



## ICADE – ACTIVITÉ AU 31 MARS 2023

### CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDÉ, PART DU GROUPE, DE PRÈS DE 300 M€ ACCORD D'EXCLUSIVITÉ EN VUE DE LA CESSIION D'ICADE SANTÉ

#### Activités du groupe : des indicateurs opérationnels résilients, reflétant des fondamentaux solides

- **Foncière Tertiaire : revenus locatifs bureaux et parcs d'affaires à 83 M€, +2,8% à périmètre constant**, portés par les effets positifs de l'indexation ; près de 60 000 m<sup>2</sup> de signatures et renouvellements ont été réalisés sur le T1 2023
- **Promotion : chiffre d'affaires économique<sup>1</sup> à 227 M€, -14%**, vs le T1 2022 particulièrement dynamique. Le marché de promotion résidentiel ralentit en ce début d'année 2023 dans un contexte de taux élevés qui perdurent

#### Icade et Primonial REIM ont signé le 13 mars 2023 un accord d'exclusivité portant sur le désengagement total d'Icade dans les activités de santé

- **La transaction porte sur un montant total en cash de 3 Md€ dont 2,6 Md€ au titre de la valorisation de la participation d'Icade dans ses activités de Santé, telle qu'estimée au 31/12/2022**
- **La première étape** de l'opération, réalisée au plus tard fin juillet 2023, porte sur **1,4 Md€**, soit 64% de sa participation dans Icade Santé, sur la base de l'ANR au 31/12/2022
- **Ainsi, Icade applique la norme IFRS 5 dès le 31 mars 2023**, en anticipation de la déconsolidation totale des activités de santé au *closing* de la première étape (perte de contrôle). En conséquence, le chiffre d'affaires du groupe Icade pour le T1 2023 n'intègre plus la contribution de la Foncière Santé, et le T1 2022 a fait l'objet d'un retraitement en pro forma

#### Structure bilantielle

- **Désendettement significatif attendu post transaction** : à fin 2023 et avant redéploiement, ratio LTV droits inclus attendu à c. 31% et ratio Dette nette / Ebitda attendu à c. 8x
- **L'agence de notation S&P a confirmé le rating BBB+ (perspective stable)** d'Icade en mars 2023, post annonce du désengagement des activités de santé

#### Assemblée générale du 21 avril 2023

- Approbation du dividende au titre de l'exercice 2022 de 4,33 € par action, **payé intégralement en numéraire**
- Approbation à plus de 98% de la résolution *Say on Climate & Biodiversity*

#### Conseil d'administration du 21 avril 2023 post AG<sup>2</sup>

- Nomination de Nicolas Joly en tant que nouveau Directeur général d'Icade pour un mandat de 4 ans

(en millions d'euros)	31/03/2023	31/03/2022 retraité *	Variation (%)	Δ à périmètre constant (%)
Revenus Locatifs Foncière Tertiaire - Part du Groupe	83,3	85,7	(2,8)%	2,8%
Autres revenus locatifs **	4,7	5,5	(13,5)%	(9,0)%
Chiffre d'Affaires Promotion - Part du Groupe	202,3	240,8	(16,0)%	(20,7)%
Autres Chiffres d'Affaires***	6,3	5,7	9,8%	9,8%
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDÉ - Part du Groupe</b>	<b>296,6</b>	<b>337,7</b>	<b>(12,2)%</b>	<b>(14,4)%</b>
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDÉ</b>	<b>286,7</b>	<b>324,5</b>	<b>(11,7)%</b>	<b>(14,9)%</b>

\* : Reclassement de l'activité Foncière Santé en résultat des activités abandonnées en application de la norme IFRS 5.

\*\* : Autres actifs - Foncière Tertiaire

\*\*\* : Prestations intra-groupe

**A noter le reclassement de l'activité Foncière Santé en résultat des activités abandonnées en application de la norme IFRS 5. Le chiffre d'affaires présenté pour les deux périodes n'intègre donc pas les données de la Foncière Santé.**

Le détail des indicateurs opérationnels de la Foncière Santé au T1 2023 est donné en page 7 de ce document.

<sup>1</sup> Chiffre d'affaires économique : chiffre d'affaires IFRS + chiffre d'affaires des sociétés mises en équivalence

<sup>2</sup> Cf communiqué de presse « Compte-rendu de l'AGM du 21 avril 2023 »

# 1. FONCIÈRE TERTIAIRE

## Une activité locative portée par les effets positifs de l'indexation dans un marché particulièrement calme

(en millions d'euros, en part du Groupe)	Revenus	Livraisons/Dév./			Activité locative et indexation	Revenus	Δ (%)	Δ à périmètre constant (%)
	Locatifs	Acquisitions	Restructurations	Cessions		Locatifs		
	31/03/2022					31/03/2023		
Bureaux	62,0	1,0	-	(5,4)	1,1	58,7	(5,3)%	2,6%
Parcs d'affaires	23,7	-	-	-	0,9	24,6	3,7%	3,2%
<b>REVENUS LOCATIFS FONCIÈRE TERTIAIRE PART DU GROUPE (*)</b>	<b>85,7</b>	<b>1,0</b>	<b>-</b>	<b>(5,4)</b>	<b>2,0</b>	<b>83,3</b>	<b>(2,8)%</b>	<b>2,8%</b>

\* hors autres actifs

Les revenus locatifs en part du Groupe de la Foncière Tertiaire sur le secteur des bureaux et parcs d'affaires s'élevaient au 31 mars 2023 à **83,3 M€**, en légère baisse de -2,4 M€, et ce, dans un contexte de cessions d'actifs importantes en 2022 avec un volume de plus de 600 M€, représentant un montant annuel de loyers d'environ 21,0 M€.

Hors impact des cessions intervenues sur 2022, **les revenus afficheraient une croissance de +3,7%** à périmètre courant.

Dans cet environnement, **l'activité d'asset management est restée dynamique sur le premier trimestre avec un volume de signatures et de renouvellements de près de 60 000 m<sup>2</sup>** (23 baux). Ce volume représente un montant de **c. 14 M€** de loyers faciaux annualisés et une durée ferme moyenne de **6,0 années**. Ce volume, de signatures et de renouvellements, intègre notamment :

- **La signature d'un BEFA de 7 500 m<sup>2</sup>** sur une durée ferme de 9 années avec Equinix, exploitant de datacenters, sur le **parc des Portes de Paris**. Déjà locataire sur près de 14 000 m<sup>2</sup> sur le parc des Portes de Paris, ce BEFA avec Equinix porte sur un projet de reconversion de locaux tertiaires et d'espaces de stationnement en datacenter.
- **Des signatures sur plus de 5 000 m<sup>2</sup> sur le parc d'affaires Paris Orly-Rungis**, dont :
  - La signature d'un BEFA avec une filiale de Vinci Energies sur 3 000 m<sup>2</sup> sur une durée de 9 années ;
  - La signature d'un bail de 9 années portant sur 1 250 m<sup>2</sup> pour accueillir One Place Rungis, un Food Hall regroupant 5 nouvelles enseignes de restauration. Après l'installation de Pierre Hermé et de l'école des arts culinaires de Lenôtre, cette nouvelle signature prestigieuse confirme l'attractivité du Parc Icade Paris Orly-Rungis pour les acteurs de la haute gastronomie.
- **3 renouvellements significatifs réalisés à la VLM représentant près de 40 000 m<sup>2</sup>** :
  - Le renouvellement du bail de Système U sur le parc d'affaires Paris Orly-Rungis sur près de 21 000 m<sup>2</sup> et sur une durée de 9 ans dont 6 ans fermes ;
  - Le renouvellement du bail d'Adecco sur l'actif New Way à Lyon sur 13 300 m<sup>2</sup> et sur une durée de 9 ans dont 6 ans fermes ;
  - Le renouvellement du bail Arcelor Mittal sur l'actif Cézanne à St Denis sur 4 100 m<sup>2</sup> et sur une durée ferme de 6 ans.

Après le renouvellement en 2022 du bail de notre troisième locataire Veolia sur le territoire du Millénaire, portant sur c. 45 000 m<sup>2</sup> sur une durée de 9 années, ainsi que le renouvellement de Club Med au Pont de Flandre sur c. 12 500 m<sup>2</sup> pour une durée de 3 années, ces renouvellements démontrent la capacité de la Foncière Tertiaire à maintenir ses locataires en place et viennent renforcer davantage la solidité de notre base locative.

**A périmètre constant, les revenus locatifs sont en croissance de +2,8%** sur le périmètre des bureaux et parcs d'affaires.

Avec 100% des baux indexés (c. 80% des baux indexés sur l'ILAT et c. 20 % sur l'ICC et l'ILC), l'effet de l'indexation s'est poursuivi début 2023 pour représenter **c. +5% sur le trimestre**.

Comme attendu, cet effet est partiellement compensé sur le trimestre par un effet réversion concentré sur quelques renouvellements stratégiques signés en 2022 et 2023, qui ont permis de sécuriser la base locative sur le moyen / long terme.

**Le taux d'occupation financier s'établit à 87,5% au 31 mars 2023, stable par rapport au 31 décembre 2022 (87,7%).**

Cet indicateur reste impacté sur ce premier trimestre par la dynamique du plan de cessions des années 2021 et 2022, les cessions portant sur des actifs matures loués à 100%.

Le taux annuel moyen de **collecte des loyers** s'élevé à fin mars à plus de **98%**, reflétant la **solidité de la base locative de la Foncière Tertiaire, constituée pour rappel à plus de 70% de sociétés du CAC 40, du SBF 120 et du secteur public.**

Classes d'actifs	Taux d'occupation financier (en %) (**)			Durée moyenne des baux (en années) (**)	
	31/03/2023	31/12/2022	Variation à périmètre constant*	31/03/2023	31/12/2022
Bureaux	89,2%	89,0%	+0,2 pt	3,9	4,0
Parcs d'affaires	83,0%	83,7%	(1,0) pt	2,9	2,7
<b>ACTIFS BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES</b>	<b>87,4%</b>	<b>87,5%</b>	<b>(0,1) pt</b>	<b>3,6</b>	<b>3,6</b>
Autres Actifs	90,0%	90,9%	(0,9) pt	6,0	6,1
<b>FONCIÈRE TERTIAIRE</b>	<b>87,5%</b>	<b>87,7%</b>	<b>(0,2) pt</b>	<b>3,7</b>	<b>3,8</b>

(\*) Variation entre le 31 mars 2023 et le 31 décembre 2022, hors livraisons, acquisitions et cessions de la période.

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

### Investissements au 31 mars 2023

(en millions d'euros)	31/03/2023		31/03/2022		Var.	
	100%	Part du Groupe	100%	Part du Groupe	100%	Part du Groupe
Acquisitions	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Développements	21,9	19,1	27,3	21,7	(5,4)	(2,6)
<i>Dont frais financiers capitalisés</i>	0,8	0,6	0,2	0,2	0,6	0,4
Capex d'exploitation	40,5	40,0	29,1	28,8	11,4	11,2
<b>TOTAL CAPEX</b>	<b>62,4</b>	<b>59,1</b>	<b>56,4</b>	<b>50,5</b>	<b>6,0</b>	<b>8,6</b>

Les investissements réalisés sur le T1 2023 s'élèvent à 62,4 M€ à 100% vs. 56,4 M€ sur le T1 2022. Ils se décomposent de la façon suivante :

- Des investissements dans le pipeline de développement pour c. 22 M€ portant principalement sur les projets suivants :
  - **Jump** (Parc des Portes de Paris) pour 9,8 M€, projet mixte en cours de développement dont la partie hôtelière a été livrée au cours du trimestre dans le cadre d'un BEFA de 12 ans ;
  - **Village des Athlètes** (Saint-Ouen) pour 3,3 M€, **M Factory** (Marseille) pour près de 3,3 M€ et **l'hôtel B034** (Pont de Flandre) pour 1,1 M€.
  - **Next** (Lyon Part Dieu) pour 1,8 M€. Ce projet porte sur un immeuble de bureaux de plus de 15 000 m<sup>2</sup> précommercialisé à hauteur de 100%, dont 85% auprès d'APRIL, et dont la livraison est prévue au T2 2024 ;
- Les autres Capex pour c. 41 M€ concentrent les travaux de maintenance du patrimoine, dont plus de 5 M€ dédiés à l'amélioration de la performance environnementale des immeubles.

### Plan de cession 2023 bien engagé

Après avoir réalisé un volume de cessions de près de 600 M€ en 2022, Icade a signé deux promesses portant sur la cession de bureaux *core* pour plus de 100 M€ situés à Marseille (immeuble Grand Central pour 53 M€ et immeuble Eko Active pour 48 M€), portant à près de 150 M€ le volume total de cessions engagé pour 2023.

Les cessions d'immeubles de bureaux ont été réalisées avec des investisseurs institutionnels de premier rang à un rendement moyen de 4%.

Dans le contexte de la transaction envisagée avec Primonial REIM pour ses activités de Santé, Icade va conserver une approche opportuniste pour poursuivre son programme de cessions de bureaux en 2023, dans un marché de l'investissement qui est resté, comme l'activité locative, encore attentiste sur le premier trimestre 2023.

### Poursuite de la gestion proactive et accompagnement des locataires face à la hausse des coûts de l'énergie

La Foncière Tertiaire est restée très active et en accompagnement de ses locataires sur les sujets énergétiques, via notamment les initiatives suivantes :

- **Programme de sobriété énergétique** : La prise en compte systématique des critères de sobriété, des actions d'efficacité et l'application généralisée des pratiques Ecowatt / Ecogaz ont permis une baisse de consommation journalière électrique moyenne entre le jour (hiver) ouvré 2022 et le jour (hiver) ouvré 2021 de 21% pour l'ensemble du patrimoine de la Foncière Tertiaire.
- **Poursuite du déploiement du Bail Engagé Climat** : lancé en octobre 2022, le Bail Engagé Climat d'Icade permet d'inscrire l'enjeu du climat au cœur des relations contractuelles Bailleur/Locataire. L'adhésion récente du locataire Système U porte désormais la part du patrimoine couverte par le Bail Engagé Climat à près de 100 000 m<sup>2</sup>.
- **Achats d'énergie** : La politique achats a d'ores et déjà permis de sécuriser le prix pour 2023 et 2024 de la fourniture en électricité et gaz relative aux parties communes en énergie garantie d'origine renouvelable.

## 2. ACTIVITÉ DE PROMOTION

### 2.1 RÉSILIENCE ET ADAPTATION DANS UN MARCHÉ EN RALENTISSEMENT<sup>3</sup>

Après une très forte dynamique commerciale en 2022 avec un niveau de réservations record et un chiffre d'affaires en croissance de plus de 17%, Icade Promotion constate, comme l'ensemble de ses pairs, un ralentissement du marché en ce début d'année 2023, en raison notamment de la hausse des taux observée sur les quinze derniers mois favorisant l'attentisme de la part des investisseurs institutionnels et le rallongement des durées de négociations, et impactant la capacité d'emprunt des ménages.

Dans ce contexte, les indicateurs de chiffre d'affaires, réservations et ventes notaires arrêtés à fin mars 2023 sont en baisse par rapport au 1er trimestre 2022, qui était, par ailleurs, particulièrement élevé..

Le **chiffre d'affaires économique** s'élève à **227 M€** sur la période, en retrait de -14% par rapport au 31 mars 2022.

- Le chiffre d'affaires du Résidentiel est en baisse à 165 M€ (vs 205 M€ au 31 mars 2022) lié au ralentissement du marché.
- Le chiffre d'affaires du Tertiaire affiche, lui, une croissance de +2,9% à 60 M€, soutenue par les nombreuses signatures réalisées en fin d'année 2022.

Plus précisément, au sein de **l'activité Résidentiel**, les **réservations en diffus** affichent une baisse contenue de -14% en valeur à comparer à une baisse du marché estimée entre -30% et -40%.

Pour autant, le prix moyen des réservations au m<sup>2</sup> est en croissance au 31 mars 2023 avec 5 294 €/m<sup>2</sup> en moyenne (vs 5 187 €/ m<sup>2</sup> en moyenne au 31 mars 2022), portée par la part des commercialisations d'opérations réalisées en Île-de-France et en Provence Alpes Côte d'Azur (PACA), dont les deux programmes emblématiques suivants, pour lesquels le lancement commercial est intervenu sur le premier trimestre :

- Le projet « 58 Victor Hugo » à Neuilly-sur-Seine, projet ambitieux de reconversion d'un hôtel en résidence de grand standing de 166 logements de plus de 16 000 m<sup>2</sup> qui sera livré en 2026. Cette opération s'inscrit dans le cadre des activités d'After Work d'Icade Promotion, l'offre de promotion dédiée au redéveloppement lourd d'actifs avec des reconversions d'usage.
- Le projet « Parc des Arts » à Marseille, projet mixte offrant sur 4 bâtiments autour d'un parc paysager, 173 logements, une crèche, une bibliothèque, une résidence d'artistes et une salle d'exposition sur une surface de 12 000 m<sup>2</sup> et qui sera livré au T3 2025.

A noter également un retrait assez sensible de la part des investisseurs institutionnels sur le marché de la promotion Résidentiel au T1 2023 (18% du chiffre d'affaires total), dans un contexte de marché financier volatil et de niveau de taux élevé qui perdure sans visibilité à moyen terme. Leur contribution au chiffre d'affaires d'Icade Promotion est néanmoins attendu en hausse sur les prochains trimestres.

**S'appuyant sur son agilité d'exécution et sa forte capacité d'adaptation, Icade Promotion a d'ores et déjà activé divers leviers pour faire face à cette nouvelle conjoncture, tels que notamment :**

- Une attention accrue sur le niveau de stock dur,
- Un suivi renforcé des lancements commerciaux (ajustements de prix et offres commerciales),
- Une recherche d'adaptation de projet et un recalibrage des valeurs foncières,
- Et une analyse d'identification de pistes afin d'ajuster les coûts de structure à cette conjoncture.

---

<sup>3</sup> Source ADEQUATION : un marché marqué par une baisse des réservations de logements neufs de -37% au 1<sup>er</sup> trimestre 2023 par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 (indicateur avancé issu du FIL Résidentiel)

(en millions d'euros)	31/03/2023	31/03/2022
Chiffre d'affaires consolidé	192,2	227,8
Chiffre d'affaires en quote-part Groupe des coentreprises	34,4	36,7
<b>Chiffre d'affaires économique</b>	<b>226,6</b>	<b>264,4</b>

Indicateurs d'activité (*)	31/03/2023	31/03/2022	Variation (%)	31/12/2022
<b>Réservations de logements neufs et lots de terrains à bâtir</b>				
Réservations de logements (en unités) (**)	640	1 382	(53,7)%	6 014
Réservations de logements (en millions d'euros, TTC)	204,1	383,2	(46,7)%	1 439,3
Taux de désistement logements (en %)	26,9%	13,9%	+13,0 pts	16,9%
<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> )	5 294	5 187	2,1%	4 439
Budget moyen TTC par logement (en k€)	319,1	283,3	12,6%	240,8
Surface moyenne par logement (en m <sup>2</sup> )	60,3	54,6	10,4%	54,3
<b>Réservations par typologie de clients (en %)</b>				
Accédants	46,4%	28,1%	+18,3 pts	20,7%
Investisseurs privés	35,7%	31,2%	+4,6 pts	25,8%
Investisseurs institutionnels	17,9%	40,7%	(22,8) pts	53,5%

(\*) 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.

La baisse des réservations de logements intègre un effet de base car un volume significatif de ventes en bloc avait été signé sur le 1er trimestre 2022, alors que **la plupart des signatures de ventes en bloc sur 2023 sont attendues sur le second semestre**.

## 2.2 DES INDICATEURS AVANCÉS RÉSILIENTS, UN CA 2023 ATTENDU STABLE APRÈS UNE FORTE DYNAMIQUE EN 2022

**Au 31 mars 2023, les indicateurs avancés de chiffre d'affaires (portefeuille foncier maîtrisé dans le Résidentiel et backlog) se maintiennent à un niveau permettant de sécuriser le chiffre d'affaires 2023 dans un marché orienté à la baisse.**

- Le **backlog** total du pôle Promotion au 31 mars 2023 s'élève à **1,8 Md€**, stable par rapport au 31 mars 2022 et en baisse légère de -4% par rapport au 31 décembre 2022, confortant l'atteinte d'un niveau de chiffre d'affaires stable à fin d'année 2023.
- Le **portefeuille foncier maîtrisé des logements et lots à bâtir** représente 15 481 lots pour un chiffre d'affaires potentiel HT et en quote-part de **3,5 Md€**.

Le volume de chiffre d'affaires potentiel total à moyen terme s'élève à **8,7 Md€<sup>4</sup>**, en **légère croissance de +0,6%** par rapport au 31 décembre 2022. Il représente 25 000 lots pour l'activité logement et 188 000 m<sup>2</sup> pour l'activité tertiaire.

Cet indicateur intègre le potentiel de revenus provenant des nombreux projets gagnés en 2022, illustrant le savoir-faire des équipes pour les projets mixtes d'envergure et dans la construction bas carbone, ainsi qu'une opération mixte gagnée durant ce premier trimestre 2023 dans l'ouest de la France :

- Icade et Groupe Duval ont été désignés lauréat de la consultation « Ambition Maritime et Littorale » sur le site de Gavy à Saint-Nazaire, afin de réaliser un projet mixte d'envergure sur un terrain de près de 8,1 hectares incluant notamment 340 logements, des espaces de

<sup>4</sup> En part du Groupe et hors taxes

bureaux, un campus sportif, un centre de formation sport / santé, et un complexe hôtelier avec un restaurant. Le démarrage des travaux est envisagé courant 2025.

<i>(en millions d'euros)</i>	31/03/2023	31/12/2022	Variation (%)	31/03/2022	Variation (%)
<b>Backlog Promotion</b>	<b>1 764,8</b>	<b>1 841,4</b>	<b>(4,2)%</b>	<b>1 766,4</b>	<b>(0,1)%</b>
Promotion Résidentiel	1 466,0	1 494,6	(1,9)%	1 385,5	+ 5,8%
Promotion Tertiaire, Publique et Santé	280,7	327,2	(14,2)%	359,3	(21,9)%
Carnet de commandes MOD	18,1	19,6	(7,6)%	21,7	(16,2)%

### 3. FONCIÈRE SANTÉ

#### 3.1 ACCORD D'EXCLUSIVITÉ PORTANT SUR LA CESSION DE LA PARTICIPATION D'ICADE DANS ICADE SANTÉ ET SUR LE PROJET DE CESSION DES ACTIFS IHE

Pour rappel, Icade, les actionnaires minoritaires d'Icade Santé et Primonial REIM ont annoncé le 13 mars 2023 la signature d'un accord d'exclusivité portant sur la liquidité de la participation d'Icade dans Icade Santé et sur l'organisation de la cession du portefeuille d'actifs d'Icade Healthcare Europe (IHE), pour une valorisation totale de la participation d'Icade dans sa Foncière Santé estimée à date à 2,6 Md€, base ANR NTA au 31 décembre 2022.

[Communiqué du 13 mars 2023 - signature de l'accord d'exclusivité](#)

Avec la concrétisation de cet événement de liquidité, l'une des priorités du groupe pour 2023, Icade cristallise ainsi la valeur de la Foncière Santé, et extériorise le montant des plus-values latentes liées à ses participations dans Icade Santé et IHE (soit environ 1,2 Md€), générant une obligation de distribution de dividendes exceptionnels d'environ 710 M€, distribuables au rythme des cessions, avec un étalement possible sur 2 ans. Cette opération permettrait également à Icade de générer des liquidités significatives pour renforcer son bilan et lui permettre de saisir des opportunités de croissance.

Cette opération, articulée en plusieurs étapes, devrait être finalisée d'ici la fin de l'année 2025 :

- **La première étape**, qui devrait être réalisée au plus tard fin juillet 2023, consiste en la **cession par Icade de titres Icade Santé pour un montant de 1,4 Md€, représentant environ 64%<sup>5</sup>** de sa participation dans Icade Santé, base ANR NTA au 31/12/2022.
- La **cession du solde de la participation d'Icade dans Icade Santé devrait intervenir d'ici fin 2025**, principalement auprès de fonds gérés par Primonial REIM ou d'investisseurs identifiés par Primonial REIM, et sur le dernier ANR NTA d'Icade Santé publié à la date de liquidité concernée.
- Enfin, Primonial REIM aura la charge de procéder à la **cession du portefeuille d'actifs d'IHE**, valorisé à environ 850 M€ sur la base des expertises au 31 décembre 2022, cession qui devrait être finalisée fin 2024 au plus tard.

L'ensemble des conditions suspensives et démarches préalables sont engagées et devraient aboutir pour permettre le *closing* de la première étape entre le 30 juin et fin juillet 2023.

#### 3.2 TRAITEMENT COMPTABLE : APPLICATION DE LA NORME IFRS 5 AU 31/03/2023

Compte tenu de l'annonce le 13 mars 2023 de la signature d'un accord d'exclusivité sur la cession avec perte du contrôle de la Foncière Santé dès le *closing* de la première étape, le groupe a appliqué la norme IFRS 5 dès le 31 mars 2023, avec le reclassement de la contribution de la Foncière Santé sur une ligne distincte du compte de résultat intitulée « résultat des activités abandonnées » pour le T1 2023 et le T1 2022.

En conséquence, le **chiffre d'affaires du groupe Icade pour le T1 2023 et le T1 2022 n'intègre pas la contribution de la Foncière Santé**.

<sup>5</sup> Après retraitement du dividende 2022

### 3.3 INFORMATION SUR L'ACTIVITÉ DU PREMIER TRIMESTRE 2023

#### Évolution des revenus locatifs bruts

(en millions d'euros, en part du Groupe)	31/03/2022	Acquisitions d'actifs	Cessions d'actifs	Constructions Restructurations d'actifs	Activité locative et indexations	31/03/2023	Variation totale (en %)	Variation à périmètre constant (en %)
Court séjour	40,5	0,2	(0,6)	0,4	1,1	41,7	2,8%	3,0%
Moyen séjour	3,6	0,1	(0,1)	0,1	0,1	3,8	5,6%	3,8%
Long séjour	8,0	0,8		0,1	0,2	9,1	14,3%	3,0%
<b>FONCIÈRE SANTÉ</b>	<b>52,1</b>	<b>1,1</b>	<b>(0,7)</b>	<b>0,6</b>	<b>1,4</b>	<b>54,6</b>	<b>4,8%</b>	<b>3,1%</b>
dont France	45,1	0,1	(0,7)	0,6	1,3	46,5	3,1%	3,2%
dont International	7,0	1,0			0,1	8,1	15,8%	2,1%

Sur le T1 2023, les **revenus locatifs** de la Foncière Santé s'élevèrent à 55 M€ en part du Groupe, en **augmentation de +5% à périmètre courant** (+2,5 M€), principalement en raison des acquisitions réalisées en 2022 et de l'effet indexation.

A **périmètre constant**, la croissance des revenus locatifs est de **+3%**, majoritairement portée par l'indexation de la période qui s'élève à **+3,3%**.

Le **taux d'occupation financier** du portefeuille au 31 mars 2023 demeure inchangé à **100%** et le **taux de collecte des loyers** ressort proche de **100%**.

La **durée moyenne ferme des baux** s'élève à **8,2 ans**, relativement stable par rapport au 31 décembre 2022, sous l'effet positif de renouvellements/prorogations portant sur 8 baux.

Elle atteint 6,9 ans en France et 15,4 ans en moyenne à l'international.

Classes d'actifs	Taux d'occupation financier (en %)		Durée moyenne des baux (en années)	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
France	100,0%	100,0%	6,9	6,8
International	100,0%	100,0%	15,4	15,5
<b>FONCIÈRE SANTÉ</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>8,2</b>	<b>8,1</b>

#### Investissements au 31 mars 2023 :

Dans un contexte de forte hausse des taux d'intérêt depuis plusieurs trimestres, la Foncière Santé a ralenti son rythme d'investissement et a renforcé la sélectivité de ses projets d'investissement.

(en millions d'euros, en part du groupe)	31/03/2023	31/03/2022	Var.
<b>Acquisitions</b>	<b>6,3</b>	<b>21,0</b>	<b>(14,6)</b>
Dont France	0,0	0,0	0,0
Dont International	6,3	21,0	(14,7)
<b>Développements</b>	<b>7,0</b>	<b>4,9</b>	<b>2,1</b>
Dont France	7,0	4,9	2,1
Dont International	0,0	0,0	0,0
<b>Autres capex</b>	<b>2,1</b>	<b>4,8</b>	<b>(2,7)</b>
<b>TOTAL CAPEX</b>	<b>15,4</b>	<b>30,7</b>	<b>(15,3)</b>
Dont France	8,8	9,5	(0,7)
Dont International	6,6	21,1	(14,5)

Les investissements sur le T1 2023 représentent 15 M€ en part du Groupe (26 M€ à 100%) dont :

- **Acquisitions à l'international pour 6 M€ en part du Groupe**, principalement portées par l'acquisition en Espagne d'un établissement long séjour situé à Ciudad Real, dans l'agglomération de Madrid, opéré par Amavir, et issu du pipeline de projets ;

- **Capex au titre des projets de développement en France** pour 7 M€ ;
- **Autres capex** pour 2 M€.

## 4. CONFIRMATION PAR STANDARD & POOR'S DU RATING BBB+, PERSPECTIVE STABLE

La publication des résultats financiers annuels le 20 février dernier a été l'occasion de rappeler qu'Icade a été très active en 2022 dans la gestion de sa structure financière, dans un contexte de forte volatilité et de hausse des taux très marquée.

- **Coût moyen de la dette** sur 2022 : 1,25%, **durée de vie moyenne des financements de 5,3 ans**
- Liquidité au 31 décembre 2022 : 2,5 Md€<sup>6</sup> (couverture de l'intégralité des échéances (capital et intérêts) de dette sur 3,5 ans)
- Indicateurs de crédit au 31 décembre 2022 : ratio **LTV à 39,3%** (vs 40,1% en décembre 2021), **ICR en hausse à 6,4x** (vs 6,0x au 31 décembre 2021), et **ratio Dette Nette / Ebitda en baisse sensible à 10,1x**.

Par ailleurs, dans le prolongement de l'annonce faite le 13 mars dernier concernant la liquidité d'Icade Santé, **l'agence de notation Standard & Poor's (S&P)**, a analysé l'évolution du profil opérationnel d'Icade et les impacts de l'opération sur les principaux ratios financiers du groupe, et a **confirmé dans sa publication du 14 mars, la notation d'Icade à BBB+, perspective stable**.

**Le maintien à long terme de la notation BBB+ d'Icade est une composante clé de la stratégie financière du Groupe.**

Ainsi, sous réserve de la réalisation effective de l'opération, **les ratios de dette sont attendus en amélioration sensible en 2023, en dessous des nouvelles guidelines données par S&P post transaction.**

A fin 2023 et avant redéploiement du capital :

- Le **ratio LTV** droits inclus devrait être proche de **31%**<sup>7</sup> (vs. 39,3% au 31 décembre 2022)
- Le **ratio Dette Nette/ Ebitda** est attendu **proche de 8x** (vs 10,1x en 2022).

## 5. RENFORCEMENT DES ENGAGEMENTS EN MATIÈRE DE BIODIVERSITÉ

La lutte contre le changement climatique et la protection de la biodiversité sont les deux enjeux environnementaux prioritaires du plan stratégique RSE 2023-2026.

Après une nouvelle accélération de la stratégie bas carbone en 2022 alignée sur une **trajectoire 1,5 °C et validée par la SBTi**<sup>8</sup>, Icade a annoncé, à l'occasion de la publication du rapport biodiversité sur le premier trimestre, le **renforcement de ses engagements en matière de biodiversité et de protection des sols**.

Ces nouveaux engagements, à horizon 2030, se présentent comme suit :

- **Renaturer 100 % des nouvelles constructions de la Promotion et des parcs d'affaires de la Foncière Tertiaire à 2030**
- **Solutions de soutien à la biodiversité sur 90 % des bâtiments de la Foncière Tertiaire**
- **Contribution volontaire à la restauration ou la conservation d'écosystèmes via des programmes rigoureusement sélectionnés.**

Pour la **deuxième année consécutive**, le conseil a proposé lors de l'assemblée Générale du 21 avril 2023 une **résolution Say on climate & biodiversity**, portant sur nos ambitions climat ainsi que sur les nouveaux engagements en faveur de la biodiversité à horizon 2030 : elle a été **approuvée à plus de 98%**.

<sup>6</sup> Nette de la couverture des NEU CP

<sup>7</sup> Sur la base des perspectives d'évolution des valeurs d'actifs communiquées fin novembre 2022 (journée investisseurs)

<sup>8</sup> Selon le standard "Net-Zero".



## 6. PERSPECTIVES 2023

Dans un contexte toujours complexe et volatil, marqué par la poursuite de la hausse des taux et d'un certain attentisme sur les différents marchés, les métiers ont affiché des performances solides sur le premier trimestre, reflétant la **robustesse des fondamentaux et la capacité du groupe à s'adapter aux conditions de marché**.

Dans ce contexte, Icade confirme la guidance et la politique de dividende pour 2023, telles qu'annoncées fin février et confirmées dans son communiqué du 15 mars 2023 :

**Guidance 2023 : Cash-flow net courant Groupe par action 2023 : évolution stable à légèrement positive, hors effet des cessions 2023.**

L'impact de l'opération de liquidité sur le cash-flow net courant 2023 sera à préciser à l'occasion de l'annonce du *closing* de la première étape, et au plus tard fin juillet 2023.

**Politique de dividende : Evolution en ligne avec celle du cash-flow net courant ; payout ratio d'environ 80%** (sous réserve de la validation de l'assemblée générale de 2024).

**L'opération de liquidité d'Icade Santé, une fois réalisée dans son intégralité, générerait une plus-value totale de l'ordre de 1,2 Md€, se traduisant par une obligation de distribution totale de l'ordre de 710 M€.**

Le cadencement de la distribution exceptionnelle dépendra du rythme effectif des cessions réalisées à chacune des étapes. A noter que le régime SIIC prévoit la possibilité d'étaler sur 2 ans chacune des obligations de distribution au titre des plus-values. Ainsi, l'appréciation du montant du dividende exceptionnel au titre de l'exercice 2023 sera à confirmer et préciser en juillet 2023.

---

## CALENDRIER FINANCIER

**Résultats semestriels** : lundi 24 juillet 2023 avant bourse

**Information financière du 3<sup>ème</sup> trimestre** : lundi 23 octobre 2023 avant bourse

**Investor Day** : lundi 27 novembre 2023

*Ce communiqué ne constitue pas une offre, ou une sollicitation d'offre de vente ou d'échange de titres, ni une recommandation, de souscription, d'achat ou de vente de titres d'Icade. La distribution de ce communiqué peut être limitée dans certains pays par la législation ou la réglementation. Les personnes entrant par conséquent en possession de ce communiqué sont tenues de s'informer et de respecter ces restrictions. Dans les limites autorisées par la loi applicable, Icade décline toute responsabilité ou tout engagement quant à la violation d'une quelconque de ces restrictions par quelque personne que ce soit.*

---

## A PROPOS D'ICADE

### DES LIEUX OÙ IL FAIT BON VIVRE

*Foncière de bureaux et de santé (patrimoine à 100% au 31/12/2022 de 15,1 Md€) et promoteur logement/tertiaire/équipement public (CA économique 2022 de 1,3 Md€), Icade conçoit, construit, gère et investit dans des villes, des quartiers, des immeubles qui sont des lieux innovants, des lieux de mixité, des lieux inclusifs, des lieux connectés et à l'empreinte carbone réduite. Des lieux où il fait bon vivre, habiter, travailler. En lien avec ses parties prenantes, Icade fait du bas-carbone une priorité stratégique pour réinventer l'immobilier et contribuer à une ville plus saine, douce et accueillante. Acteur majeur du Grand Paris et des métropoles régionales, cotée (SIIC) sur Euronext Paris, Icade a pour actionnaire de référence le Groupe Caisse des Dépôts.*

**Le texte de ce communiqué est disponible sur le site internet d'Icade : [www.icade.fr](http://www.icade.fr)**

### CONTACTS

**Anne-Sophie Lanaute**  
Dir. Communication financière et relations  
investisseurs  
+33 (0)1 41 57 70 29  
[anne-sophie.lanaute@icade.fr](mailto:anne-sophie.lanaute@icade.fr)

**Charlotte Pajaud-Blanchard**  
Responsable relations presse  
+33 (0)1 41 57 71 19  
[charlotte.pajaud-blanchard@icade.fr](mailto:charlotte.pajaud-blanchard@icade.fr)

**Marylou Ravix**  
Chargée de communication externe  
+33 (0)7 88 30 88 51  
[marylou.ravix@icade.fr](mailto:marylou.ravix@icade.fr)

## ANNEXES

### Annexe 1 : Activité locative – Foncière Tertiaire (hors logement)

Classes d'actif	Mouvements T1 2023 (Entrées/sorties)						Renouvellements	Signatures		
	31/12/2022			31/03/2023			Renouvellements T1 2023	Effet T1 2023	Effet postérieur T1 2023	Total
	Surfaces louées	Entrées locatives	Sorties locatives	Surfaces cédées	Ajustements (*)	Surfaces louées				
<b>Données à 100%</b>	(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> )	(en m <sup>2</sup> )
Bureaux	808 498	1 177	(1 422)	-	17	808 270	20 450	518	371	890
Parcs d'affaires	542 083	6 979	(12 105)	-	(276)	536 681	24 862	412	12 362	12 774
Autres Actifs	145 639	54	(1 789)	-	45	143 949	11	54	180	234
<b>PÉRIMÈTRE CONSTANT (A)</b>	1 496 220	8 210	(15 317)		(214)	1 488 899	45 323	984	12 913	13 897
Bureaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Parcs d'affaires	13 211	3 634	-	-	-	16 845	-	-	-	-
Autres actifs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>AQUISITIONS / LIVRAISONS / RESTRUCTURATIONS (B)</b>	13 211	3 634	-	-	-	16 845	-	-	-	-
<b>SOUS TOTAL (A+B)</b>	1 509 431	11 844	(15 317)	-	(214)	1 505 744	45 323	984	12 913	13 897
Bureaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Parcs d'affaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres Actifs de la Foncière Tertiaire	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-
<b>CESSIONS (C)</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>FONCIÈRE TERTIAIRE (A)+(B)</b>	1 509 431	11 844	(15 317)	-	(214)	1 505 744	45 323	984	12 913	13 897

(\*) Evolution des surfaces suite nouveau relevé de géomètre

### Annexe 2 : Tableau de réconciliation des données de chiffre d'affaires en part du Groupe avec les données à 100%

(en millions d'euros)	31/03/2023			31/03/2022 retraité *		
	Part du Groupe	Retraitement <sup>(1)</sup>	Consolidation Statutaire	Part du Groupe	Retraitement <sup>(1)</sup>	Consolidation Statutaire
Revenus Locatifs Foncière Tertiaire	83,3	3,1	86,4	85,7	2,8	88,5
Autres revenus locatifs **	4,7	(0,8)	4,0	5,5	(1,0)	4,5
Chiffre d'Affaires Promotion	202,3	(10,1)	192,2	240,8	(13,1)	227,8
Autres Chiffres d'Affaires***	6,3	(2,3)	4,0	5,7	(2,1)	3,6
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE</b>	<b>296,6</b>	<b>(9,9)</b>	<b>286,7</b>	<b>337,7</b>	<b>(13,2)</b>	<b>324,5</b>

\* : Reclassement de l'activité Foncière Santé en résultat des activités abandonnées en application de la norme IFRS 5.

\*\* : Autres actifs - Foncière Tertiaire

\*\*\* : Prestations intra-groupe

(1) Retraitement des participations ne donnant pas le contrôle et des coentreprises