- acquisitions	(190,8)	(156,4)	(127,1)	(46,2)	(4,8)	(0,6)	-	-	(322,7)	(203,2)
- cessions	325,0	2,2	3,3	0,2	-	-	-	-	328,3	2,4

## Note 4. Patrimoine immobilier et juste valeur

### 4.1. Patrimoine immobilier

#### 4.1.1. Immeubles de placement

Le patrimoine de la Foncière Tertiaire et de la Foncière Santé est principalement composé d'immeubles de placement. Il est expertisé selon les modalités décrites au paragraphe 4.2 et sa juste valeur est présentée dans la note 4.3. Les investissements réalisés au premier semestre 2021 s'élevaient à 299,0 millions d'euros, portant le patrimoine immobilier des foncières à 10 127,2 millions d'euros :

(en millions d'euros)	31/12/2020	Travaux, acquisitions et effets de variations de périmètre (a)	Cessions	Dotations nettes aux amort.	Variation nette des pertes de valeur	Autres mouvements (b)	30/06/2021
<b>Foncière Tertiaire</b>	<b>6 143,5</b>	<b>155,6</b>	<b>(112,6)</b>	<b>(107,4)</b>	<b>(2,5)</b>	<b>(2,1)</b>	<b>6 074,5</b>
Dont Bureaux	4 626,6	122,6	(112,6)	(75,3)	(5,3)	(1,6)	4 554,4
Dont Parcs d'affaires	1 235,9	32,5	-	(24,3)	4,9	-	1 249,1
Dont Autres actifs	281,1	0,5	(0,1)	(7,7)	(2,2)	(0,6)	271,0
<b>Foncière - Santé</b>	<b>3 979,7</b>	<b>143,4</b>	<b>(2,7)</b>	<b>(67,6)</b>	<b>(0,2)</b>	<b>0,0</b>	<b>4 052,6</b>
<b>TOTAL PATRIMOINE</b>	<b>10 123,2</b>	<b>299,0</b>	<b>(115,3)</b>	<b>(174,9)</b>	<b>(2,7)</b>	<b>(2,1)</b>	<b>10 127,2</b>
Typologie des actifs composant le patrimoine :							
Immeubles de placement :							
- Foncières intégrées globalement	9 985,9	298,9	(2,9)	(171,1)	(0,5)	(112,3)	9 997,9
- Foncières mises en équivalence (c)	103,9	0,3	-	(3,8)	(2,2)	-	98,2
Immeubles destinés à être cédés	-	0,0	(112,4)	-	-	112,4	-
Créances financières et autres actifs	76,8	(0,0)	-	-	-	(0,9)	75,9
Passifs attachés aux immeubles de placement (d)	(43,4)	(0,2)	-	-	-	(1,2)	(44,8)
<b>TOTAL PATRIMOINE</b>	<b>10 123,2</b>	<b>299,0</b>	<b>(115,3)</b>	<b>(174,9)</b>	<b>(2,7)</b>	<b>(2,1)</b>	<b>10 127,2</b>

(a) Dont frais financiers activés pour 2,1 millions d'euros.

(b) Les autres mouvements correspondent au reclassement d'immeubles de placement en actifs détenus en vue de leur vente et aux remboursements des dettes de location.

(c) La valeur des immeubles de placement des foncières mises en équivalence est présentée en quote-part de détention.

(d) Les dettes de location portant sur les baux à construction constituent les principaux passifs attachés aux immeubles de placement.

#### Investissements/Acquisitions

- ◆ Les investissements dans des immeubles de placement de la **Foncière Tertiaire** pour 155,6 millions d'euros au cours de la période concernent principalement :
  - L'acquisition de l'immeuble le Prairial à Nanterre (92) pour une valeur de 60,5 millions d'euros ;
  - Les immeubles en développements ou en VEFA à hauteur de 59,5 millions d'euros dont :
    - Origine à Nanterre (92) pour 18,2 millions d'euros ;
    - Fresk à Issy les Moulineaux (92), pour 13,1 millions d'euros ;
    - West Park 4 (Fontanot) à La Défense (92) pour un montant de 9,8 millions ;
    - Jump situé sur le Parc des Portes de Paris pour 9,0 millions d'euros.
  - Le solde des investissements regroupant les Capex et Autres pour 35,6 millions d'euros est affecté principalement aux travaux d'entretien des immeubles et aux travaux réalisés pour les locataires.
- ◆ Les investissements (acquisitions et travaux) de la **Foncière Santé** se sont élevés à 143,4 millions d'euros au cours de la période et concernent principalement :
  - **Santé France** à hauteur de 109,9 millions d'euros :
    - Les acquisitions, à hauteur de 66,2 millions d'euros, de plusieurs EHPAD, cliniques et SSR situés à Rouffiac-Tolosan (31), Le Chambon-sur-Lignon (43), Valenciennes (59), Champcueil (91) et Choisy-le-Roi et (94) ;
    - Les opérations de développement pour 36,1 millions d'euros incluant les projets d'établissements de santé en cours à Caen (14), Blagnac (31), Cabestany (66), La Roche sur Yon (85) et Le Perreux sur Marne (94) ainsi que les cliniques livrées sur la période à Narbonne (11), Saintes (17), Perpignan (66) et Lunel (34) ;
    - Les autres dépenses d'investissement pour 7,6 millions d'euros.
  - **Santé International** à hauteur de 33,5 millions d'euros :
    - Le montant des investissements à l'international atteint 33,5 millions d'euros avec l'acquisition, en Italie, de trois maisons de retraite et d'un établissement psychiatrique.

#### Cessions

Les **cessions** pour un prix de 328,3 millions d'euros au cours de la période, dont 325,0 millions d'euros sur la Foncière Tertiaire (principalement les immeubles Millénaire 1 et Le Loire) et 3,3 millions d'euros sur la Foncière Santé, ont dégagé une plus-value de 213,0 millions d'euros.

## Ventilation des valeurs nettes des immeubles de placement

Dans l'état de la situation financière consolidée, les immeubles de placement sont composés des immeubles détenus en propre par la Foncière Tertiaire et la Foncière Santé ainsi que des immeubles détenus par voie de crédit-bail et des actifs reconnus au titre des droits d'utilisation des terrains sous-jacents des baux à construction.

La ventilation des valeurs nettes des immeubles de placement des sociétés intégrées globalement est la suivante :

(en millions d'euros)	Immeubles en propre	Immeubles en crédit bail	Droit d'utilisation	TOTAL
Valeur brute	11 889,8	595,5	33,1	12 518,4
Amortissements	(2 306,5)	(90,7)	(2,5)	(2 399,7)
Pertes de valeur	(132,9)	-	-	(132,9)
<b>VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31/12/2020</b>	<b>9 450,5</b>	<b>504,8</b>	<b>30,6</b>	<b>9 985,9</b>
Acquisitions, travaux et effets des variations de périmètre	247,9	50,8	0,2	298,9
Cessions	(2,9)	-	-	(2,9)
Dotations nettes aux amortissements	(162,9)	(7,6)	(0,6)	(171,1)
Dotations nettes des pertes de valeur	(0,5)	-	-	(0,5)
Transfert en actifs destinés à être cédés	(112,3)	-	-	(112,3)
<b>VALEUR NETTE COMPTABLE AU 30/06/2021</b>	<b>9 419,7</b>	<b>548,0</b>	<b>30,2</b>	<b>9 997,9</b>
Dont valeur brute	11 947,3	646,3	33,3	12 626,8
Dont amortissements	(2 397,2)	(98,3)	(3,1)	(2 498,5)
Dont pertes de valeur	(130,4)	-	-	(130,4)

### 4.1.2. Actifs détenus en vue de leur vente et activités abandonnées

Les actifs détenus en vue de leur vente concernent principalement les actifs immobiliers sous promesse de vente. Les passifs liés aux actifs détenus en vue de leur vente concernent principalement le solde des provisions constituées au titre des activités abandonnées.

(en millions d'euros)	30/06/2021	31/12/2020
Passifs liés aux actifs détenus en vue de leur vente et activités abandonnées	2,3	3,1

## 4.2. Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses

### 4.2.1. 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. 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 à Icade 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 avril 2009 dans le Blue Book, 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 collège d'experts.

Les valeurs sont 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 de bureaux en exploitation dont la valeur est significative, le centre commercial Le Millénaire, le parc commercial de Fresnes et les parcs d'affaires font l'objet d'une double expertise. Depuis le 30 juin 2018, l'application d'une double expertise a été élargie aux Bureaux en développement (hors acquisitions en VEFA) de la Foncière Tertiaire dont la valorisation ou le budget de CAPEX est supérieur à 10 millions d'euros.

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). A noter qu'en raison de la situation sanitaire, les actifs en Italie n'ont pas été visités au premier semestre 2021.

Selon les procédures en vigueur au sein du Groupe, la totalité du patrimoine, y compris les réserves foncières et les projets en développement, a fait l'objet d'une expertise au 30 juin 2021, à l'exception néanmoins :

- ◆ Des immeubles sous promesse de vente au moment de la clôture des comptes ou pour lesquels une offre a été reçue et 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 dans la juste valeur du patrimoine immobilier publiée par le Groupe (voir note 4.3.1) ;
- ◆ Des immeubles acquis dans les trois mois précédant la date de clôture qui sont valorisés à leur prix d'acquisition hors droits.

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. Toutefois, les actifs ayant une évolution significative de leur plan d'affaires peuvent faire l'objet d'une mise à jour semestrielle.

#### 4.2.2. Méthodologies retenues par les experts

Les méthodologies retenues par les experts sont identiques à celles retenues pour l'exercice précédent et prennent en compte l'évolution des données de marché dans un contexte de crise sanitaire et économique.

A la date des évaluations, les experts considèrent que les données de marché sont suffisantes et pertinentes pour fonder leurs avis de valeur concernant les biens immobiliers expertisés.

#### Portefeuille de la Foncière Tertiaire

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

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

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

Les réserves foncières et les immeubles en développement font également l'objet d'une expertise prise en compte dans le calcul de l'actif net réévalué et pour la réalisation des tests de dépréciation des actifs immobiliers. 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.

Le Parc de Rungis fait l'objet de valorisation spécifique de ses réserves foncières. Il existe, en effet, sur le Parc de Rungis une constructibilité non consommée sur des parcelles déjà construites. Le Groupe valorise la différence entre la surface construite et la surface potentielle dans le cadre d'un plan de redéveloppement prévisionnel à 25 ans. Ce plan prévoit la construction nette de 230 000 m<sup>2</sup> de surface et se compose

d'une construction totale de 340 000 m<sup>2</sup> de bureaux *premium*, *medium* et mixtes (respectivement 142 000 m<sup>2</sup>, 55 000 m<sup>2</sup> et 143 000 m<sup>2</sup>) à des endroits stratégiques pour le développement du Parc et d'une démolition de près de 110 000 m<sup>2</sup> des bâtiments les plus obsolètes.

La méthode se fonde sur :

- ◆ Les règles d'urbanisme applicables ;
- ◆ La capacité d'absorption estimée ;
- ◆ Le marché actuel des bureaux neufs (valeur locative, taux de rendement) ;
- ◆ Le plan de redéveloppement du site à échéances 5, 10, 15, 20 et 25 ans : 30 300 m<sup>2</sup> au titre des cinq premières années, 52 100 m<sup>2</sup> de 5 à 10 ans, 64 700 m<sup>2</sup> de 10 à 15 ans, 38 500 m<sup>2</sup> de 15 à 20 ans et 44 100 m<sup>2</sup> de 20 à 25 ans.

L'estimation de la valeur de la constructibilité résiduelle se base sur la valeur des terrains à bâtir du parc. Il est appliqué une quote-part terrain de 17%, comprenant une marge promoteur de 8%. Cette quote-part est une résultante du prix moyen métrique des terrains et d'un coefficient observé sur les parcs tertiaires de périphérie parisienne (deuxième/troisième couronne). Ces valeurs ainsi obtenues sont actualisées en fonction des plages de redéveloppement à 5, 10, 15, 20 et 25 prévues dans le plan prévisionnel avec des taux respectivement de 4,75%, 6,75%, 9,0%, 13,0% et 17,0%.

Ce plan de redéveloppement, auquel s'ajoutent des terrains nus, constitue un ensemble de réserves foncières valorisé à 37,5 millions d'euros au 30 juin 2021 sur le parc de Rungis.

De plus, le Groupe identifie, sur l'ensemble de son portefeuille tertiaire, des surfaces en attente de restructuration (non louées), qui sont des immeubles totalement vacants, destinés à être vendus, restructurés ou démolis, et dont le projet sera initié ultérieurement. La valorisation de ces surfaces s'élève à 42,9 millions d'euros au 30 juin 2021.

Quelle que soit la méthode retenue, il revient *in fine* aux experts immobiliers de retenir 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.

### Portefeuille de la Foncière Santé

S'agissant des établissements de santé, les experts immobiliers retiennent une valorisation correspondant à la moyenne des valeurs de la méthode par capitalisation du loyer ou de la valeur locative et de la méthode par actualisation des flux futurs. Pour les actifs localisés en Allemagne et en Italie, les experts immobiliers retiennent la méthode par actualisation des flux futurs.

La valeur marchande d'un établissement de santé dépend essentiellement de l'exploitation et de sa capacité à générer un chiffre d'affaires suffisant permettant d'assurer la rémunération normale de l'investissement immobilier. Ces immeubles relèvent de la catégorie des immeubles monovalents et la valeur retenue par l'expert reste néanmoins totalement liée au fonctionnement de l'exploitation et par voie de conséquence à la valeur du fonds de commerce. Inadaptés à l'exercice d'une activité différente sans travaux de transformation importants, ces locaux ne sont par ailleurs soumis ni au plafonnement du loyer de renouvellement ou de révision ni aux règles traditionnelles de détermination de la valeur locative.

La valeur locative de marché utilisée par les experts immobiliers est donc fondée notamment sur la prise en compte d'une quote-part du chiffre d'affaires moyen ou de l'excédent brut d'exploitation moyen que l'établissement a réalisé durant ces dernières années d'exploitation, avec ou sans correctif, eu égard à sa catégorie, son environnement administratif, la qualité de sa structure d'exploitation (positionnement du prix, conventionnement, comptes d'exploitation,...) et sa position concurrentielle. À défaut, les murs de l'établissement peuvent être évalués par capitalisation du revenu locatif brut communiqué par le Groupe. A noter que, en Allemagne, la portion du chiffre d'affaires affectée au paiement du loyer est soumise aux règles locales. Les experts immobiliers tiennent compte de cette spécificité (I-Kost) dans la détermination de la valeur locative.



#### 4.2.3. Principales hypothèses de valorisation des immeubles de placement

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 <sup>2</sup> )
<b>BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES</b>					
<b>Bureaux</b>					
Paris	Capitalisation et DCF	3,6 % - 7,5 %	3,0 % - 7,5 %	3,3 % - 7,5 %	225 € - 925 €
La Défense/Péri-Défense	Capitalisation et DCF	3,9 % - 6,5 %	4,3 % - 6,5 %	3,7 % - 6,9 %	260 € - 470 €
Autre Croissant Ouest	Capitalisation et DCF	3,5 % - 4,5 %	4,3 % - 5,3 %	4,0 % - 5,5 %	410 € - 515 €
Première couronne	Capitalisation et DCF	4,1 % - 5,5 %	4,2 % - 6,0 %	4,3 % - 5,6 %	260 € - 390 €
Province	Capitalisation et DCF	4,4 % - 8,8 %	3,9 % - 9,0 %	3,6 % - 7,9 %	125 € - 280 €
<b>Parcs d'affaires</b>					
Première couronne	DCF	4,3 % - 9,5 %	4,5 % - 8,8 %		120 € - 330 €
Deuxième couronne	DCF	4,8 % - 12 %	5,5 % - 12 %		50 € - 280 €
<b>Autres actifs de la Foncière Tertiaire</b>					
Hôtels	Capitalisation	NA	NA	5,0 % - 6,9 %	(a)
Commerce	Capitalisation et DCF	6,4 % - 8 %	6,7 % - 13,8 %	6,9 % - 10,5 %	80 € - 245 €
Entrepôt	Capitalisation et DCF	8 % - 11 %	8 % - 12 %	10 % - 13 %	40 € - 55 €
Logement	Comparaison	NA	NA	NA	NA
<b>SANTÉ</b>					
Ile-de-France	Capitalisation et DCF	4,7 % - 6,3 %	4,5 % - 6,1 %	4,3 % - 5,7 %	(a)
Province	Capitalisation et DCF	4,7 % - 8,6 %	4,4 % - 8,3 %	4,2 % - 7,7 %	(a)
Italie	DCF	5,7 % - 7,3 %	5,0 % - 6,4 %	NA	(a)
Allemagne	DCF	4,4 % - 6,8 %	3,9 % - 6,3 %	NA	(a)

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

### 4.3. Juste valeur du patrimoine immobilier

#### 4.3.1. Plus-value latente du patrimoine

Les plus-values latentes s'établissent à 4 669,8 millions d'euros au 30 juin 2021, soit une augmentation de 115,5 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent :

(en millions d'euros)	30/06/2021			31/12/2020			Evolution		
	Juste valeur	Valeur nette comptable	Plus-value latente	Juste valeur	Valeur nette comptable	Plus-value latente	Juste valeur	Valeur nette comptable	Plus-value latente
Immeubles de placement (a)	14 589,3	9 953,1	4 636,2	14 466,0	9 942,5	4 523,5	123,3	10,6	112,7
Créances financières et autres actifs	82,1	75,9	6,3	83,1	76,8	6,3	(1,0)	(0,9)	(0,1)
<b>Patrimoine en intégration globale</b>	<b>14 671,4</b>	<b>10 029,0</b>	<b>4 642,4</b>	<b>14 549,1</b>	<b>10 019,3</b>	<b>4 529,8</b>	<b>122,3</b>	<b>9,7</b>	<b>112,6</b>
<b>Immeubles de Placement des sociétés mises en équivalence</b>	<b>125,5</b>	<b>98,2</b>	<b>27,3</b>	<b>128,3</b>	<b>103,9</b>	<b>24,4</b>	<b>(2,8)</b>	<b>(5,7)</b>	<b>2,9</b>
<b>TOTAL PATRIMOINE</b>	<b>14 796,9</b>	<b>10 127,2</b>	<b>4 669,8</b>	<b>14 677,5</b>	<b>10 123,2</b>	<b>4 554,3</b>	<b>119,4</b>	<b>4,0</b>	<b>115,5</b>
<b>Répartition du patrimoine :</b>									
Bureaux	6 719,4	4 554,4	2 164,9	6 899,6	4 626,6	2 273,1	(180,3)	(72,1)	(108,2)
Parcs d'affaires	1 747,4	1 249,1	498,3	1 766,4	1 235,9	530,5	(19,0)	13,2	(32,2)
Autres actifs	348,7	271,0	77,7	356,6	281,1	75,6	(8,0)	(10,1)	2,1
<b>Foncière Tertiaire</b>	<b>8 815,4</b>	<b>6 074,5</b>	<b>2 740,9</b>	<b>9 022,7</b>	<b>6 143,5</b>	<b>2 879,2</b>	<b>(207,3)</b>	<b>(69,0)</b>	<b>(138,3)</b>
<b>Foncière Santé</b>	<b>5 981,5</b>	<b>4 052,6</b>	<b>1 928,9</b>	<b>5 654,8</b>	<b>3 979,7</b>	<b>1 675,1</b>	<b>326,7</b>	<b>73,0</b>	<b>253,8</b>
<b>TOTAL PATRIMOINE</b>	<b>14 796,9</b>	<b>10 127,2</b>	<b>4 669,8</b>	<b>14 677,5</b>	<b>10 123,2</b>	<b>4 554,3</b>	<b>119,4</b>	<b>4,0</b>	<b>115,5</b>

(a) Immeubles de placement et passifs qui y sont attachés.

La diminution de la plus-value latente de la Foncière Tertiaire provient notamment des cessions d'actifs intervenues au premier semestre et conduisant à réaliser une partie des plus-values qui étaient latentes au 31 décembre 2020.

#### 4.3.2. Effet sur le résultat des pertes de valeur

L'effet sur le résultat des pertes de valeur est présenté sur la ligne « Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants » du compte de résultat consolidé.

Au 30 juin 2021, la charge liée aux pertes de valeur nettes relatives aux immeubles de placement détenus par les sociétés du Groupe intégrées globalement s'élève à 0,5 million d'euros et se décompose en une perte de valeur de 11,5 millions d'euros et une reprise de valeur de 11,0 millions d'euros.

#### 4.3.3. Sensibilité des valeurs nettes comptables du patrimoine expertisé aux variations potentielles des justes valeurs

La sensibilité des valeurs nettes comptables du patrimoine expertisé aux variations potentielles des justes valeurs comprises entre -5,00% et +5,00% sont présentées dans le tableau ci-dessous.

Incidence sur les valeurs nettes comptables (en millions d'euros)	Variation des justes valeurs des immeubles de placement			
	- 5,00 %	- 2,50 %	+ 2,50 %	+ 5,00 %
<b>Bureaux</b>				
La Défense/Péri-Défense	(15,7)	(9,1)	5,0	19,1
Autre Croissant Ouest	(6,3)	-	-	-
<b>Sous-total IDF</b>	<b>(22,0)</b>	<b>(9,1)</b>	<b>+ 5,0</b>	<b>+ 19,1</b>
Province	-	-	-	-
<b>TOTAL BUREAUX</b>	<b>(22,0)</b>	<b>(9,1)</b>	<b>+ 5,0</b>	<b>+ 19,1</b>
<b>Parcs d'affaires</b>				
Deuxième couronne	(35,3)	(17,6)	17,6	35,3
<b>TOTAL PARCS D'AFFAIRES</b>	<b>(35,3)</b>	<b>(17,6)</b>	<b>+ 17,6</b>	<b>+ 35,3</b>
<b>TOTAL BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES</b>	<b>(57,3)</b>	<b>(26,8)</b>	<b>+ 22,6</b>	<b>+ 54,4</b>
Autres actifs	(2,1)	(1,0)	1,0	2,1
<b>TOTAL FONCIERE TERTIAIRE</b>	<b>(59,4)</b>	<b>(27,8)</b>	<b>23,7</b>	<b>56,5</b>
<b>Santé</b>				
Province	(9,2)	(1,0)	0,2	0,5
<b>Sous-total Santé France</b>	<b>(9,2)</b>	<b>(1,0)</b>	<b>+ 0,2</b>	<b>+ 0,5</b>
Santé Internationale	(1,0)	-	-	-
<b>TOTAL FONCIERE SANTÉ</b>	<b>(10,2)</b>	<b>(1,0)</b>	<b>+ 0,2</b>	<b>+ 0,5</b>
<b>TOTAL PATRIMOINE IMMOBILIER</b>	<b>(69,5)</b>	<b>(28,8)</b>	<b>+ 23,9</b>	<b>+ 56,9</b>

## Note 5. Financement et instruments financiers

### 5.1. Structure financière et contribution au résultat

#### 5.1.1. Evolution de la dette financière nette

##### Décomposition de la dette financière nette à la clôture

La dette financière nette aux 30 juin 2021 et 31 décembre 2020 se décompose comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2020	Flux de trésorerie issus des opérations de financement		Mise en juste valeur et autres variations (d)	30/06/2021
		Emissions et souscriptions (c)	Remboursements (c)		
Emprunts obligataires	4 482,0	600,0	(652,8)	-	4 429,2
Emprunts auprès des établissements de crédit	1 982,1	30,0	(75,5)	0,2	1 936,8
Dettes de crédit-bail	220,2	27,4	(15,1)	-	232,4
Autres emprunts et dettes assimilées	50,0	-	(24,1)	15,9	41,7
NEU Commercial Papers	736,0	593,2	(685,0)	-	644,2
Dettes rattachées à des participations	104,1	-	(29,8)	15,1	89,5
Découverts bancaires	103,2	-	-	3,9	107,1
<b>Total de la dette financière brute portant intérêts</b>	<b>7 677,5</b>	<b>1 250,6</b>	<b>(1 482,3)</b>	<b>35,2</b>	<b>7 481,0</b>
Intérêts courus et frais d'émissions étalés	(13,7)	-	-	3,0	(10,7)
<b>DETTES FINANCIERES BRUTES (a)</b>	<b>5.1.2. 7 663,8</b>	<b>1 250,6</b>	<b>(1 482,3)</b>	<b>38,2</b>	<b>7 470,3</b>
Instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt	5.1.3. 67,7	-	(14,9)	(23,2)	29,6
Actifs financiers (b)	5.1.5. (124,6)	13,7	-	(32,4)	(143,3)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.1.6. (1 190,1)	-	-	303,7	(886,4)
<b>DETTES FINANCIERES NETTES</b>	<b>6 416,8</b>	<b>1 264,3</b>	<b>(1 497,2)</b>	<b>286,3</b>	<b>6 470,3</b>

(a) Dont 930,4 millions de dettes financières courantes et 6 540, 0 millions de dettes financières non courantes.

(b) Hors dépôts de garantie versés et fonds bloqués issus de dépôts de garantie reçus.

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

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

La dette brute avant prise en compte des instruments dérivés diminue de 193,5 millions d'euros par rapport à la période précédente et concerne essentiellement :

- ◆ Les mouvements sur l'emprunt obligataire d'Icade :
  - Emission d'un nouvel emprunt de 600,0 millions d'euros, maturité 10 ans et coupon annuel de 0,625% ;
  - Remboursement anticipé de deux souches pour un montant de 652,8 millions d'euros ;
- ◆ La diminution nette de l'encours des *NEU Commercial Papers* pour 91,7 millions d'euros ;
- ◆ L'évolution des emprunts auprès des établissements de crédit et autres emprunts :
  - Souscription et tirage de nouvelles lignes pour 30,0 millions d'euros ;
  - Amortissements naturels et remboursements anticipés pour 99,4 millions d'euros ;
- ◆ L'augmentation des dettes de crédit-bail :
  - Nouveaux contrats pour 27,3 millions d'euros ;
  - Amortissements naturels et remboursements anticipés pour 15,1 millions d'euros.

La baisse de trésorerie issue des opérations de financement dans le tableau de flux de trésorerie de 236,3 millions d'euros concerne principalement les flux affectant la dette financière nette (1 246,2 millions d'euros d'augmentation et 1 497,2 millions d'euros de diminution) et les remboursements de dettes de locations (3,9 millions d'euros).

#### 5.1.2. Composante de la dette financière

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

La dette financière brute au coût amorti, hors frais et primes d'émission étalés en application de la méthode du taux effectif de l'emprunt, s'élève à 7 481,0 millions d'euros au 30 juin 2021 et se décompose comme suit :

• COMPTES CONSOLIDÉS •

(en millions d'euros)	Valeur au bilan 30/06/2021	Courant						Juste valeur 30/06/2021
		Non Courant			Courant			
		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 de plus de 5 ans	Part à moins d'1 an	
Emprunts obligataires	4 429,2	-	-	279,2	-	1 250,0	2 900,0	4 628,8
Emprunts auprès des établissements de crédit	749,0	2,7	3,0	13,5	2,5	2,7	724,7	822,2
Dettes de crédit-bail	88,3	13,2	8,6	8,8	9,0	14,5	34,3	95,3
Autres emprunts et dettes assimilées	16,0	15,9	0,0	0,0	0,0	0,0	-	18,2
NEU Commercial Papers	644,2	644,2	-	-	-	-	-	644,2
<b>Dette à taux fixe</b>	<b>5 926,8</b>	<b>676,0</b>	<b>11,6</b>	<b>301,6</b>	<b>11,5</b>	<b>1 267,2</b>	<b>3 659,0</b>	<b>6 208,7</b>
Emprunts auprès des établissements de crédit	1 187,8	17,5	20,0	67,9	432,5	387,9	261,9	1 220,4
Dettes de crédit-bail	144,1	14,9	11,1	20,3	5,3	10,9	81,6	144,8
Autres emprunts et dettes assimilées	25,7	1,3	1,4	1,4	1,4	1,5	18,8	30,0
Dettes rattachées à des participations	89,5	89,5	-	-	-	-	-	89,5
Découverts bancaires	107,1	107,1	-	-	-	-	-	107,1
<b>Dette à taux variable</b>	<b>1 554,2</b>	<b>230,3</b>	<b>32,5</b>	<b>89,7</b>	<b>439,3</b>	<b>400,3</b>	<b>362,2</b>	<b>1 591,8</b>
<b>TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS</b>	<b>7 481,0</b>	<b>906,3</b>	<b>44,0</b>	<b>391,2</b>	<b>450,8</b>	<b>1 667,4</b>	<b>4 021,2</b>	<b>7 800,5</b>

La durée de vie moyenne de la dette (hors *NEU Commercial Papers*) s'établit à 6,4 ans au 30 juin 2021 (5,9 ans au 31 décembre 2020). Les financements levés au cours du premier semestre ont permis d'augmenter la durée de vie moyenne des dettes du Groupe.

Au 30 juin 2021, la durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 4,5 ans et celle des couvertures associées est de 6,5 ans, permettant d'anticiper la couverture d'un besoin de financement futur.

### Caractéristiques des emprunts obligataires

ISIN	Date d'émission	Date d'échéance	Nominal à l'émission	Taux	Profil de remboursement	Nominal au 31/12/2020	Remboursement		Nominal au 30/06/2021
							Augmentation	anticipé	
FR0011577188	30/09/2013	29/09/2023	300,0	Taux Fixe 3,375%	<i>In fine</i>	279,2	-	-	279,2
FR0011847714	16/04/2014	16/04/2021	500,0	Taux Fixe 2,25%	<i>In fine</i>	257,1	-	257,1	-
FR0012942647	14/09/2015	14/09/2022	500,0	Taux Fixe 1,875%	<i>In fine</i>	395,7	-	395,7	-
FR0013181906	10/06/2016	10/06/2026	750,0	Taux Fixe 1,75%	<i>In fine</i>	750,0	-	-	750,0
FR0013218393	15/11/2016	17/11/2025	500,0	Taux Fixe 1,125%	<i>In fine</i>	500,0	-	-	500,0
FR0013281755	13/09/2017	13/09/2027	600,0	Taux Fixe 1,5%	<i>In fine</i>	600,0	-	-	600,0
FR0013320058	28/02/2018	28/02/2028	600,0	Taux Fixe 1,625%	<i>In fine</i>	600,0	-	-	600,0
FR0013457967	04/11/2019	04/11/2029	500,0	Taux Fixe 0,875%	<i>In fine</i>	500,0	-	-	500,0
FR0013535150	17/09/2020	17/09/2030	600,0	Taux Fixe 1,375%	<i>In fine</i>	600,0	-	-	600,0
FR0014001IM0	18/01/2021	18/01/2031	600,0	Taux Fixe 0,625%	<i>In fine</i>	-	600,0	-	600,0
<b>Emprunts obligataires</b>						<b>4 482,0</b>	<b>600,0</b>	<b>652,8</b>	<b>4 429,2</b>

### 5.1.3. Instruments dérivés

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

Les instruments dérivés sont constitués principalement d'instruments dérivés de taux *Cash Flow Hedge (CFH)* positionnés au passif pour un montant de 30,1 millions d'euros et à l'actif pour un montant de 0,5 millions d'euros au 30 juin 2021.

Le détail de l'évolution de la juste valeur des instruments dérivés au 30 juin 2021 est le suivant :

(en millions d'euros)	31/12/2020	Acquisitions	Cessions	Paiement pour garantie	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en capitaux propres	30/06/2021
<b>Instruments de couverture de flux de trésorerie futurs</b>	<b>(74,5)</b>	<b>0,3</b>	<b>21,9</b>		<b>(0,1)</b>	<b>22,7</b>	<b>(29,7)</b>
<i>Swaps de taux - payeur fixe</i>	(74,5)	0,3	21,9	-	(0,1)	22,7	(29,7)
<b>Instruments non qualifiés de couverture</b>	<b>(0,2)</b>	-	-	-	<b>0,2</b>	-	<b>0,1</b>
<i>Swaps de taux - payeur fixe</i>	(0,2)	-	-	-	0,2	-	0,1
<b>INSTRUMENTS - RISQUES DE TAUX - HORS APPELS DE MARGE</b>	<b>(74,7)</b>	<b>0,3</b>	<b>21,9</b>		<b>0,2</b>	<b>22,7</b>	<b>(29,6)</b>
Instruments dérivés : appels de marge	7,0	-	-	(7,0)	-	-	-
<b>TOTAL INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX</b>	<b>(67,7)</b>	<b>0,3</b>	<b>21,9</b>	<b>(7,0)</b>	<b>0,2</b>	<b>22,7</b>	<b>(29,6)</b>
Dont Instruments dérivés Actif	7,0	0,3	-	(7,0)	0,1	0,1	0,5
Dont Instruments dérivés Passif	(74,7)	-	21,9	-	0,1	22,6	(30,1)

### 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) pour un montant de 23,6 millions d'euros au 30 juin 2021.

Leur évolution au 30 juin 2021 est présentée dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	Total	Dont Part du Groupe	Dont Part des Participations ne donnant pas le contrôle
RESERVES DE REEVALUATION AU 31 DECEMBRE 2020	(67,7)	(53,1)	(14,5)
Variations de valeur des instruments de couverture de flux de trésorerie	22,7	18,4	4,3
Recyclage par résultat des réserves de réévaluation des instruments de couverture de flux de trésorerie	21,4	21,1	0,3
<b>Autres éléments du résultat global</b>	<b>44,1</b>	<b>39,4</b>	<b>4,7</b>
<b>RESERVES DE REEVALUATION AU 30 JUIN 2021</b>	<b>(23,6)</b>	<b>(13,7)</b>	<b>(9,9)</b>

### Instruments dérivés : analyse des notionnels par échéance

Le portefeuille d'instruments dérivés au 30 juin 2021 se présente comme suit :

(en millions d'euros)	30/06/2021			
	Total	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Swaps de taux - payeur fixe	1 009,9	14,0	470,6	525,3
Options de taux - cap	77,2	-	77,2	-
<b>TOTAL DU PORTEFEUILLE DES DERIVES EN VIGUEUR</b>	<b>1 087,1</b>	<b>14,0</b>	<b>547,8</b>	<b>525,3</b>
Swaps de taux - payeur fixe	125,0	-	-	125,0
<b>TOTAL DU PORTEFEUILLE DES DERIVES A EFFET DIFFERE</b>	<b>125,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>125,0</b>
<b>TOTAL DES INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX 30/06/2021</b>	<b>1 212,1</b>	<b>14,0</b>	<b>547,8</b>	<b>650,3</b>
<b>TOTAL DES INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX 31/12/2020</b>	<b>1 301,6</b>	<b>40,9</b>	<b>432,2</b>	<b>828,6</b>

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

#### 5.1.4. Résultat financier

Le résultat financier se compose principalement :

- ◆ Du coût lié à la résiliation anticipée des instruments de couverture (swaps) à hauteur de 22,0 millions d'euros ;
- ◆ Du coût lié aux indemnités de remboursement anticipé sur les souches d'emprunts obligataires et autres emprunts à hauteur de 15,2 millions d'euros ;
- ◆ Du coût de l'endettement financier brut (principalement des charges d'intérêts sur dettes financières et instruments dérivés), ajusté des produits de trésorerie et de prêts et créances associés ;
- ◆ Des autres produits et charges financiers (principalement constitués des commissions de non utilisation).

Le résultat financier du Groupe représente une charge nette de 107,4 millions d'euros pour le premier semestre 2021.

(en millions d'euros)	30/06/2021	30/06/2020	31/12/2020
Charges d'intérêts sur dettes financières	(48,9)	(49,8)	(102,3)
Charges d'intérêts sur instruments dérivés	(6,5)	(5,9)	(12,3)
Recyclage en résultat des instruments dérivés couverture de taux	0,7	0,8	1,5
<b>COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER BRUT</b>	<b>(54,7)</b>	<b>(55,0)</b>	<b>(113,1)</b>
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	0,5	0,8	1,8
Revenus des créances et des prêts	1,8	2,9	6,6
Variation de juste valeur par résultat des équivalents de trésorerie	(0,1)	-	-
<b>Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés</b>	<b>2,3</b>	<b>3,7</b>	<b>8,4</b>
<b>COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>	<b>(52,5)</b>	<b>(51,3)</b>	<b>(104,7)</b>
Résultats des actifs financiers en juste valeur par résultat	(1,3)	3,7	(1,9)
Variation de juste valeur par résultat des instruments dérivés	0,2	0,3	0,5
Commissions de non utilisation	(4,0)	(3,4)	(7,2)
Coût de restructuration de passifs financiers (a)	(37,7)	(0,2)	(0,5)
Résultat financier des passifs locatifs	(1,1)	(1,2)	(2,3)
Autres produits et charges financiers	(11,0)	(1,4)	(2,4)
<b>Total des autres produits et charges financiers</b>	<b>(54,9)</b>	<b>(2,3)</b>	<b>(13,9)</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>(107,4)</b>	<b>(53,6)</b>	<b>(118,6)</b>

(a) Comprend les frais de débouclage des swaps et les indemnités de remboursement anticipé sur les souches d'emprunts obligataires et autres emprunts.

## 5.1.5. Actifs et passifs financiers

### Variation des actifs et passifs financiers sur l'exercice

Les mouvements sur les autres actifs financiers au 30 juin 2021 se décomposent comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2020	Acquisitions	Cessions / Remboursements	Effets des variations de juste valeur par résultat	Autres	30/06/2021
Actifs financiers en juste valeur par résultat (a)	22,2	-	-	(1,3)	0,2	21,2
<b>ACTIFS FINANCIERS EN JUSTE VALEUR PAR RESULTAT</b>	<b>22,2</b>	-	-	<b>(1,3)</b>	<b>0,2</b>	<b>21,2</b>
Créances rattachées à des participations et autres parties liées	76,5	20,2	(16,4)	-	6,3	86,5
Prêts	0,5	-	(0,2)	-	-	0,3
Comptes courants associés	20,4	-	-	-	1,7	22,1
Dépôts et cautionnements versés	29,6	9,6	(0,0)	-	(0,7)	38,5
Autres (b)	10,9	8,1	-	-	(0,1)	19,0
<b>ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI</b>	<b>138,0</b>	<b>37,8</b>	<b>(16,6)</b>	-	<b>7,3</b>	<b>166,5</b>
<b>TOTAL ACTIFS FINANCIERS</b>	<b>160,2</b>	<b>37,8</b>	<b>(16,6)</b>	<b>(1,3)</b>	<b>7,5</b>	<b>187,7</b>

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

(b) Inclut les fonds bloqués contractuellement.

Les autres passifs financiers sont composés principalement des dépôts et cautionnements reçus des locataires pour un montant de 70,8 millions d'euros au 30 juin 2021. La part non courante de ces derniers s'élève à 70,1 millions d'euros, dont une part à plus de cinq ans à hauteur de 67,6 millions d'euros.

### Ventilation des actifs financiers

La ventilation des actifs financiers par échéance au 30 juin 2021 est présentée dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	30/06/2021	Courant			Non courant		
		Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Créances rattachées à des participations et autres parties liées	86,5	86,5	-	-	-	-	
Prêts	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	
Dépôts et cautionnements versés	38,5	0,6	2,5	35,4	-	-	
Comptes courants associés	22,1	22,1	-	-	-	-	
Autres	19,0	-	2,4	16,6	-	-	
<b>ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI</b>	<b>166,5</b>	<b>109,3</b>	<b>5,0</b>	<b>52,2</b>	-	-	

## 5.1.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en millions d'euros)	30/06/2021	31/12/2020
Équivalents de trésorerie (Comptes à terme)	363,4	286,6
Disponibilités (y compris intérêts bancaires à recevoir)	522,9	903,5
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE</b>	<b>886,4</b>	<b>1 190,1</b>

## 5.2. Gestion des risques financiers

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

### 5.2.1. Risque de liquidité

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

Au premier semestre, le Groupe a bénéficié d'un accès à une liquidité abondante et assortie de bonnes conditions, et a conservé une marge de manœuvre importante en termes de mobilisation de fonds. Au 30 juin 2021, l'cade dispose d'une capacité de tirage de 1 980 millions d'euros (hors disponibilités de tirage des opérations de promotion), totalement libres d'utilisation.

Pendant le premier semestre 2021, le Groupe n'a pas eu recours à son encours de lignes de crédit qui reste donc totalement disponible.

Au 30 juin 2021, la trésorerie du Groupe, nette de découverts bancaires, s'élève à 779,3 millions d'euros et le montant des *NEU Commercial Papers* est de 644,2 millions d'euros.

• COMPTES CONSOLIDÉS •

Au 30 juin 2021, la liquidité (composée des lignes de crédit disponibles et de la trésorerie) couvre toujours le remboursement des échéances de dette (capital et intérêts) prévues sur les 4,8 prochaines années.

Par ailleurs, le Groupe veille à une gestion rigoureuse du suivi des échéances de ses principales lignes de dettes comme l'illustre le tableau ci-dessous (passifs financiers hors contrats de construction et VEFA).

(en millions d'euros)	30/06/2021										
	Part à moins d'un an		Part à plus d'un an et moins de trois ans		Part à plus de trois ans et moins de cinq ans		Part à plus de cinq ans		Total principal	Total intérêts	Total général
	Principal	Intérêts	Principal	Intérêts	Principal	Intérêts	Principal	Intérêts			
Emprunts obligataires	-	63,5	279,2	126,9	1 250,0	108,1	2 900,0	115,9	4 429,2	414,4	4 843,6
Emprunts auprès des établissements de crédit	20,2	20,8	104,4	43,8	825,5	40,8	986,6	78,9	1 936,8	184,3	2 121,1
Dettes de crédit-bail	28,0	3,2	48,8	5,5	39,7	4,1	115,9	8,3	232,4	21,1	253,5
Autres emprunts et dettes assimilées	17,3	0,5	2,8	-	2,9	0,8	18,8	2,1	41,8	4,2	46,0
NEU Commercial Papers	644,2	-	-	-	-	-	-	-	644,2	-	644,2
Dettes rattachées à des participations	89,5	-	-	-	-	-	-	-	89,5	-	89,5
Découverts bancaires	107,1	-	-	-	-	-	-	-	107,1	-	107,1
<b>Total de la dette financière brute portant intérêts</b>	<b>906,4</b>	<b>87,9</b>	<b>435,2</b>	<b>177,1</b>	<b>2 118,2</b>	<b>153,8</b>	<b>4 021,2</b>	<b>205,2</b>	<b>7 481,0</b>	<b>624,0</b>	<b>8 105,0</b>
Instruments financiers dérivés		9,2		14,0		7,3		(1,8)		28,6	28,6
Dettes de location	7,9	2,1	13,6	3,8	6,2	3,4	28,5	34,2	56,2	43,5	99,7
Dettes fournisseurs et dettes d'impôt	491,5	-	12,1	-	-	-	-	-	503,6	-	503,6
<b>TOTAL</b>	<b>1 405,7</b>	<b>99,2</b>	<b>461,0</b>	<b>194,9</b>	<b>2 124,3</b>	<b>164,4</b>	<b>4 049,8</b>	<b>237,6</b>	<b>8 040,7</b>	<b>696,1</b>	<b>8 736,9</b>

Grâce à une gestion dynamique de ses financements au cours du premier semestre 2021, le Groupe n'a pas d'échéance de dette significative avant 2023.

### 5.2.2. Risque de taux

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

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 maintenant cinq ans, dans un contexte de taux historiquement bas, le Groupe a fait le choix d'une politique de gestion prudente avec des taux de couverture supérieurs à 95% de la dette globale.

(en millions d'euros)	30/06/2021		
	Taux fixe	Taux variable	Total
Emprunts obligataires	4 429,2	-	4 429,2
Emprunts auprès des établissements de crédit	749,0	1 187,8	1 936,8
Dettes de crédit-bail	88,3	144,1	232,4
Autres emprunts et dettes assimilées	16,0	25,7	41,7
NEU Commercial Papers	644,2	-	644,2
<b>Répartition avant couverture</b>	<b>5 926,8</b>	<b>1 357,6</b>	<b>7 284,4</b>
<i>Répartition avant couverture (en %)</i>	81%	19%	100%
Effet des instruments de couverture de taux en vigueur (a)	1 087,1	(1 087,1)	-
<b>Répartition après couverture</b>	<b>7 013,8</b>	<b>270,5</b>	<b>7 284,4</b>
<b>Répartition après couverture (en %)</b>	<b>96%</b>	<b>4%</b>	<b>100%</b>

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

Au 30 juin 2021, la dette totale du Groupe, composée à 81% de dette à taux fixe et à 19% de dette à taux variable, est couverte à 96% contre le risque de taux d'intérêt.

La durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 4,5 ans, celle des couvertures associées à 6,5 ans.

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

Compte tenu de la structure de couverture du Groupe et de l'évolution des taux d'intérêt sur les derniers exercices, les variations de juste valeur des instruments de couverture ont un impact négatif sur les Autres éléments du résultat global pour 22,7 millions d'euros au 30 juin 2021.

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

(en millions d'euros)	30/06/2021	
	Impact en capitaux propres avant impôts	Impact en résultat avant impôts
Impact d'une variation de + 1% des taux d'intérêts	65,9	0,3
Impact d'une variation de -1% des taux d'intérêts	(71,5)	(0,2)

### 5.2.3. Le risque de change

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

### 5.2.4. Le risque de contrepartie et de crédit

Dans le cadre de son activité, le Groupe est exposé à deux principales catégories 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 traite des produits dérivés de taux qu'avec des établissements bancaires avec lesquels il est en relation pour le financement de son développement. Par ailleurs, le Groupe ne conclut d'opérations financières qu'avec des établissements bancaires de premier plan et applique un principe de dispersion des risques en évitant toute concentration des encours sur une contrepartie donnée. Ces principes sont définis dans le cadre d'une Politique de Contrepartie Bancaire pilotée par la direction Financière du Groupe. Ce risque ne s'est pas matérialisé dans le contexte de crise de la Covid-19.

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. Enfin, dans l'activité Foncière Santé, les sociétés mères des locataires se portent caution solidaire pour garantir le paiement de toutes sommes dues par le preneur du bail. 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 20,6 millions d'euros au 30 juin 2021.

### 5.2.5. 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	30/06/2021
LTV Bancaire	Maximum	< 60%	43,7%
ICR	Minimum	> 2	6,13x
Contrôle CDC	Minimum	34%	39,20%
Valeur du patrimoine Foncier <sup>(a)</sup>	Minimum	de > 2 Md€ à > 7 Md€	14,8 Md€
Dettes des filiales promotion / dette brute consolidée	Maximum	< 20%	1,7%
Suretés sur actifs	Maximum	< 20% du patrimoine foncier	7,9%

(a) Environ 21 % de la dette concernée par un covenant sur la valeur du patrimoine de la Foncière a pour limite 2 milliards d'euros, 7 % de la dette a pour limite 5 milliards d'euros et les 72 % restant l'étant pour une limite à 7 milliards d'euros.

Des emprunts contractés par le Groupe peuvent faire l'objet de covenants fondés sur des ratios financiers – notions de LTV et de couverture de charges d'intérêts (ICR) – et d'une clause de contrôle de la Caisse des dépôts, actionnaire principal du Groupe, pouvant entraîner une obligation de remboursement anticipé. Au 30 juin 2021 les ratios sont respectés.

Au 30 juin 2021, la Caisse des dépôts dispose de 39,48% des droits de vote d'Icade SA et détient 39,20% de son capital.



### Ratio de LTV bancaire

Le ratio de LTV (Loan-to-Value) bancaire qui rapporte les dettes financières nettes au patrimoine immobilier réévalué hors droits ressort à 43,7% au 30 juin 2021 (contre 43,7 % au 31 décembre 2020).

Le plafond de ce covenant a été rehaussé fin 2020 à 60 % (précédemment 52 %) par avenant aux contrats avec l'ensemble des prêteurs bancaires et placement privé de la Société.

### Ratio de couverture bancaire (ICR)

Le ratio de couverture des intérêts qui rapporte l'excédent brut opérationnel majoré de la part dans les résultats nets des sociétés mises en équivalence à la charge d'intérêts de la période ressort à 6,13x sur le premier semestre 2021 (5,18x au premier semestre 2020). Ce ratio reste à un niveau élevé et illustre la situation confortable du Groupe au regard de ses *covenants* bancaires.

## 5.3. Juste valeur des actifs et passifs financiers

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

Le tableau de passage des valeurs nettes comptables aux justes valeurs des actifs et passifs financiers à la clôture de l'exercice 2021 est présenté ci-après :

(en millions d'euros)	Valeur comptable 30/06/2021	Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur 30/06/2021
<b>ACTIFS</b>					
Actifs financiers	187,7	166,5	-	21,2	187,7
Instruments dérivés	0,5	0,0	0,4	0,1	0,5
Actifs sur contrats	153,6	153,6	-	-	153,6
Créances clients	307,4	307,4	-	-	307,4
Autres créances d'exploitation (a)	63,3	63,3	-	-	63,3
Equivalents de trésorerie	363,4	-	-	363,4	363,4
<b>TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS</b>	<b>1 075,9</b>	<b>690,7</b>	<b>0,4</b>	<b>384,7</b>	<b>1 075,9</b>
<b>PASSIFS</b>					
Dettes financières	7 470,3	7 470,3	-	-	7 800,5
Dettes de location	56,2	56,2	-	-	56,2
Autres passifs financiers	73,8	73,8	-	-	73,8
Instruments dérivés	30,1	-	30,1	-	30,1
Passifs sur contrats	38,8	38,8	-	-	38,8
Dettes fournisseurs	476,3	476,3	-	-	476,3
Autres dettes d'exploitation (a)	253,6	253,6	-	-	253,6
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>8 399,1</b>	<b>8 369,1</b>	<b>30,1</b>	<b>-</b>	<b>8 729,3</b>

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

### 5.3.2. Hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers

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

Au 30 juin 2021, les instruments financiers du Groupe sont constitués :

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

Au 30 juin 2021, 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).

• COMPTES CONSOLIDES •

Le tableau synthétique de la hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers au 30 juin 2021 est présenté ci-après :

(en millions d'euros)	Notes	30/06/2021			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	
<b>ACTIFS</b>					
Actifs financiers désignés à la juste valeur par résultat					
Instruments dérivés hors appel de marge	5.1.3.	-	0,5	-	0,5
Actifs financiers en juste valeur par résultat	5.1.5.	-	-	21,2	21,2
Equivalents de trésorerie	5.1.6.	363,4	-	-	363,4
<b>PASSIFS</b>					
Passifs désignés à la juste valeur					
Instruments dérivés	5.1.3.	-	30,1	-	30,1

## Note 6. Capitaux propres et résultat par action

### 6.1. Capital social et actionnariat

#### 6.1.1. Capital social

Au cours du premier semestre 2021 :

- ◆ L'assemblée générale du 23 avril 2021 a approuvé le dividende au titre de l'exercice 2020 d'un montant de 4,01 euros brut par action (en ce compris l'acompte 2,01 euros brut par action payé le 5 mars 2021) assorti d'une option pour le paiement d'une fraction de 80% du solde du dividende (soit 1,60 euros brut par action) en actions nouvelles ;
- ◆ Le prix d'émission des actions nouvelles a été fixé par le conseil d'administration, à 59,20 euros. Ce prix correspondant à 95% de la moyenne des cours cotés aux vingt séances de bourse précédant l'assemblée générale, diminuée du montant net de la fraction du solde du dividende ;  
Cette opération s'est traduite par la création de 1 698 804 actions ordinaires nouvelles, portant jouissance à compter du 1er janvier 2021, et a engendré une augmentation du capital d'un montant total de 100 569 196,80 € (2 589 463,35 euros de nominal ainsi que 97 979 733,45 euros de prime d'émission).

A l'issue de cette opération, au 30 juin 2021, le capital social est composé de 76 234 545 actions ordinaires représentant un capital de 116,2 millions d'euros. Toutes les actions émises ont été libérées entièrement.

Au 30 juin 2021, aucun titre inscrit au nominatif pur n'est nanti.

#### 6.1.2. Actionnariat

L'actionnariat (nombre d'actions et pourcentage du capital) de la société se présente comme suit aux 30 juin 2021 et 31 décembre 2020.

Actionnaires	30/06/2021		31/12/2020	
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% du capital
Caisse des dépôts (a)	29 885 063	39,20%	29 098 615	39,04%
Groupe Crédit Agricole Assurances (a)	14 566 095	19,11%	14 188 442	19,04%
Public	31 021 573	40,69%	30 515 556	40,94%
Salariés	218 545	0,29%	192 859	0,26%
Autodétention	543 269	0,71%	540 269	0,72%
<b>TOTAL</b>	<b>76 234 545</b>	<b>100,0%</b>	<b>74 535 741</b>	<b>100,00%</b>

(a) Dernière détention portée à la connaissance de la Société au 27/05/2021.

### 6.2. Dividendes

(en millions d'euros)	Dividendes versés au	
	30/06/2021	31/12/2020
Versement aux actionnaires d'Icade SA au titre de l'exercice précédent (a)		
- Dividendes ou acompte sur dividendes prélevés sur le résultat fiscal exonéré (en application du régime SIIC)	237,0	296,5
- Dividendes ou acompte sur dividendes prélevés sur le résultat taxable au taux de droit commun	59,7	-
<b>Dividende total</b>	<b>296,7</b>	<b>296,5</b>

(a) Les modalités de versement du dividende 2020 sont les suivantes (cf note 2.5) :

- versement d'un acompte sur dividendes de 2,01 euros par action le 5 mars 2021 pour un montant de 148,7 millions d'euros, après prise en compte des titres auto détenus ;
- versement du solde, soit 2,00 euros par action, le 27 mai 2021 pour un montant 148,0 millions d'euros, après prise en compte des titres auto détenus :
  - 47,4 millions d'euros en numéraire,
  - 100,6 millions d'euros sous forme d'augmentation du capital d'Icade.

Les dividendes par action distribués sur les exercices 2021 et 2020 au titre des résultats 2020 et 2019 s'élèvent à 4,01 euros pour les deux exercices.

## 6.3. Résultat par action

Le détail du résultat de base par action et du résultat dilué par action aux 30 juin 2021 et 31 décembre 2020 est présenté ci-dessous :

### 6.3.1. Résultat de base par action

(en millions d'euros)	30/06/2021	30/06/2020	31/12/2020
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies	187,5	5,2	21,1
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées	0,6	-	3,2
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>188,1</b>	<b>5,2</b>	<b>24,2</b>
Nombre d'actions à l'ouverture de l'exercice	74 535 741	74 535 741	74 535 741
Augmentation du nombre moyen d'actions liée à l'augmentation de capital	319 112	-	-
Nombre moyen d'actions propres en circulation	(542 512)	(597 462)	(594 392)
<b>Nombre moyen pondéré d'actions avant dilution (a)</b>	<b>74 312 341</b>	<b>73 938 279</b>	<b>73 941 349</b>
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies par action (en €)	2,52€	0,07€	0,28€
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées par action (en €)	0,01€	-	0,04€
<b>RÉSULTAT PART DU GROUPE DE BASE PAR ACTION (en €)</b>	<b>2,53 €</b>	<b>0,07 €</b>	<b>0,33 €</b>

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

### 6.3.2. Résultat dilué par action

(en millions d'euros)	30/06/2021	30/06/2020	31/12/2020
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies	187,5	5,2	21,1
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées	0,6	-	3,2
<b>Résultat net</b>	<b>188,1</b>	<b>5,2</b>	<b>24,2</b>
Nombre moyen pondéré d'actions avant dilution	74 312 341	73 938 279	73 941 349
Impact des instruments dilutifs (options de souscription d'actions et actions gratuites)	72 574	54 739	51 257
<b>Nombre moyen pondéré d'actions après dilution (a)</b>	<b>74 384 915</b>	<b>73 993 018</b>	<b>73 992 606</b>
Résultat net part du Groupe dilué des activités poursuivies par action (en €)	2,52€	0,07€	0,28€
Résultat net part du Groupe dilué des activités abandonnées par action (en €)	0,01€	-	0,04€
<b>RÉSULTAT PART DU GROUPE DILUÉ PAR ACTION (en €)</b>	<b>2,53€</b>	<b>0,07€</b>	<b>0,33€</b>

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

## Note 7. Données opérationnelles

### 7.1. Produits des activités ordinaires

Le chiffre d'affaires du Groupe se détaille de la manière suivante :

(en millions d'euros)	30/06/2021	30/06/2020	31/12/2020
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>830,0</b>	<b>622,0</b>	<b>1 440,2</b>
Dont revenus locatifs issus des contrats de location simple et de location-financement :			
- Foncière Tertiaire	190,3	187,2	377,0
- Foncière Santé	157,6	149,2	301,4
Dont contrats de construction et VEFA - Promotion	468,7	270,6	731,7

La refacturation des charges locatives aux locataires incluse dans la ligne « services extérieurs » du compte de résultat consolidé se répartit comme suit :

(en millions d'euros)	30/06/2021	30/06/2020	31/12/2020
Foncière Tertiaire	52,7	57,1	108,8
Foncière Santé	13,6	12,5	25,3
<b>REFACTURATIONS DE CHARGES LOCATIVES</b>	<b>66,3</b>	<b>69,6</b>	<b>134,2</b>

### 7.2. Composantes du besoin en fonds de roulement

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

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

#### 7.2.1. Variation du besoin en fonds de roulement

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

(en millions d'euros)	30/06/2021	31/12/2020
Foncière Tertiaire	32,3	16,8
Foncière Santé	(2,1)	(5,4)
Promotion	(36,7)	173,1
<b>TOTAL FLUX DE TRESORERIE SUR ELEMENTS DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>(6,5)</b>	<b>184,6</b>

L'évolution du besoin en fonds de roulement au 30 juin 2021 qui s'élève à -6,5 millions d'euros s'explique notamment par :

- ◆ Une diminution des créances clients et autres créances de 7,7 millions d'euros et une augmentation des dettes fournisseurs et autres dettes pour 22,4 millions d'euros pour les activités de Foncière ;
- ◆ Une augmentation des actifs sur contrats de 34,4 millions d'euros ainsi qu'une diminution des dettes fournisseurs et autres dettes de 10,0 millions d'euros et des créances clients de 7,9 millions d'euros pour le métier Promotion.

#### 7.2.2. Stocks en-cours

Les stocks ont varié de la manière suivante sur le premier semestre 2021 :

(en millions d'euros)	Promotion			Total	Foncière Tertiaire	Total
	Réserves foncières	Travaux en-cours	Lots finis non vendus			
Valeur brute	103,9	379,0	14,2	497,1	0,8	<b>497,9</b>
Perte de valeur	(11,7)	(12,3)	(1,7)	(25,7)	(0,0)	<b>(25,8)</b>
<b>VALEUR NETTE AU 31/12/2020</b>	<b>92,2</b>	<b>366,7</b>	<b>12,5</b>	<b>471,3</b>	<b>0,8</b>	<b>472,1</b>
Valeur brute	95,9	379,5	19,6	495,1	0,8	<b>495,9</b>
Perte de valeur	(11,0)	(14,3)	(1,7)	(27,0)	(0,0)	<b>(27,0)</b>
<b>VALEUR NETTE AU 30/06/2021</b>	<b>84,9</b>	<b>365,2</b>	<b>18,0</b>	<b>468,1</b>	<b>0,8</b>	<b>468,9</b>

### 7.2.3. Créances clients et actifs et passifs sur contrats

Les créances clients ont varié de la manière suivante sur le premier semestre 2021 :

(en millions d'euros)	31/12/2020	Variation de l'exercice	Variation nette des pertes de valeur en résultat	30/06/2021
Contrats de construction (avances clients)	43,0	(5,2)		37,8
Avances, acomptes et avoirs à établir	0,8	0,3		1,0
<b>PASSIFS SUR CONTRATS</b>	<b>43,8</b>	<b>(4,9)</b>		<b>38,8</b>
Contrats de construction et VEFA	125,9	27,7	-	153,6
<b>ACTIFS SUR CONTRATS - VALEUR NETTE</b>	<b>125,9</b>	<b>27,7</b>	-	<b>153,6</b>
Créances clients - contrats de location simple	240,6	(9,6)		231,0
Créances financières clients - contrats de location financement	75,8	(0,9)		74,9
Créances clients issues des produits des activités ordinaires	49,9	(5,6)		44,3
<b>Créances clients - Valeur brute</b>	<b>366,3</b>	<b>(16,0)</b>		<b>350,2</b>
Dépréciation des créances issues des contrats de location	(41,3)	(0,0)	3,6	(37,7)
Dépréciation des créances issues des activités ordinaires	(5,1)	-	(0,1)	(5,1)
<b>Créances clients - Dépréciation</b>	<b>(46,3)</b>	<b>(0,0)</b>	<b>3,5</b>	<b>(42,8)</b>
<b>CRÉANCES CLIENTS - VALEUR NETTE</b>	<b>319,9</b>	<b>(16,0)</b>	<b>3,5</b>	<b>307,4</b>

## Note 8. Titres mis en équivalence

### 8.1. Variation des titres mis en équivalence

L'évolution du poste « Titres mis en équivalence » de l'état de la situation financière consolidée se détaille comme suit entre le 31 décembre 2020 et le 30 juin 2021 :

(en millions d'euros)	30/06/2021			31/12/2020		
	Co-entreprises	Entreprises associées	Total sociétés mises en équivalence	Co-entreprises	Entreprises associées	Total sociétés mises en équivalence
<b>PART DANS L'ACTIF NET A L'OUVERTURE</b>	<b>121,1</b>	<b>0,9</b>	<b>122,0</b>	<b>132,0</b>	<b>0,0</b>	<b>132,1</b>
Quote-part de résultat	(5,2)	0,5	(4,6)	(10,9)	0,4	(10,6)
Dividendes versés	6,9	(0,2)	6,7	3,4	0,5	3,9
Effets des variations de périmètre et de capital	(5,2)	0,1	(5,1)	(3,4)	-	(3,4)
<b>PART DANS L'ACTIF NET A LA CLOTURE</b>	<b>117,6</b>	<b>1,3</b>	<b>119,0</b>	<b>121,1</b>	<b>0,9</b>	<b>122,0</b>

### 8.2. Informations sur les co-entreprises et entreprises associées

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

(en millions d'euros)	30/06/2021			30/06/2020			31/12/2020		
	Foncière Tertiaire	Promotion	Total	Foncière Tertiaire	Promotion	Total	Foncière Tertiaire	Promotion	Total
Chiffre d'affaires	3,8	60,3	64,1	4,1	16,5	20,6	8,8	73,0	81,8
Excédent brut d'exploitation	(0,8)	2,9	2,0	0,4	0,6	1,0	2,1	3,4	5,6
Résultat opérationnel	(6,9)	2,8	(4,1)	(6,5)	0,6	(5,9)	(12,8)	3,4	(9,4)
Résultat financier	(0,1)	(0,8)	(1,0)	(0,1)	(0,1)	(0,3)	(0,2)	(1,0)	(1,2)
Impôts sur les résultats	-	(0,1)	(0,1)	-	(0,1)	(0,1)	-	(0,4)	(0,4)
<b>RESULTAT NET</b>	<b>(7,0)</b>	<b>1,9</b>	<b>(5,2)</b>	<b>(6,6)</b>	<b>0,4</b>	<b>(6,2)</b>	<b>(13,1)</b>	<b>2,1</b>	<b>(10,9)</b>
dont amortissements nets de subvention	(3,9)	(0,1)	(4,0)	(3,9)	-	(3,9)	(7,9)	-	(7,9)

## Note 9. Impôt sur le résultat

### 9.1. Charge d'Impôt

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

(en millions d'euros)	30/06/2021	30/06/2020	31/12/2020
Charge d'impôt (a)	(2,5)	5,1	1,3
Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE)	(2,1)	(3,2)	(6,5)
<b>CHARGE D'IMPÔT COMPTABILISÉE EN RESULTAT</b>	<b>(4,6)</b>	<b>1,9</b>	<b>(5,2)</b>

(a) Y compris variation nette des provisions pour risques fiscaux.

## Note 10. Provisions et passifs éventuels

### 10.1. Provisions

Les provisions constituées au 30 juin 2021 couvrent les risques identifiés de toutes natures, notamment opérationnels et financiers.

(en millions d'euros)	31/12/2020	Dotations	Utilisations	Reprises	Ecarts actuariels	30/06/2021
Engagements vis-à-vis du personnel	25,9	0,2	(0,5)	-	(3,1)	22,5
Pertes à terminaison	1,1	0,2	(0,3)	-	-	1,0
Autres provisions	42,6	19,3	(2,6)	(0,4)	-	58,9
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>69,6</b>	<b>19,8</b>	<b>(3,4)</b>	<b>(0,4)</b>	<b>(3,1)</b>	<b>82,5</b>
Provisions non courantes	32,1	0,2	(1,0)	-	(3,1)	28,1
Provisions courantes	37,6	19,6	(2,3)	(0,4)	-	54,4

### 10.2. Passifs éventuels

Le Groupe a été assigné fin 2020 devant le Tribunal judiciaire de Paris par DomusVi, exploitant 14 EHPAD détenus par Icade Santé SAS aux fins notamment de faire déclarer non-écrite la clause d'indexation stipulée dans les baux commerciaux conclus en juillet 2018. Le groupe estime ces demandes infondées et disposer d'arguments certains pour faire rejeter la demande.

En toute hypothèse, si le tribunal devait décider que les stipulations prévoyant le plafonnement ne sont pas valables, le Groupe considère, sur la base notamment d'une jurisprudence récente de la Cour de cassation, que l'annulation pourrait alors être limitée à ces seules stipulations, sans affecter la clause d'indexation dans son ensemble de sorte que les baux seraient toujours dotés d'une clause d'indexation des loyers.



## Note 11. Autres informations

### 11.1. Engagements hors bilan

Icade Santé a signé le 29 juin 2021 une promesse en vue de l'acquisition en France d'une clinique de soins de suite et de réadaptation auprès du Groupe Orpea pour un montant de 27,7 millions d'euro, située à Olivet (45).

### 11.2. Événements postérieurs à la clôture

Néant

### 11.3. Périmètre

Le tableau ci-dessous présente la liste des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation au 30 juin 2021 ainsi que leur méthode de consolidation (intégration globale « IG » ou mise en équivalence « MEE »).

IG = Intégration Globale  
MEE = Mise en Equivalence

Dénomination sociale	Forme Juridique	30/06/2021			2020
		% Intérêt 06/2021	Co-entreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt 12/2020
<b>FONCIERE TERTIAIRE</b>					
ICADE SA	SA	Société mère		IG	
GIE ICADE MANAGEMENT	GIE	100,00		IG	100,00
<b>PARCS D'AFFAIRES</b>					
BATI GAUTIER	SCI	100,00		IG	100,00
<b>BUREAUX</b>					
PARC DU MILLENAIRE	SCI	100,00		IG	100,00
68 VICTOR HUGO	SCI	100,00		IG	100,00
PDM 1	SCI	100,00		IG	100,00
PDM 2	SCI	100,00		IG	100,00
ICADE LEO LAGRANGE (ex VILLEJUIF)	SCI	100,00		IG	100,00
MESSINE PARTICIPATIONS	SCI	100,00		IG	100,00
MORIZET	SCI	100,00		IG	100,00
1 TERRASSE BELLINI	SCI	33,33	Co-entreprises	MEE	33,33
ICADE RUE DES MARTINETS	SCI	100,00		IG	100,00
TOUR EQHO	SAS	51,00		IG	51,00
LE TOLBIAC	SCI	100,00		IG	100,00
SAS ICADE TMM	SAS	100,00		IG	100,00
SNC LES BASSINS A FLOTS	SNC	100,00		IG	100,00
SCI LAFAYETTE	SCI	54,98		IG	54,98
SCI STRATEGE	SCI	54,98		IG	54,98
SCI SILKY WAY	SCI	100,00		IG	100,00
SCI FUTURE WAY	SCI	50,55		IG	50,55
SCI NEW WAY	SCI	100,00		IG	100,00
SCI ORIANZ	SCI	65,31		IG	65,31
SCI FACTOR E.	SCI	65,31		IG	65,31
POINTE METRO 1	SCI	100,00		IG	100,00
SCI QUINCONCES TERTIAIRE	SCI	51,00		IG	51,00
SCI QUINCONCES ACTIVITES	SCI	51,00		IG	
<b>AUTRES ACTIFS</b>					
BASSIN NORD	SCI	50,00	Co-entreprises	MEE	50,00
SCI BATIMENT SUD DU CENTRE HOSP PONTOISE	SCI	100,00		IG	100,00
SCI BSM DU CHU DE NANCY	SCI	100,00		IG	100,00
SCI IMMOBILIER HOTELS	SCI	77,00		IG	77,00
SCI BASILIQUE COMMERCE	SCI	51,00	Co-entreprises	MEE	51,00
<b>AUTRES</b>					
ICADE 3.0	SASU	100,00		IG	100,00

• COMPTES CONSOLIDES •

Dénomination sociale	Forme Juridique	30/06/2021			2020
		% Intérêt 06/2021	Co-entreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt 12/2020
CYCLE-UP	SAS	48,61	Co-entreprises	MEE	48,61
URBAN ODYSSEY	SAS	100,00		IG	100,00
<b>FONCIERE SANTE</b>					
<b>SANTE FRANCE</b>					
ICADE SANTE	SAS	58,30		IG	58,30
SCI TONNAY INVEST	SCI	58,30		IG	58,30
SCI PONT DU CHÂTEAU INVEST	SCI	58,30		IG	58,30
SNC SEOLANES INVEST	SNC	58,30		IG	58,30
SCI SAINT AUGUSTINVEST	SCI	58,30		IG	58,30
SCI CHAZAL INVEST	SCI	58,30		IG	58,30
SCI DIJON INVEST	SCI	58,30		IG	58,30
SCI COURCHELLETES INVEST	SCI	58,30		IG	58,30
SCI ORLÉANS INVEST	SCI	58,30		IG	58,30
SCI MARSEILLE LE ROVE INVEST	SCI	58,30		IG	58,30
SCI GRAND BATAILLER INVEST	SCI	58,30		IG	58,30
SCI SAINT CIERS INVEST	SCI	58,30		IG	58,30
SCI SAINT SAVEST	SCI	58,30		IG	58,30
SCI BONNET INVEST	SCI	58,30		IG	58,30
SCI GOULAINES INVEST	SCI	58,30		IG	58,30
SCI HAUTERIVE	SCI		Fusion		58,30
SCI DES 2 ET 4 DE LA RUE DES VIVIERS	SCI		Acquisition puis fusion		
SCI DENTELLIÈRE	SCI		Acquisition puis fusion		
SAS ROLLIN LECLERC	SAS	58,30		IG	
<b>SANTE INTERNATIONAL</b>					
OPPCI ICADE HEALTHCARE EUROPE	SPPICAV	59,39		IG	59,39
SALUTE ITALIA - FUND	REIF	59,39		IG	59,39
SAS IHE SALUD IBERICA	SAS	59,39		IG	59,39
SAS IHE GESUNDHEIT	SAS	63,49		IG	59,39
SAS IHE RADENSLEBEN	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE NEURUPPIN	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE TREUENBRIETZEN	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE ERKNER	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE KYRITZ	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE HENNIGSDORF	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE COTTBUS	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE BELZIG	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE FRIEDLAND	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE KLAUSA	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE AUENWALD	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE KLT GRUNDBESITZ	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE ARN GRUNDBESITZ	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE BRN GRUNDBESITZ	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE FLORA MARZINA	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE KOPPENBERGS HOF	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE LICHTENBERG	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE TGH GRUNDBESITZ	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE PROMENT BESITZGESELLSCHAFT	SAS	63,49		IG	61,83
SAS IHE BREMERHAVEN	SAS	63,49		IG	61,83
SAS ORESC 7	SAS	30,29		IG	30,29
SAS ORESC 8	SAS	53,39		IG	53,39
SAS ORESC 12	SAS	30,29		IG	30,29
IHE SPAIN 1	SLU	59,39		IG	
<b>PROMOTION</b>					
<b>PROMOTION LOGEMENT</b>					
SCI DU CASTELET	SCI	100,00		IG	100,00
SARL B.A.T.I.R. ENTREPRISES	SARL	100,00		IG	100,00

• COMPTES CONSOLIDES •

Dénomination sociale	Forme Juridique	30/06/2021			2020
		% Intérêt 06/2021	Co-entreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt 12/2020
ST CHARLES CHANCEL	SCI	100,00		IG	100,00
SARL FONCIERE ESPACE ST CHARLES	SARL	86,00		IG	86,00
MONTPELLIERAINE DE RENOVATION	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	100,00		IG	100,00
SCI LES JARDINS D'HARMONY	SCI	100,00		IG	100,00
SNC MEDITERRANEE GRAND ARC	SNC	50,00	Co-entreprises	MEE	50,00
SCI ROYAL PALMERAIE	SCI	100,00		IG	100,00
SCI LA SEIGNEURIE	SCI	62,50		IG	62,50
ICADE PROMOTION LOGEMENT	SAS	100,00		IG	100,00
CAPRI PIERRE	SARL	99,92		IG	99,92
SNC CHARLES	SNC	50,00	Co-entreprises	MEE	50,00
SCI TERRASSE GARONNE	SCI	49,00	Co-entreprises	MEE	49,00
SCI MONNAIE - GOUVERNEURS	SCI	70,00		IG	70,00
SCI ERSTEIN LA FILATURE 3	SCI	50,00	Co-entreprises	MEE	50,00
SCI STIRING WENDEL	SCI	75,00		IG	75,00
STRASBOURG R. DE LA LISIERE	SCI	33,00	Co-entreprises	MEE	33,00
SNC LES SYMPHONIES	SNC	66,70		IG	66,70
SCI LES PLEIADES	SCI	50,00	Co-entreprises	MEE	50,00
SNC LA POSEIDON	SNC	100,00		IG	100,00
MARSEILLE PARC	SCI	50,00	Co-entreprises	MEE	50,00
LE PRINTEMPS DES ROUGIERES	SARL	96,00		IG	96,00
SNC MONTBRILLAND	SNC	87,00		IG	87,00
SCI BRENIER	SCI	95,00		IG	95,00
SCI GERLAND ILOT 4	SCI	40,00	Co-entreprises	MEE	40,00
PARC DU ROY D'Espagne	SNC	50,00	Co-entreprises	MEE	50,00
SCI JEAN DE LA FONTAINE	SCI	50,00	Co-entreprises	MEE	50,00
SCI 101 CHEMIN DE CREMAT	SCI	50,00	Co-entreprises	MEE	50,00
MARSEILLE PINATEL	SNC	50,00	Co-entreprises	MEE	50,00
SNC 164 PONT DE SEVRES	SNC	65,00		IG	65,00
SCI LILLE LE BOIS VERT	SCI	50,00	Co-entreprises	MEE	50,00
SCI LES LYS DE MARGNY	SCI		Dissolution		50,00
SCI GARCHES 82 GRANDE RUE	SCI	50,00	Co-entreprises	MEE	50,00
SCI RUEIL CHARLES FLOQUET	SCI	50,00	Co-entreprises	MEE	50,00
SCI VALENCIENNES RESIDENCE DE L'HIPPODROME	SCI	75,00		IG	75,00
SCI COLOMBES ESTIENNES D'ORVES	SCI	50,00	Co-entreprises	MEE	50,00
SCI BOULOGNE SEINE D2	SCI	17,33	Ent. associées	MEE	17,33
BOULOGNE VILLE A2C	SCI	17,53	Ent. associées	MEE	17,53
BOULOGNE VILLE A2D	SCI	16,94	Ent. associées	MEE	16,94
BOULOGNE VILLE A2E	SCI	16,94	Ent. associées	MEE	16,94
BOULOGNE VILLE A2F	SCI	16,94	Ent. associées	MEE	16,94
BOULOGNE PARC B1	SCI	18,23	Ent. associées	MEE	18,23
BOULOGNE 3-5 RUE DE LA FERME	SCI	13,21	Ent. associées	MEE	13,21
BOULOGNE PARC B2	SCI	17,30	Ent. associées	MEE	17,30
SCI Lieusant Rue de Paris	SCI	50,00	Co-entreprises	MEE	50,00
BOULOGNE PARC B3A	SCI	16,94	Ent. associées	MEE	16,94
BOULOGNE PARC B3F	SCI	16,94	Ent. associées	MEE	16,94
SCI ROTONDE DE PUTEAUX	SCI	33,33	Co-entreprises	MEE	33,33
SCI CHATILLON AVENUE DE PARIS	SCI	50,00	Co-entreprises	MEE	50,00
SCI FRANCONVILLE - 1 RUE DES MARAIS	SCI	49,90	Co-entreprises	MEE	49,90
ESSEY LES NANCY	SCI	75,00		IG	75,00
SCI LE CERCE DES ARTS - Logement	SCI	37,50		IG	37,50

• COMPTES CONSOLIDES •

Dénomination sociale	Forme Juridique	30/06/2021			2020
		% Intérêt 06/2021	Co-entreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt 12/2020
LE CLOS STANISLAS	SCI	75,00		IG	75,00
LES ARCHES D'ARS	SCI	75,00		IG	75,00
ZAC DE LA FILATURE	SCI	50,00	Co-entreprises	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	Co-entreprises	MEE	50,00
SCI LE PERREUX ZAC DU CANAL	SCI	72,50		IG	72,50
SCI Boulogne Ville A3 LA	SCI	17,40	Ent. associées	MEE	17,40
SNC Nanterre MH17	SNC	50,00	Co-entreprises	MEE	50,00
SNC SOISY Avenue KELLERMAN	SNC	50,00	Co-entreprises	MEE	50,00
SNC ST FARGEAU HENRI IV	SNC	60,00		IG	60,00
SCI ORLEANS St JEAN LES CEDRES	SCI	49,00	Co-entreprises	MEE	49,00
RUE DE LA VILLE	SNC	99,99		IG	99,99
BEAU RIVAGE	SCI	99,99		IG	99,99
RUE DU 11 NOVEMBRE	SCI	100,00		IG	100,00
RUE GUSTAVE PETIT	SCI	100,00		IG	100,00
RUE DEBLORY	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	100,00		IG	100,00
LE GAND CHENE	SCI	100,00		IG	100,00
DUGUESCLIN DEVELOPPEMENT	SAS	100,00		IG	100,00
DUGUESCLIN & ASSOCIES MONTAGNE	SAS	100,00		IG	100,00
BALCONS DU SOLEIL	SCI	40,00	Co-entreprises	MEE	40,00
CDP THONON	SCI	33,33	Co-entreprises	MEE	33,33
SCI RESID. SERVICE DU PALAIS	SCI	100,00		IG	100,00
SCI RESID. HOTEL DU PALAIS	SCI	100,00		IG	100,00
SCI LE VERMONT	SCI	40,00	Co-entreprises	MEE	40,00
SCI HAGUENAU RUE DU FOULON	SCI	50,00	Co-entreprises	MEE	50,00
SNC URBAVIA	SNC	50,00	Co-entreprises	MEE	50,00
SCI GERTWILLER 1	SCI	50,00		IG	50,00
SCCV LES VILLAS DU PARC	SCCV	100,00		IG	100,00
SCI RUE BARBUSSE	SCI	100,00		IG	100,00
SCI SOPHIA PARK	SCI	50,00	Co-entreprises	MEE	50,00
LES HAUTS DE L'ESTAQUE	SCI		Dissolution		51,00
ROUBAIX RUE DE L'OUEST	SCCV	50,00	Co-entreprises	MEE	50,00
SCV CHATILLON MERMOZ FINLANDE	SCCV	50,00	Co-entreprises	MEE	50,00
SCI LES TERRASSES DES COSTIERES	SCI	60,00		IG	60,00
SCI CHAMPS S/MARNE RIVE GAUCHE	SCI	50,00	Co-entreprises	MEE	50,00
SCI BOULOGNE SEINE D3 PP	SCI	33,33	Ent. associées	MEE	33,33
SCI BOULOGNE SEINE D3 D1	SCI	16,94	Ent. associées	MEE	16,94
SCI BOULOGNE SEINE D3 E	SCI	16,94	Ent. associées	MEE	16,94
SCI BOULOGNE SEINE D3 DEF COMMERCES	SCI	27,82	Ent. associées	MEE	27,82
SCI BOULOGNE SEINE D3 ABC COMMERCES	SCI	27,82	Ent. associées	MEE	27,82
SCI BOULOGNE SEINE D3 F	SCI	16,94	Ent. associées	MEE	16,94
SCI BOULOGNE SEINE D3 C1	SCI	16,94	Ent. associées	MEE	16,94
SCCV SAINTE MARGUERITE	SCCV	50,00	Co-entreprises	MEE	50,00
SNC ROBINI	SNC	50,00	Co-entreprises	MEE	50,00
SCI LES TERRASSES DU SABLASSOU	SCI	50,00	Co-entreprises	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 RICHET	SCCV	100,00		IG	100,00
SCI BOULOGNE PARC B4B	SCI	20,00	Ent. associées	MEE	20,00
SCI ID	SCI	53,00		IG	53,00

• COMPTES CONSOLIDES •

Dénomination sociale	Forme Juridique	30/06/2021			2020
		% Intérêt 06/2021	Co-entreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt 12/2020
SNC PARIS MACDONALD PROMOTION	SNC	100,00		IG	100,00
RESIDENCE LAKANAL	SCCV	50,00	Co-entreprises	MEE	50,00
COEUR DE VILLE	SARL	70,00		IG	70,00
SCI CLAUSE MESNIL	SCCV	50,00	Co-entreprises	MEE	50,00
ROUEN VIP	SCCV	100,00		IG	100,00
OVALIE 14	SCCV	80,00		IG	80,00
SCCV VILLA ALBERA	SCCV	50,00	Co-entreprises	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	Co-entreprises	MEE	40,00
SCCV CLERMONT-FERRAND LA MONTAGNE	SCCV	90,00		IG	90,00
SCCV NICE GARE SUD	SCCV	50,00	Co-entreprises	MEE	50,00
SEP COLOMBES MARINE	SEP	25,00	Co-entreprises	MEE	25,00
SCI CLAYE SOUILLY - L'OREE 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	Co-entreprises	MEE	50,00
SCCV HORIZON PROVENCE	SCCV	58,00		IG	58,00
SCI ARKADEA LYON CROIX ROUSSE	SCI	70,00	Co-entreprises	MEE	70,00
SCCV SETE - QUAI DE BOSC	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
SCCV CANAL STREET	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV BLACK SWANS TOUR B	SCCV	85,00		IG	85,00
SCCV ORCHIDEES	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV MEDICADE	SCCV	80,00		IG	80,00
SCI PERPIGNAN LESAGE	SCI	50,00	Co-entreprises	MEE	50,00
SCI TRIGONES NIMES	SCI	49,00	Co-entreprises	MEE	49,00
SCCV BAILLY CENTRE VILLE	SCCV	50,00	Co-entreprises	MEE	50,00
SCCV MONTLHERY LA CHAPELLE	SCCV	100,00		IG	100,00
SCI ARKADEA MARSEILLE SAINT VICTOR	SCI	51,00	Co-entreprises	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
SCCV TOURS RESIDENCE SENIOR MELIES	SCCV	99,96		IG	99,96
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	65,00		IG	65,00
SCI PERPIGNAN CONSERVATOIRE	SCI	50,00	Co-entreprises	MEE	50,00
SCI LILLE WAZEMMES	SCI	50,00	Co-entreprises	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	Co-entreprises	MEE	50,00
SCCV CARIVRY	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV L'ETOILE HOCHE	SCCV	60,00		IG	60,00
SCCV LES PINS D'ISABELLA	SCCV	49,90	Co-entreprises	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

• COMPTES CONSOLIDES •

Dénomination sociale	Forme Juridique	30/06/2021			2020
		% Intérêt 06/2021	Co-entreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt 12/2020
SCCV MASSY PARC	SCCV	50,00	Ent. associées	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. associées	MEE	44,45
SCCV LE RAINCY RSS	SCCV	50,00	Co-entreprises	MEE	50,00
SCCV LE MESNIL SAINT DENIS SULLY	SCCV	90,00		IG	90,00
SCCV 1-3 RUE D'HOZIER	SCCV	45,00	Co-entreprises	MEE	45,00
SCCV CUGNAUX - LEO LAGRANGE	SCCV	50,00	Co-entreprises	MEE	50,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT A	SCCV	25,00	Co-entreprises	MEE	25,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT B	SCCV	25,00	Co-entreprises	MEE	25,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT D	SCCV	25,00	Co-entreprises	MEE	25,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT H	SCCV	25,00	Co-entreprises	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	Co-entreprises	MEE	50,00
SCCV CARE44	SCCV		Dissolution		51,00
SCCV LE PIAZZA	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV ICAGIR RSS TOURS	SCCV	50,00	Co-entreprises	MEE	50,00
SSCV ASNIERES PARC B8 B9	SCCV	50,00	Co-entreprises	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	Co-entreprises	MEE	50,00
SCCV PARIS 15 VAUGIRARD LOT C	SCCV	50,00	Co-entreprises	MEE	50,00
SCCV SARCELLES - RUE DU 8 MAI 1945	SCCV	100,00		IG	51,00
SCCV SARCELLES - RUE DE MONTFLEURY	SCCV	100,00		IG	51,00
SCCV MASSY PARC 2	SCCV	50,00	Ent. associées	MEE	50,00
SCCV CANTEROUX	SCCV	50,00		IG	50,00
SCCV SOHO	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV IPK NIMES CRESAPON	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV BEARN	SCCV	65,00		IG	65,00
SCCV ASNIERES PARC B2	SCCV	50,00	Co-entreprises	MEE	50,00
SCCV PERPIGNAN AVENUE D'ARGELES	SCCV	50,00	Co-entreprises	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	50,10
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	Co-entreprises	MEE	50,00
SCCV NORMANDIE LA REUNION	SCCV	65,00		IG	65,00
SAS AILN DEVELOPPEMENT	SAS	25,00	Co-entreprises	MEE	25,00
SCCV URBAT ICADE PERPIGNAN	SCCV	50,00	Co-entreprises	MEE	50,00
SCCV DES YOLES NDDM	SCCV	75,00		IG	75,00
SCCV AVIATEUR LE BRIX	SCCV	50,00	Co-entreprises	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	Co-entreprises	MEE	50,00
SCCV BRON LA CLAIRIERE G3	SCCV	51,00	Co-entreprises	MEE	51,00
SCCV BRON LA CLAIRIERE C1C2	SCCV	51,00	Co-entreprises	MEE	51,00
SCCV BRON LA CLAIRIERE C3C4	SCCV	49,00	Co-entreprises	MEE	49,00
SCCV BRON LA CLAIRIERE D1D2	SCCV	49,00	Co-entreprises	MEE	49,00
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 2	SCCV	55,00	Co-entreprises	MEE	55,00
SCCV ARGENTEUIL LES BUCHETTES	SCCV	100,00		IG	100,00

• COMPTES CONSOLIDES •

Dénomination sociale	Forme Juridique	30/06/2021			2020
		% Intérêt 06/2021	Co-entreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt 12/2020
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 4	SCCV	55,00	Co-entreprises	MEE	55,00
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 5B	SCCV	55,00	Co-entreprises	MEE	55,00
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	55,00	Co-entreprises	MEE	55,00
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 6	SCCV	55,00	Co-entreprises	MEE	55,00
SCCV MONTPELLIER SW	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV LES JARDINS DE CALIX IPS	SCCV	100,00		IG	100,00
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	Co-entreprises	MEE	50,00
SCCV BOUSSY SAINT ANTOINE ROCHOPT	SCCV	50,00	Co-entreprises	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	Co-entreprises	MEE	50,00
SCCV IPSPF CHR1	SCCV	40,00	Co-entreprises	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
SCI SEINE CONFLUENCES	SCI	50,00	Co-entreprises	MEE	50,00
SCCV CHATENAY LAVALLEE LOT I	SCCV	100,00		IG	
SCCV QUINCONCES	SCCV	33,33	Co-entreprises	MEE	33,33
SAS BREST AMENAGEMENT	SAS	50,00	Co-entreprises	MEE	
SARL BEATRICE MORTIER IMMOBILIER - BMI	SARL	100,00		IG	
SCCV CARTAGENA	SCCV	95,00		IG	
SCCV LES HAUTS DE LA VALSIERE	SCCV	50,00	Co-entreprises	MEE	
SCCV LE SERANNE	SCCV	50,00	Co-entreprises	MEE	
SCCV VIADORA	SCCV	30,00	Ent. associées	MEE	
SNC URBAIN DES BOIS	SNC	100,00		IG	
SCCV CARAIX	SCCV	51,00		IG	
SCCV NANTERRE HENRI BARBUSSE	SCCV	100,00		IG	
SCCV LES PALOMBES	SCCV	50,00	Co-entreprises	MEE	
SCCV 3 - B1D1 LOGEMENT	SCCV	25,00	Co-entreprises	MEE	
SCCV 7 - B2A TOUR DE SEINE	SCCV	25,00	Co-entreprises	MEE	
SCCV 8 - B2A PARTICIPATIF	SCCV	25,00	Co-entreprises	MEE	
SAS 9 - B2A CITE TECHNIQUE	SAS	25,00	Co-entreprises	MEE	
SCCV TREVOUX ORFEVRES	SCCV	65,00		IG	
SAS SURESNES LIBERTE	SAS	70,00		IG	
SAS CLICHY 33 MEDERIC	SAS	45,00		IG	
<b>PROMOTION TERTIAIRE</b>					
SAS AD2B	SAS	100,00		IG	100,00
SNC ICADE PROMOTION TERTIAIRE	SNC	100,00		IG	100,00
PORTES DE CLICHY	SCI	50,00	Co-entreprises	MEE	50,00
SCCV SAINT DENIS LANDY 3	SCCV	50,00	Co-entreprises	MEE	50,00
SNC GERLAND 1	SNC	50,00	Co-entreprises	MEE	50,00
SNC GERLAND 2	SNC	50,00	Co-entreprises	MEE	50,00
CITE SANITAIRE NAZARIENNE	SNC	60,00		IG	60,00
ICAPROM	SNC	45,00	Co-entreprises	MEE	45,00
SCCV LE PERREUX CANAL	SCCV	100,00		IG	100,00
ARKADEA SAS	SAS	50,00	Co-entreprises	MEE	50,00
CHRYSALIS DEVELOPPEMENT	SAS	35,00	Co-entreprises	MEE	35,00
MACDONALD BUREAUX	SCCV	50,00	Co-entreprises	MEE	50,00
SCI 15 AVENUE DU CENTRE	SCI	50,00	Co-entreprises	MEE	50,00
SAS CORNE OUEST VALORISATION	SAS	25,00	Ent. associées	MEE	25,00

• COMPTES CONSOLIDES •

Dénomination sociale	Forme Juridique	30/06/2021			2020
		% Intérêt 06/2021	Co-entreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt 12/2020
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	51,00		IG	51,00
SCCV SKY 56	SCCV	50,00	Co-entreprises	MEE	50,00
SCCV OCEAN COMMERCES	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV SILOPARK	SCCV	50,00	Co-entreprises	MEE	50,00
SCCV TECHNOFFICE	SCCV	50,00	Co-entreprises	MEE	50,00
SARL LE LEVANT DU JARDIN	SARL	50,67		IG	50,67
SCI ARKADEA RENNES TRIGONNE	SCI	51,00	Co-entreprises	MEE	51,00
SCI ARKADEA LYON CREPET	SCI	65,00	Co-entreprises	MEE	65,00
SCCV LE SIGNAL/LES AUXONS	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV LA VALBARELLE	SCCV	49,90	Co-entreprises	MEE	49,90
SAS IMMOBILIER DEVELOPPEMENT	SAS	100,00		IG	100,00
SCCV HOTELS A1-A2	SCCV	50,00	Co-entreprises	MEE	50,00
SCCV BUREAUX B-C	SCCV	50,00	Co-entreprises	MEE	50,00
SCCV MIXTE D-E	SCCV	50,00	Co-entreprises	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	55,00	Co-entreprises	MEE	55,00
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 3	SCCV	55,00	Co-entreprises	MEE	55,00
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 1	SCCV	55,00	Co-entreprises	MEE	55,00
SAS NEWTON 61	SAS	40,00	Co-entreprises	MEE	40,00
SCCV BRON LES TERRASSES L1 L2 L3 N3	SCCV	50,00	Co-entreprises	MEE	50,00
SAS LA BAUME	SAS	40,00	Co-entreprises	MEE	
SCCV PIOM 1	SCCV	100,00		IG	
SCCV PIOM 2	SCCV	100,00		IG	
SCCV PIOM 3	SCCV	100,00		IG	
SCCV PIOM 4	SCCV	100,00		IG	
SAS PIOM 5	SAS	100,00		IG	
SCCV COLADVIVI	SCCV	40,00	Ent. associées	MEE	
SCCV PIOM 6	SCCV	100,00		IG	
SCCV 1 - B1C1 BUREAUX	SCCV	25,00	Co-entreprises	MEE	
SCCV 2 - B1D1 BUREAUX	SCCV	25,00	Co-entreprises	MEE	
SCCV 4 - COMMERCES	SCCV	25,00	Co-entreprises	MEE	
SCCV 5 - B1C1 HOTEL	SCCV	25,00	Co-entreprises	MEE	
SCCV 6 - B1C3 COWORKING	SCCV	25,00	Co-entreprises	MEE	
SCCV PIOM 7	SCCV	100,00		IG	
SCCV PIOM 8	SCCV	100,00		IG	
<b>PROMOTION AUTRES</b>					
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	Co-entreprises	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	Co-entreprises	MEE	50,00
SAS OCEAN AMENAGEMENT	SAS	49,00	Co-entreprises	MEE	49,00
SNC VERSAILLES PION	SNC	100,00		IG	100,00
SAS GAMBETTA SAINT ANDRE	SAS	50,00	Co-entreprises	MEE	50,00
SAS MONT DE TERRE	SAS	40,00	Co-entreprises	MEE	40,00
SNC DU HAUT DE LA TRANCHEE	SNC	100,00		IG	100,00
SAS ODESSA DEVELOPPEMENT	SAS	51,00	Co-entreprises	MEE	51,00
SAS WACKEN INVEST	SAS	51,00	Co-entreprises	MEE	51,00
SCCV DU SOLEIL	SCCV	50,00	Co-entreprises	MEE	50,00



• COMPTES CONSOLIDES •

Dénomination sociale	Forme Juridique	30/06/2021			2020
		% Intérêt 06/2021	Co-entreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt 12/2020
SAS MEUDON TASSIGNY	SAS	40,00	Co-entreprises	MEE	32,00
SAS DES RIVES DU PETIT CHER	SAS	50,00	Co-entreprises	MEE	50,00
SNC LH FLAUBERT	SNC	100,00		IG	100,00
SCCV RUEIL EDISON	SCCV		Dissolution		100,00
SCCV ARCHEVECHE	SCCV	40,00	Co-entreprises	MEE	40,00

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

**PricewaterhouseCoopers Audit**

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

**MAZARS**

61, rue Henri Regnault  
92075 Paris La Défense

**Rapport des commissaires aux comptes  
sur l'information financière semestrielle**

**(Période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 30 juin 2021)**

Aux Actionnaires

**ICADE SA**

27 rue Camille Desmoulins  
92445 Issy Les Moulineaux Cedex

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société ICADE SA, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 30 juin 2021 tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre de nos travaux.

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

## **I - Conclusion sur les comptes**

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

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

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

## **II - Vérification spécifique**

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

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

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 23 juillet 2021

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

MAZARS

Lionel Lepetit

Gilles Magnan



**Immeuble OPEN**

27, rue Camille Desmoulin  
92445 Issy-les-Moulineaux Cedex  
Tél. : 01 41 57 70 00

**[www.icade.fr](http://www.icade.fr)**