



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris, le 22 juillet 2024 à 07h

RÉSULTATS SEMESTRIELS 2024

Icade affiche un Cash-Flow Net Courant des activités stratégiques¹ stable à 111,1 M€ dans des marchés toujours sous pression

- ◆ Foncière : croissance des revenus locatifs (Lfl à +4,1 %) et baisse contenue des valorisations (Lfl à - 3,8%) ; résilience des segments bureaux *well-positioned* et des locaux d'activités
- ◆ Promotion : performance impactée par des dépréciations importantes dans un contexte dégradé
- ◆ Structure bilantielle reflétant notamment l'absence de cessions au S1 2024
- ◆ Icade, première société en Europe à soumettre deux résolutions distinctes sur le climat et la biodiversité
- ◆ Confirmation de la guidance 2024² avec un CFNC de [3,55-3,70] € par action (incluant [2,75-2,90] € par action sur les activités stratégiques)

Lors de sa séance du vendredi 19 juillet 2024, le Conseil d'administration d'Icade, présidé par Monsieur Frédéric Thomas, a arrêté les comptes audités pour le premier semestre clos le 30 juin 2024.

Nicolas Joly, Directeur général : « Icade affiche un Cash-Flow Net Courant des activités stratégiques stable au premier semestre grâce à la résilience de la Foncière, dans des marchés toujours sous pression qui ont notamment affecté la performance de la Promotion. Sur la base des résultats au 30 juin et de nos anticipations pour le second semestre, nous confirmons l'objectif d'un Cash-Flow Net Courant total compris entre 3,55 € et 3,70 € par action en 2024. Ce premier semestre concrétise les premières étapes de notre plan stratégique ReShapE pour faire du Groupe l'acteur de référence dans la construction de la ville mixte et durable de 2050. Je remercie nos équipes qui restent pleinement mobilisées au service de cette feuille de route stratégique. »

¹ Les activités stratégiques sont composées de la Foncière et de la Promotion

² Annoncée dans le communiqué du 19 février 2024

Données Groupe³

<i>Principales données financières</i>	30/06/2024	30/06/2023	Variation (%)
Cash-Flow Net Courant – Activités Stratégiques (en M€)	111,1	111,2	(0,1%)
en € par action	1,47	1,47	(0,0%)
Cash-Flow Net Courant – Groupe (en M€)	169,0	206,3	(18,1%)
en € par action	2,23	2,72	(18,1%)
Résultat net part du Groupe (en M€)	(180,5)	(475,4)	NA

<i>Principales données financières</i>	30/06/2024	31/12/2023	Variation
ANR NTA (en € par action)	62,6	67,2	(6,8%)
Loan-To-Value droits inclus (en %)	35,9%	33,5%	+2,4 pts
Interest Coverage Ratio (en x)	34,0	5,6	+28,4 pts
Dette Nette / EBITDA majoré des dividendes des sociétés MEE et non consolidées (en x)	11,4	7,0	+4,4 pts

Données Métiers³

<i>Principales données financières</i>	30/06/2024	30/06/2023	Variation
Foncière			
Revenus locatifs bruts (en M€)	187,8	181,1	+3,7%
Revenus locatifs bruts à périmètre constant (en M€)	184,9	177,6	+4,1%
Promotion			
Chiffre d'affaires économique (en M€)	582,9	583,4	(0,1%)
Taux de ROEC	-3,1%	5,5%	(8,6) pts

<i>Principales données financières</i>	30/06/2024	31/12/2023	Variation à périmètre courant/constant
Foncière			
Valeur du patrimoine hors droits (à 100% et en QP CE)	6 614,4	6 846,9	(3,4%) / (3,8%)
Taux de rendement initial net EPRA	5,2%	5,3%	(0,1) pt / NA

³ Dans un souci d'amélioration par le Groupe de la clarté de sa communication financière, le calcul de certains indicateurs a été ajusté. Les impacts, limités, sur les résultats au 30 juin 2023 et au 31 décembre 2023, sont présentés en annexes du présent communiqué. Un glossaire détaillé a également été introduit

CONFÉRENCE TÉLÉPHONIQUE

Nicolas Joly, Directeur général, et Christelle de Robillard, Directeur financier du Groupe, présenteront ce jour les résultats semestriels 2024 à 11h (CET).

Cette conférence téléphonique sera suivie d'une session de questions-réponses.
Le support de la présentation sera disponible sur le site <https://www.icade.fr/finance> dès 7h.

Accès direct au webcast : https://channel.royalcast.com/landingpage/icadeen/20240722_1/

Accès à la version audio (et possibilité de poser des questions oralement)

France	+33 (0)1 70 37 71 66	Mot de passe : ICADE
Royaume-Uni (Accès international)	+44 (0)33 0551 0200	Mot de passe : ICADE
Etats-Unis	+1 786 697 3501	Mot de passe : ICADE

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.

CALENDRIER FINANCIER

Information financière du 3^{ème} trimestre 2024 : lundi 21 octobre 2024 avant bourse.

Les commissaires aux comptes ont émis leur rapport sur l'information financière semestrielle le 19 juillet 2024 après avoir procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Icade SA, relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2024, qui ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'administration du 19 juillet,
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Le rapport financier semestriel au 30 juin 2024 peut être **consulté ou téléchargé sur le site internet** (www.icade.fr).

A PROPOS D'ICADE

A la fois foncière (patrimoine au 30/06/2024 de 6,6 Md€ - à 100% et en quote-part des co-entreprises) et promoteur (CA économique 2023 de 1,3 Md€), Icade est un acteur immobilier intégré opérant sur l'ensemble du territoire français. Partenaire de long terme, Icade répond aux évolutions des usages et met au cœur de son modèle les enjeux climatiques et la préservation de la biodiversité pour réinventer l'immobilier et contribuer à une ville plus durable. 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

CONTACTS

Anne-Violette Faugeras

Directrice financements et relations investisseurs

+33(0)7 88 12 28 38

anne-violette.faugeras@icade.fr

Marylou Ravix

Chargée de communication externe

+33 (0)7 88 30 88 51

marylou.ravix@icade.fr

1. Faits marquants du premier semestre 2024

1.1. Des premières actions concrètes dans la mise en œuvre du plan stratégique *ReShapE*

En février 2024, face aux nouveaux enjeux de la ville 2050 et s'appuyant sur la complémentarité de ses activités de Foncière et de Promotion, Icade a présenté son nouveau plan stratégique *ReShapE*, à horizon 2028. En réponse aux mutations profondes des usages au sein des immeubles et des quartiers, ainsi qu'aux défis climatiques majeurs de la société, Icade s'est fixé 4 priorités stratégiques :

- **poursuivre l'adaptation du portefeuille de bureaux à l'évolution de la demande** : résilience de l'offre existante, reconversion et/ou cession d'actifs spécifiques et sélectivité accrue du *pipeline* ;
- **accélérer la diversification du portefeuille** en cohérence avec les besoins croissants de mixité : locaux d'activité, résidences étudiantes et Data Centers ;
- **construire la ville 2050**, mixte, innovante et durable ;
- **maintenir une structure financière solide** *via* une allocation de capital équilibrée, finançant des projets créateurs de valeur et contribuant à la réduction de la dette du Groupe.

Au cours du premier semestre 2024, Icade a notamment **travaillé à la reconversion des actifs *to-be-repositioned***, compte tenu de leur inadéquation aux nouveaux usages. Ces actifs représentent 12 % du portefeuille de bureaux au 30 juin 2024, vs 14 % au 31 décembre 2023.

En particulier, deux actifs ont été vendus au 1^{er} semestre par la Foncière au pôle Promotion afin de les transformer en programme de logements.

- En co-promotion avec la SEMPRO, aménageur de la ville du Plessis-Robinson, Icade Promotion s'est porté acquéreur de l'immeuble de bureaux Arcade en vue de créer un nouveau quartier emblématique, Le Carré Haussmann. Ce quartier, composé de commerces et de 650 logements, vise les meilleures certifications en matière environnementale, grâce notamment à 4 735 m² de surfaces désimperméabilisées et végétalisées et à la réalisation d'un grand bassin participant à la constitution d'un îlot de fraîcheur sur le site. La commercialisation de l'opération est d'ores et déjà lancée pour un démarrage des travaux de la première tranche (251 logements) fin 2024 et une livraison en 2026.
- Le 16 juillet, Icade Promotion a finalisé l'acquisition d'une tour de bureaux de près de 8 900 m², au centre de Lyon, en vue de sa réhabilitation en 101 logements de standing d'ici fin 2026. Le rythme de commercialisation de ce programme est soutenu auprès des particuliers et un bloc de 47 logements sociaux a été cédé en juillet 2024 à Lyon Métropole Habitat.

Par ailleurs, Icade progresse, conformément à ses objectifs, sur les projets annoncés de **diversification de son portefeuille d'actifs** :

- dépôt du permis de construire pour le projet de développement d'un immeuble d'activité de 17 100 m² à Rungis (Ottawa) au 2^{ème} trimestre 2024 ;
- obtention en mars 2024 du permis de construire d'une résidence étudiante City Park à Levallois Perret ;
- lancement des travaux du Data Center loué par Equinix dans le Parc des Portes de Paris - livraison attendue au 3^{ème} trimestre 2025 - et obtention de la PTF (Proposition Technique et Financière) pour le raccordement au réseau de distribution d'électricité dans le cadre du projet de construction d'un Data Center *hyperscale* de 130 MW sur le Parc Paris Orly-Rungis - livraison anticipée en 2031.

Enfin, Icade contribue à la **construction de la ville 2050** à travers des programmes illustrant le savoir-faire d'Icade Promotion dans la réalisation de projets mixtes d'envergure tels que :

- le campus numérique de la Plateforme à Marseille dont les travaux ont été lancés pour un chiffre d'affaires de c. 53 M€, en vue d'une livraison en septembre 2026 ;
- le campus industriel et technologique PIOM à Montpellier, d'une surface de 30 000 m², livré en juin 2024.

1.2. Hausse de +11,8 % du dividende au titre de l'exercice 2023

L'assemblée générale du 19 avril 2024 a approuvé à l'unanimité le versement d'un dividende au titre de l'exercice 2023 d'un montant de 4,84 € par action, en croissance de +11,8 % par rapport au dividende 2022, et intégrant 2,54 € par action lié à la réalisation en 2023 de la première étape de cession des activités de Santé.

Le rendement sur dividende ressort à 13,6 % sur la base du cours de l'action au 29 décembre 2023.

Après le versement le 6 mars 2024 d'un acompte de 50 %, soit 2,42 € par action, le paiement en numéraire du solde du dividende, soit 2,42 € par action, est intervenu le 4 juillet 2024 (avec un détachement le 2 juillet 2024).

1.3. Première société en Europe à soumettre deux résolutions sur le climat et la biodiversité, largement approuvées à l'assemblée générale

Icade s'est démarquée, lors de l'assemblée générale du 19 avril 2024, en étant la **première société cotée en Europe** à soumettre au vote de ses actionnaires deux résolutions distinctes sur le climat et la biodiversité :

- la résolution **Say on Climate** portant sur les résultats du Groupe en 2023 en matière de réduction de l'intensité carbone (-35 % pour la Foncière et -12 % pour la Promotion sur la période 2019-2023) et de réduction des émissions de CO₂ du Groupe (-21 % en valeur absolue sur la période 2019-2023), en ligne avec la trajectoire 1,5°C validée par la SBTi ; et
- la résolution **Say on Biodiversity** portant sur les avancées du Groupe en faveur de la préservation de la biodiversité avec notamment (i) la mesure des opérations de promotion ayant un impact positif sur la nature entre l'avant et l'après projet (représentant 52 % des programmes lancés en 2023) et (ii) la mesure des indicateurs de biodiversité sur les parcs d'affaires (impact sur les sols, la faune, la flore, l'eau, etc.).

Ces deux résolutions ont été très largement approuvées : la résolution **Say on Climate** à **99,30 %** et la résolution **Say on Biodiversity** à **98,65 %**.

2. Confirmation de la guidance 2024

Sur la base des résultats du Groupe au 30 juin 2024 et des anticipations pour le deuxième semestre, dans un contexte politique incertain en France depuis plusieurs semaines, Icade confirme viser pour l'année 2024 un **Cash-Flow Net Courant total entre 3,55 € et 3,70 € par action** constitué (i) du Cash-Flow Net Courant des activités stratégiques pour un montant compris entre 2,75 € et 2,90 € par action et (ii) du Cash-Flow Net Courant des activités abandonnées pour c.0,80 € par action.

Les principales hypothèses sous-jacentes sont les suivantes :

- un ralentissement de la croissance de l'activité de la Foncière au deuxième semestre 2024 sous l'effet du départ prévu de certains locataires et de la baisse des produits de placement ;
- une stabilisation de l'activité de Promotion après un réajustement important qui s'est matérialisé par des dépréciations significatives au 1^{er} semestre ;
- le Cash-Flow Net Courant des activités abandonnées est d'ores et déjà sécurisé à 95 %, compte tenu des produits comptabilisés par Icade (58 M€) au 1^{er} semestre 2024 au titre de sa détention résiduelle dans les activités de Santé.

3. Cession des activités de Santé : point d'étape

A la suite de la signature d'un protocole avec Primonial REIM (dénommé désormais Præmia REIM) et les actionnaires minoritaires d'Icade Santé (dénommée désormais Præmia Healthcare) et d'Icade Healthcare Europe (dénommée désormais IHE Healthcare Europe), Icade a annoncé en 2023 la cession de ses activités de Santé en trois étapes.

Dès lors, **Præmia REIM a repris la gestion de l'ensemble des actifs immobiliers détenus par Icade Santé et IHE**. La cession des activités de Santé s'est traduite par la déconsolidation de ces activités en juillet 2023.

La première étape de la transaction, conclue en juillet 2023, correspondait à la cession de 63% de la participation d'Icade dans Icade Santé à Præmia REIM et Sogecap pour un montant total de 1,45 Md€. **La plus-value de cession au titre de cette première étape a généré une obligation de distribution de dividende d'un montant de 5,08 € par action, dont 2,54 € distribués en 2024.**

Dans un environnement peu favorable aux investissements (taux élevés, baisse de la collecte des SCPI, pression sur la valeur des actifs), le Groupe poursuit les discussions avec Præmia REIM et d'autres investisseurs, et **confirme sa stratégie de cession de sa participation dans les activités de Santé**, conformément aux termes des accords.

L'étape 2 consiste en la cession du solde des titres détenus par Icade dans Præmia Healthcare⁴, pour un montant estimé au 30 juin 2024 à c. **0,8 Md€⁵**. **Le Groupe a pour objectif de finaliser l'étape 2 d'ici fin 2025.**

Celle-ci peut se faire graduellement via :

- l'acquisition d'actions complémentaires par Præmia REIM, financée par la collecte du fonds CapSanté ;
- et/ou via le rachat par des investisseurs institutionnels tiers des actions résiduelles détenues par Icade.

L'étape 3 passe par la cession du portefeuille international IHE (Italie, Portugal et Allemagne) qui représente pour Icade⁶ un montant de c. 0,5 Md€⁵ au 30 juin 2024, dont 194 M€ de prêt d'actionnaires entre Icade et IHE. **Le Groupe a pour objectif de finaliser l'étape 3 d'ici fin 2026. A ce titre, un processus de marketing du portefeuille d'actifs italiens est en cours.**

4. Analyse des résultats consolidés au 30 juin 2024

- ◆ **Stabilité du Cash-Flow Net Courant des activités stratégiques portée par la performance de la Foncière**
- ◆ **Amélioration du résultat financier**
- ◆ **Diminution de l'EPRA ANR NTA de -6,9 % expliquée essentiellement par une baisse contenue des valorisations par rapport à décembre 2023**

Dans un souci constant d'amélioration de la clarté de sa communication financière, le Groupe a procédé au cours du premier semestre 2024 à une revue de ses indicateurs, et a conduit une étude de perception auprès d'un panel d'investisseurs et d'analystes.

A l'aune des commentaires recueillis, des recommandations de place, notamment de l'European Public Real Estate Association et des meilleures pratiques de marché, deux typologies de modification ont été introduites, afin de procurer des informations plus pertinentes :

- *le périmètre de calcul de certains indicateurs a été ajusté pour correspondre au périmètre de consolidation des comptes IFRS, majoré de la part détenue dans les entités sous contrôle conjoint (co-entreprises) ;*
- *la méthodologie de calcul de certains indicateurs du Groupe a été modifiée.*

⁴ La participation résiduelle d'Icade dans Præmia Healthcare s'élève à 22,52% au 30 juin 2024

⁵ Baisse moyenne de la valeur estimée du portefeuille de -2% vs 31/12/2023

⁶ La participation d'Icade dans IHE Healthcare Europe s'élève à 59,39% au 30 juin 2024

En annexe du communiqué des résultats semestriels 2024 (et dans le Chapitre 4 du Rapport Financier Semestriel), figure un tableau présentant l'ensemble des changements opérés au 30 juin 2024 ainsi que leurs impacts, limités, sur les résultats au 30 juin 2023 et au 31 décembre 2023. Un glossaire détaillé a également été introduit.

(en M€)	30/06/2024	30/06/2023	Variation (M€)	Variation (%)
Revenus locatifs	187,8	181,1	6,8	+3,7%
Chiffre d'affaires Promotion	503,2	507,3	(4,2)	(0,8%)
Autres	7,9	8,3	(0,4)	(4,4%)
Total Revenus consolidés IFRS	698,9	696,6	2,3	+0,3%
Autres produits liés à l'activité (a)	80,4	90,5	(10,1)	(11,2%)
Produits des activités opérationnelles	779,3	787,1	(7,9)	(1,0%)
Charges des activités opérationnelles	(712,2)	(632,3)	(79,9)	+12,6%
EXCÉDENT BRUT OPERATIONNEL	67,1	154,8	(87,7)	(56,7%)
RESULTAT OPERATIONNEL	(222,0)	(441,1)	219,1	(49,7%)
RESULTAT FINANCIER	(6,7)	(44,6)	37,9	(85,0%)
Charge d'impôt	26,1	(1,2)	27,2	NA
Résultat net des activités poursuivies	(202,6)	(486,8)	284,2	(58,4%)
Résultat des activités abandonnées (b)	(0,5)	39,9	(40,4)	NA
Résultat net	(203,2)	(447,0)	243,8	(54,5%)
RESULTAT NET PART DU GROUPE	(180,5)	(475,4)	294,9	(62,0%)

(a) Les autres produits liés à l'activité sont principalement constitués des refacturations de charges locatives

(b) Au 30 juin 2023, en application de la norme IFRS 5, le résultat net part du Groupe de la Foncière Santé du premier semestre 2023 avait été classé sur la ligne « Résultat des activités abandonnées » dans les états financiers du Groupe

Au 30 juin 2024, les **revenus consolidés IFRS du Groupe sont stables à près de 699 M€** dans des marchés toujours sous pression. Les revenus locatifs de la Foncière sont en croissance à 187,8 M€ (+3,7 %), soutenus par **l'indexation des baux**, tandis que le chiffre d'affaires de la Promotion est globalement stable à 503,2 M€ (-0,8 %), grâce à **l'écoulement du backlog résidentiel** constitué à fin 2023.

L'**Excédent Brut Opérationnel** enregistre une **baisse significative** au 30 juin 2024 à 67,1 M€, vs 154,8 M€ en 2023 sur la même période, compte tenu de **85 M€ de dépréciations comptabilisées sur les opérations de promotion** en portefeuille. Dans un environnement de marché défavorable et compte tenu de la pression à la baisse sur les prix des ventes en bloc constatée au premier semestre, Icade a mené une revue exhaustive des opérations afin d'ajuster le bilan économique des programmes lancés aux nouvelles conditions économiques, de reconfigurer ou d'abandonner les programmes les plus incertains ou les moins rentables.

Cet impact a été en partie compensé par une gestion rigoureuse des coûts de fonctionnement.

L'amélioration du **résultat opérationnel** inclut l'effet de la baisse contenue de la juste valeur des immeubles de placement au premier semestre 2024 à -268,5 M€, vs -565 M€ au premier semestre 2023.

Le **résultat financier** est en **nette amélioration** grâce à l'effet combiné de (i) la **maîtrise du coût de la dette** à 1,52 % au 30 juin 2024, (ii) la **hausse des produits de placement** de +19 M€ par rapport à la même période l'année dernière, (iii) la perception de **produits liés à la détention résiduelle dans les activités de Santé** (48 M€ de dividendes et 9 M€ d'intérêts sur le prêt d'actionnaire consenti à IHE Healthcare Europe (IHE)) et (iv) la comptabilisation d'une soulte de 13 M€ lors de l'opération de rachat obligataire.

Le **résultat net part du Groupe** s'élève à -180,5 M€, en amélioration par rapport à juin 2023 (-475,4 M€) sous l'effet notamment d'une moindre variation de la valeur des immeubles de placement au 30 juin 2024 par rapport à la même période l'année dernière.

Compte tenu de la cession des activités de Santé, **Icade communique sur un Cash-Flow Net Courant Groupe, composé (i) du Cash-Flow Net Courant des activités stratégiques**, que sont la Foncière et la Promotion, **et (ii) du Cash-Flow Net Courant des activités abandonnées**, à savoir les activités résiduelles de Santé.

(En M€)	30/06/2024	30/06/2023	Variation (M€)	Variation (%)
Cash-Flow Net Courant - Foncière (1)	134,6	99,6	35,0	+35,2%
Cash-Flow Net Courant - Promotion (2)	(20,9)	13,6	(34,5)	NA
Cash-Flow Net Courant - Intermédiaires et Autres (3)	(2,6)	(2,0)	(0,6)	+30,6%
(A) Cash-Flow Net Courant des activités stratégiques (1+2+3)	111,1	111,2	(0,1)	(0,1%)
(B) Cash-Flow Net Courant - Activités abandonnées	57,8	95,1	(37,3)	(39,2%)
Cash-Flow Net Courant - Groupe (A+B)	169,0	206,3	(37,4)	(18,1%)

Le Cash-Flow Net Courant Groupe est en baisse de -18,1 %, à 169 M€ au 30 juin 2024.

Le Cash-Flow Net Courant des activités stratégiques est stable à 111,1 M€, par rapport au 30 juin 2023. Il résulte de performances contrastées selon les métiers :

- Le Cash-Flow Net Courant de la Foncière est en forte croissance à 134,6 M€ (+35 M€ par rapport au 1^{er} semestre 2023), compte tenu de la hausse des revenus locatifs, de la baisse des charges et des coûts de fonctionnement et de l'amélioration du résultat financier.
- Le Cash-Flow Net Courant de la Promotion est négatif à -20,9 M€ (-34,5 M€ par rapport au 1^{er} semestre 2023), compte tenu de la comptabilisation de dépréciations significatives sur les opérations en portefeuille. Hors impact de ces provisions, le Cash-Flow Net Courant de la Promotion s'élèverait au 30 juin 2024 à 13,1 M€, soit un ordre de grandeur comparable à celui du premier semestre 2023.

Le Cash-Flow Net Courant des activités abandonnées affiche une baisse sensible de 95,1 M€ à 57,8 M€ par rapport au 30 juin 2023. Depuis la déconsolidation des activités de Santé, il est composé des dividendes de Praemia Healthcare et d'IHE Healthcare Europe, ainsi que des intérêts perçus au titre du prêt d'actionnaire accordé par le Groupe à IHE.

	30/06/2024	31/12/2023	Variation (M€)	Variation
ANR NDV (en M€)	5 180,5	5 565,5	(385,0)	(6,9%)
ANR NTA (en M€)	4 744,9	5 098,0	(353,1)	(6,9%)
ANR NRV (en M€)	5 091,5	5 447,3	(355,8)	(6,5%)
LTV (droits inclus)	35,9%	33,5%		+2,4 pts

Données par action	30/06/2024	31/12/2023	Variation (€)	Variation (%)
ANR NDV (en €)	68,3	73,3	(5,0)	(6,8%)
ANR NTA (en €)	62,6	67,2	(4,6)	(6,8%)
ANR NRV (en €)	67,2	71,8	(4,6)	(6,4%)

L'actif net réévalué NDV du Groupe s'élève à 5 181 M€ (68,3 € par action), en baisse de -6,9% par rapport au 31 décembre 2023 (5 566 M€ ou 73,3 € par action) principalement sous les effets combinés suivants :

- la perte du semestre de -181 M€, soit -2,4 € par action (incluant notamment l'effet de la baisse de valeur du portefeuille de la Foncière à hauteur de -3,3 € par action) ;
- le versement de l'acompte sur dividendes de -183 M€, soit -2,4 € par action ;
- la baisse de la juste valeur de la dette à taux fixe sur la période pour -46 M€, soit -0,6 € par action.

L'actif net réévalué NTA du Groupe ressort, quant à lui, à **4 745 M€** (62,6 € par action) en recul de -6,9 % par rapport au 31 décembre 2023, du fait de la perte du semestre et du versement de l'acompte sur dividende.

Enfin, **l'actif net réévalué NRV du Groupe** ressort au 30 juin 2024 à **5 092 M€** (67,2 € par action) et suit globalement la même tendance de baisse de -6,5 % sur un an, pour les mêmes raisons.

Le ratio **LTV droits inclus ressort au 30 juin 2024 à 35,9 %**, en augmentation de +2,4 pts comparé à fin 2023, expliqué principalement par (i) la baisse de la valeur du patrimoine foncier hors droits (+1 pt) et (ii) la hausse de la dette nette (+1,2 pt).

5. Performance par métier au 30 juin 2024

5.1. Foncière : progression des revenus et du Cash-Flow Net Courant et baisse contenue des valorisations

- ◆ Hausse des revenus locatifs bruts (+4,1 % en LfL), portée par l'effet indexation (+5,5 %), et croissance solide du Cash-Flow Net Courant de +35,2 %
- ◆ Dynamisme commercial : c.56 000 m² de baux signés et renouvelés
- ◆ Baisse contenue des valorisations (-3,8 % en LfL) après le fort ajustement en 2023
- ◆ Indicateurs opérationnels solides sur les bureaux *well-positioned* et les locaux d'activité : LfL des revenus respectivement de +6,4 % et +7,8 %, taux d'occupation financier >90 % et évolution contenue de la valorisation des actifs respectivement de -3,7 % et +0,7% en LfL

Principales données financières

(en M€)	30/06/2024	30/06/2023	Variation
Revenus locatifs bruts	187,8	181,1	+3,7%
Revenus locatifs bruts à périmètre constant	184,9	177,6	+4,1%
Revenus locatifs nets	168,9	161,0	+4,9%
Taux de marge (Rev. Loc. Nets / Rev. Loc. Bruts)	89,9%	88,9%	+1,0 pt
Résultat Net Récurrent (RNR)	125,4	91,4	+37,2%
Cash-Flow Net Courant	134,6	99,6	+35,2%
Investissements	83,1	121,8	(31,8%)
Cessions *	-	88,7	NA

* Ces chiffres n'incluent pas les cessions internes

(en M€)	30/06/2024	31/12/2023	Variation à périmètre constant (%)
Valeur du patrimoine hors droits (à 100% + QP CE)	6 614,4	6 846,9	(3,8%)

Principales données opérationnelles

	30/06/2024	30/06/2023	Variation
Activité locative (baux signés ou renouvelés) en m ²	55 785	100 206	(44,3%)

	30/06/2024	31/12/2023	Variation
Taux de vacance EPRA	14,3%	13,1%	+1,2 pt
Taux de rendement initial net EPRA	5,2%	5,3%	(0,1) pt
Taux d'occupation financier	87,2%	87,9%	(0,7) pt
Durée résiduelle ferme des baux (en années)	3,5	3,6	(0,1) année

5.1.1. Activité locative solide avec près de 56 000 m² signés et renouvelés

Sur le premier semestre 2024, 51 baux ont été signés ou renouvelés pour près de **56 000 m²**, représentant **16,3 M€ de loyers faciaux annualisés** à 6,3 ans fermes en moyenne. Ce volume se répartit équitablement entre les nouvelles signatures et les renouvellements.

Les résultats au 30 juin 2024 doivent s'interpréter au regard de la performance historique record de l'année 2023. L'activité locative du premier semestre illustre, par ailleurs, plusieurs tendances de marché :

- **Reprise des transactions supérieures à 5 000 m²**. En particulier, Icade a (i) prolongé un bail de 8 400 m² au Pont de Flandre auprès de Planeta Formation et Universités pour 3 années complémentaires, portant la

durée ferme du bail à 7 ans et (ii) renouvelé 6 500 m² à 6 ans avec la SNCF sur l'immeuble Monet, à Saint-Denis.

- **Demande confirmée pour des actifs répondant aux meilleurs standards dans des zones bien localisées.** Ainsi, 85 % des signatures et renouvellements sur le segment des bureaux concerne des actifs *well-positioned* (soit c. 37 000 m²). A titre d'exemple, Schneider Electric a signé une surface complémentaire de 3 700 m² à 9 ans fermes sur l'immeuble Edenn situé à Nanterre Préfecture, au pied du RER E.
- **Activité dynamique sur le segment des locaux d'activité.** Près de 9 000 m² ont été signés ou renouvelés, soit 16 % du volume total, dont plus de 5 000 m² au sein du Parc Paris Orly-Rungis et c. 3 000 m² au sein du Parc des Portes de Paris.

Au premier semestre 2024, les libérations de surface représentent environ 16,4 M€ de loyers faciaux annualisés, et concernent notamment la sortie du Crédit Lyonnais sur l'immeuble Tolbiac à Villejuif, et de Thales et d'ESI Group à Rungis. Sur les échéances de baux prévues au second semestre (options de break ou fin de bail), les congés reçus au 30 juin 2024 représentent plus de 30 M€ de loyers annualisés – dont 10 M€ sur l'actif Pulse à Saint-Denis occupé actuellement par le Comité d'Organisation des Jeux Olympiques.

Classes d'actifs	Taux d'occupation financier* (%)			Durée moyenne des baux* (années)	
	30/06/2024	31/12/2023	Variation	30/06/2024	31/12/2023
Bureaux <i>well-positioned</i>	90,6%	91,0%	(0,4) pt	3,7	3,9
Bureaux <i>to-be-repositioned</i>	69,3%	71,4%	(2,1) pts	1,9	1,9
SOUS-TOTAL BUREAUX	86,5%	87,1%	(0,6) pt	3,4	3,5
Activités	90,5%	92,1%	(1,6) pt	3,2	3,1
Autres	90,4%	90,5%	(0,1) pt	5,2	5,4
TOTAL FONCIÈRE	87,2%	87,9%	(0,7) pt	3,5	3,6

(*) Données à 100% et en quote-part des co-entreprises

Le taux d'occupation financier s'établit à 87,2 % au 30 juin 2024, en diminution de -0,7 pt par rapport au 31 décembre 2023, en lien avec les départs de locataires intervenus au premier semestre 2024. La baisse du taux d'occupation porte principalement sur les bureaux *to-be-repositioned*, tandis que le taux d'occupation financier sur les segments des bureaux *well-positioned* et des locaux d'activité reste supérieur à 90 %.

5.1.2. Allocation du capital ciblée et pipeline diversifié

Au 30 juin 2024, les investissements s'élèvent à 83,1 M€⁷, en baisse de -32 % par rapport au premier semestre 2023. Cette baisse au 30 juin devrait toutefois être pour partie compensée sur le second semestre 2024 en raison du retard pris dans certains travaux au premier semestre.

Les investissements sont orientés en priorité vers les immeubles de bureaux *well-positioned* (65,1 M€) et servent au financement des opérations en cours de développement (53,0 M€) comme Edenn et Next. Le solde des investissements concerne principalement des capex d'exploitation pour 30 M€ dont des travaux de rénovation ou d'optimisation de la performance énergétique des bâtiments et des avantages commerciaux.

La Foncière a signé en juillet 2024 des promesses de vente portant sur deux actifs de bureaux localisés à Marseille pour un montant total de c.44,5 M€, en ligne avec l'ANR au 30 juin 2024. Ces opérations témoignent de la liquidité d'actifs *core* et de petite taille sur le marché de l'investissement, à des rendements autour de 6 %.

Par ailleurs, comme indiqué précédemment, la Foncière a vendu au pôle Promotion deux actifs de bureaux *to-be-repositioned* pour un montant total de 66 M€, en ligne avec l'ANR au 31 décembre 2023, afin de les reconverter en logements.

⁷ Voir le détail des investissements dans le Reporting EPRA en annexes du présent communiqué des résultats semestriels 2024 (ou dans le chapitre 3 du rapport financier semestriel 2024)

Au 30 juin 2024, les projets lancés représentent un volume total d'investissements limité de 907 M€, dont 288 M€ restent à décaisser, et des loyers annualisés supplémentaires de 45 M€ dont 21 M€ à fin 2025, sécurisés à hauteur de 82 %.

Le pipeline est particulièrement bien sécurisé avec 3 des 4 projets livrés au cours des 18 prochains mois, pré-commercialisés à 100%. Par ailleurs, la commercialisation de l'actif de bureaux Edenn s'est poursuivie ce semestre avec la signature par Schneider Electric d'une extension au BEFA existant, portant ainsi le taux de pré-commercialisation de l'immeuble à 71 %.

Les projets sont diversifiés et cohérents avec les orientations établies dans le cadre du plan stratégique *ReShape*. Le pipeline contribue à l'adaptation du portefeuille de bureaux à l'évolution de la demande avec les projets 29-33 Champs-Élysées, Edenn ou Next et participe à la diversification du portefeuille à travers les projets de Data Center dans le parc des Portes de Paris ou le projet hôtelier à Rungis.

Conformément aux ambitions du Groupe en matière RSE, Icade vise à ce que l'intégralité des projets en cours de développement obtiennent les meilleurs niveaux de certification (HQE et BREEAM niveau Excellent) ou soient alignés avec les critères de la taxonomie européenne.

5.1.3. Ajustement contenu des valorisations

<i>(Données hors droits en M€, à 100% + QP CE)</i>	JV 30/06/2024	JV 31/12/2023	Variation (M€)	Variation à périmètre courant (%)	Variation à périmètre constant (%)
TOTAL	6 614,4	6 846,9	(232,5)	(3,4%)	(3,8%)
Bureaux	5 475,2	5 697,4	(222,2)	(3,9%)	(4,1%)
Bureaux <i>well-positioned</i>	4 805,0	4 925,5	(120,5)	(2,4%)	(3,7%)
Bureaux <i>to-be-repositioned</i>	670,2	771,8	(101,7)	(13,2%)	(7,3%)
Activité	715,8	705,2	+10,6	+1,5%	+0,7%
Terrains	115,4	125,1	(9,7)	(7,7%)	(8,4%)
Autres (a)	307,9	319,2	(11,3)	(3,5%)	(5,4%)

(a) inclut principalement des hôtels, des actifs de commerces

Au 30 juin 2024, la valeur du portefeuille de la Foncière s'établit à 6,6 Md€ hors droits contre 6,8 Md€ à fin 2023, en baisse de -3,4 % à périmètre courant.

Après un ajustement important des valorisations en 2023 (-17,9 %⁸), le patrimoine affiche, au 1^{er} semestre 2024, une **baisse de valeur contenue de -3,8 % à périmètre constant**, malgré des variations toujours disparates selon les typologies d'actifs :

- L'évolution des valeurs des locaux d'activité repasse en territoire positif avec une légère progression de +0,7 % à périmètre constant soutenue par la stabilisation des principaux paramètres d'expertise (Valeur Locative de Marché et taux de rendement) et par l'indexation des loyers.
- La valeur des bureaux *well-positioned* baisse seulement de -3,7 %, l'effet négatif de la décompression résiduelle des taux étant atténué par un effet positif des loyers additionnels (bail EDF sur Origine, bail Schneider sur Edenn).
- Les bureaux *to-be-repositioned* restent les actifs les plus exposés aux corrections de valeur, avec une baisse additionnelle de -7,3 % au cours du premier semestre 2024, soit en cumulé -46 % au cours des 24 derniers mois.

⁸ A 100% + QP CE

5.1.4. Cash-Flow Net Courant (CFNC) en solide progression de +35,2 %

(en M€)	30/06/2024	30/06/2023	Variation (M€)	Variation
Eléments récurrents :				
REVENUS LOCATIFS BRUTS	187,8	181,1	+6,8	+3,7%
REVENUS LOCATIFS NETS	168,9	161,0	+7,9	+4,9%
Taux de marge (Revenus locatifs nets / Revenus locatifs bruts)	89,9%	88,9%	NA	+1pt
Coûts de fonctionnement nets	(20,1)	(23,1)	+3,0	(12,8%)
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL RÉCURRENT	148,8	137,9	+10,9	+7,9%
Amortissements des biens d'exploitation	(8,8)	(7,6)	(1,2)	+16,1%
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL RÉCURRENT	140,5	131,0	+9,5	+7,3%
Coût de l'endettement net	(8,0)	(31,6)	+23,6	(74,7%)
Autres produits et charges financiers	(3,4)	(3,9)	+0,4	(10,8%)
RÉSULTAT FINANCIER RÉCURRENT	(11,4)	(35,5)	+24,0	(67,8%)
Charge d'impôt	(0,3)	(0,3)	+0,0	(11,3%)
RÉSULTAT NET RÉCURRENT - PART DU GROUPE	125,4	91,4	+34,0	+37,2%
Eléments récurrents non courants (a)	9,2	8,2	+1,0	+12,4%
CASH-FLOW NET COURANT - PART DU GROUPE	134,6	99,6	+35,0	+35,2%
Eléments non courants (b)	(248,5)	(545,3)	+296,8	(54,4%)
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE IFRS	(113,9)	(445,7)	+331,8	(74,4%)

(a) Les "Eléments récurrents non courants" correspondent à l'amortissement des biens d'exploitation et à la charge IFRS 2 sur les plans d'attribution gratuite d'actions.

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

Le Cash-Flow Net Courant de la Foncière affiche une croissance solide de +35,2 % à 134,6 M€ soutenue par (i) la hausse des revenus locatifs, en particulier des bureaux *well-positioned* et des locaux d'activités, (ii) la maîtrise du taux de marge et des coûts de fonctionnement et (iii) l'amélioration du résultat financier.

(en M€)	30/06/2023	Activité locative et indexation *	Autres **	30/06/2024	Variation totale (%)	Variation à périmètre constant (%)
Bureaux <i>well-positioned</i>	117,3	7,5	1,2	126,1	+7,4%	+6,4%
Bureaux <i>to-be-repositioned</i>	31,5	(2,8)	(1,2)	27,4	(12,8%)	(9,5%)
SOUS-TOTAL BUREAUX	148,8	4,6	0,1	153,5	+3,2%	+3,2%
Activités	23,0	1,8	-	24,7	+7,8%	+7,8%
Autres	10,4	1,1	(0,6)	10,9	+5,4%	+12,3%
Intra-groupe métiers Foncière	(1,0)	(0,3)	-	(1,3)	+26,0%	+27,1%
REVENUS LOCATIFS BRUTS	181,1	7,3	(0,5)	187,8	+3,7%	+4,1%

(*) Les éléments "Activité locative et indexation" incluent les indemnités de résiliation anticipées

(**) Les éléments "Autres" incluent les effets de périmètre (acquisitions, cessions, pipeline)

Les revenus locatifs de la Foncière s'élèvent à 187,8 M€ au 30 juin 2024, en croissance de +6,8 M€ par rapport au 30 juin 2023, soit +3,7 % à périmètre courant et +4,1 % à périmètre constant, incluant une contribution de +1,2 % liée aux indemnités de résiliation. Les effets périmètre sont limités à -0,5 M€ au 1^{er} semestre.

La croissance s'explique principalement par l'effet de l'indexation (+5,5 %), compensé en partie par l'effet des sorties (-1,2 %) et la réversion négative sur les renouvellements (-0,2 %).

Les performances sont contrastées selon les classes d'actifs avec une **croissance supérieure à l'effet indexation sur les segments des bureaux *well-positioned* et les locaux d'activités, à respectivement +6,4 % et +7,8 % à périmètre constant** par rapport au 1^{er} semestre 2023.

Les revenus locatifs nets de la Foncière s'établissent à 168,9 M€, en augmentation de +7,9 M€ par rapport au 30 juin 2023 (+4,9 %) compte tenu d'une correction ponctuelle sur les coûts de l'énergie, moins élevés qu'anticipé en 2023. Le taux de recouvrement des loyers à fin juin 2024 reste élevé à 97 % reflétant la solidité de la base locative de premier plan constituée à près de 85 % par des grands groupes, des établissements de taille intermédiaires et du secteur public.

Enfin, le résultat financier de la Foncière est en amélioration de +24,1 M€, du fait notamment de l'effet combiné de (i) l'augmentation des produits de placement (+16,3 M€) et (ii) la diminution du coût de l'endettement brut pour (-7,3 M€).

5.2. Promotion : une performance opérationnelle reflétant l'ajustement aux conditions de marché

- ◆ Volume des réservations sur le diffus en baisse de -6 %, dans un marché en repli de -21 %⁹
- ◆ Volume de réservations bloc en hausse de +5 % dans des conditions financières moins favorables (-5 % en valeur)
- ◆ Chiffre d'affaires stable mais résultats impactés par les dépréciations significatives de 63 M€ après impôts sur les opérations en portefeuille
- ◆ Poursuite d'une politique sélective de lancement de nouveaux projets

Principales données financières

	30/06/2024	30/06/2023	Variation
Chiffre d'affaires économique (en M€)	582,9	583,4	(0,1%)
<i>Résidentiel</i>	456,8	424,8	+7,5%
<i>Tertiaire</i>	116,7	156,3	(25,4%)
<i>Autre chiffre d'affaires</i>	9,5	2,3	NA
Taux de marge ROEC (en %)	-3,1%	5,5%	(8,6) pts
Cash-Flow Net Courant (en M€)	(20,9)	13,6	NA

	30/06/2024	31/12/2023	Variation (%)
BFR (en M€)	498,6	571,2	(12,7%)
Endettement net (en M€)	405,5	391,6	+3,5%

Principales données opérationnelles

	30/06/2024	30/06/2023	Variation (%)
Réservations en unités	2 110	2 129	(0,9%)
Réservations en valeur (en M€)	538,3	582,4	(7,6%)

	30/06/2024	31/12/2023	Variation (%)
Backlog Total (en M€)	1 717,9	1 842,0	(6,7%)

5.2.1. Activité en ralentissement malgré une meilleure performance que le marché

Pression sur les prix en résidentiel

Dans l'activité résidentielle, le pôle Promotion enregistre 2 110 réservations pour un montant de 538 M€, soit une baisse contenue de -1 % en volume et de -8 % en valeur. L'activité reste soutenue par les réservations en bloc auprès des investisseurs institutionnels, même si celles-ci bénéficient de conditions moins favorables qu'en 2023.

Sur le diffus, l'activité du pôle Promotion est en baisse de -6 % en volume et de -10 % en valeur, mais reste meilleure que le marché, en repli de -21 % par rapport à la même période l'année dernière. Dans un environnement fiscal et financier peu favorable, les particuliers représentent toujours une part limitée des investisseurs (18 % des réservations au 30 juin 2024 vs 24 % au 30 juin 2023).

Malgré quelques signaux positifs récents sur le marché - baisse amorcée des taux d'emprunt¹⁰, recul du taux de désistement des particuliers à 27 % (vs 32 % au 30 juin 2023), amélioration du délai d'écoulement de 22 à 19 mois par

⁹ Source : Adéquation, données à fin juin 2024

¹⁰ Source : Crédit Logement - Taux à 20 ans à 3,73% en mai 2024 vs 4,20% en décembre 2023

rapport au 31 décembre 2023), les événements politiques en France en ce début d'été 2024 font peser de nouvelles incertitudes sur la reprise du secteur.

Les réservations en bloc, en croissance de +5 % en volume, soutiennent toujours l'activité mais les conditions sont moins favorables avec des baisses de prix entre -10 % et -15 % par rapport à l'année dernière. Les investisseurs institutionnels représentent 53 % du volume total avec 1 116 lots réservés au 1^{er} semestre 2024 (vs. 1 066 lots sur la même période l'année dernière), dont 2/3 de bailleurs sociaux.

Activité tertiaire en repli

L'activité tertiaire est en net repli, avec une baisse des ventes actées de -35 % en valeur à 16 M€ (vs 25 M€ au 1^{er} semestre 2023). Début juillet 2024, Icade Promotion a néanmoins signé deux promesses de VEFA sur des immeubles de bureaux (4 200 m² à Villeurbanne sur le site de l'ancienne clinique du Tonkin et 4 500 m² à Lyon à la croisée du quartier d'affaires de la Part-Dieu, de la Tête d'Or et de l'animation des Brotteaux).

Consommation du backlog constitué à fin 2023

Le backlog au 30 juin 2024 s'établit à 1,7 Md€, en retrait de -6,7 % par rapport à fin 2023. Cette évolution reflète (i) une relative stabilité du backlog résidentiel avec -1,5 % à 1,5 Md€ et (ii) un repli du backlog tertiaire¹¹ de -36 %, du fait de l'avancement de programmes importants tels que l'ensemble immobilier Envergure à Romainville (93) et Audessa à Lyon.

Plus de 47 % du backlog à fin juin 2024 est sécurisé par des ventes actées.

(en M€, à 100% + QP CE)	30/06/2024	31/12/2023	Variation (M€)	Variation (%)
Sécurisé	810,8	1 064,2	(253,4)	(23,8%)
Non sécurisé	907,1	777,8	129,3	+16,6%
Total	1 717,9	1 842,0	(124,1)	(6,7%)

Le backlog sécurisé à fin juin 2024 inclut 733,2 M€ de prestations restant à réaliser sur les entités consolidées par intégration globale (voir note 7.1 des comptes consolidés résumés au 30 juin 2024) et 77,6 M€ en quote-part groupe dans les co-entreprises.

¹¹ Incluant l'activité Promotion Publique et Santé

5.2.2. Activité stable mais résultats impactés par les dépréciations significatives comptabilisées à la suite de la revue exhaustive du portefeuille d'opérations

(en M€, à 100% + QP CE)	30/06/2024	30/06/2023	Variation (M€)	Variation
Chiffre d'affaires économique	582,9	583,4	(0,5)	(0,1%)
Chiffre d'affaires à l'avancement Promotion	577,5	576,0	+1,5	+0,3%
Coût des ventes et autres charges	(535,7)	(479,2)	(56,5)	+11,8%
Marge immobilière Nette Promotion	41,7	96,8	(55,0)	(56,9%)
Taux de marge immobilière (Marge immobilière Nette / CA à l'avancement)	7,2%	16,8%	NA	(9,6) pts
Autres Chiffre d'Affaires	5,5	7,4	(1,9)	(26,0%)
Coûts de fonctionnement	(66,7)	(73,7)	+7,0	(9,5%)
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	0,3	0,4	(0,0)	(12,5%)
RÉSULTAT OPERATIONNEL COURANT	(19,2)	30,8	(50,0)	NA
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL ÉCONOMIQUE COURANT (a)	(18,2)	31,9	(50,2)	NA
Taux de marge économique courant (ROEC/CA) (a)	(3,1%)	5,5%	NA	(8,6) pts
Coût de l'endettement net	(5,3)	(9,0)	+3,7	(41,4%)
Autres produits et charges financiers	(2,3)	(1,4)	(0,9)	+68,3%
Impôt sur les sociétés	9,6	(5,1)	+14,6	NA
Cash-flow net courant	(17,2)	15,4	(32,6)	NA
Cash-flow net courant - Participations ne donnant pas le contrôle	3,7	1,8	+1,9	NA
CASH-FLOW NET COURANT - Part du Groupe	(20,9)	13,6	(34,5)	NA
Éléments non courants (b)	(46,0)	(26,3)	(19,7)	NA
RÉSULTAT NET - Part du Groupe	(66,9)	(12,7)	(54,2)	NA

(a) Résultat opérationnel courant retraité de la charge de redevance de marque facturée par Icade.

(b) Les "Éléments non courants" regroupent les dotations aux amortissements, des dépréciations de stock et d'autres éléments non courants.

Le chiffre d'affaires économique de la Promotion est stable au 30 juin 2024 à 582,9 M€ (dont 577,5 M€ de chiffre d'affaires à l'avancement), vs 583,4 M€ au 30 juin 2023, malgré une répartition différente entre les segments d'activité. En effet :

- le chiffre d'affaires de l'activité résidentielle s'élève à 456,8 M€, en hausse de +32 M€ par rapport au 1^{er} semestre 2023, soutenu par l'avancement du backlog constitué fin 2023 (1,6 Md€) ;
- le chiffre d'affaires de l'activité tertiaire s'élève à 116,7 M€, en baisse de -40 M€ par rapport au 1^{er} semestre 2023, qui avait été marqué par la cession opportuniste de l'immeuble de bureaux situé rue Taitbout à Paris pour 40 M€.

Dans un environnement de marché toujours dégradé, marqué par des nouvelles baisses de prix notamment sur les réservations en bloc et le contexte politique incertain, Icade a opéré une revue exhaustive et détaillée du portefeuille d'opérations consistant :

- pour les projets en cours de travaux, à réviser les grilles de prix pour tenir compte des dernières conditions de marché, notamment sur le prix des ventes en bloc ;
- pour les projets avant démarrage des travaux :
 - à déprécier l'intégralité des frais d'étude engagés lorsqu'il a été décidé d'abandonner ou de reconfigurer les projets ;
 - à réviser la valeur des terrains en cohérence avec le nouveau bilan promoteur ou sur la base du prix de revente lorsqu'il a été décidé d'abandonner le projet.

Cette analyse approfondie des projets a ainsi conduit à **comptabiliser des dépréciations significatives de 85 M€ avant impôts** (soit 63 M€ après impôts) :

- 46 M€ (34 M€ après impôts) concernent des opérations poursuivies et sont, à ce titre, intégrés aux éléments courants ;
- et 39 M€ (29 M€ après impôts) portent sur des opérations reconfigurées ou abandonnées et entrent dans les éléments non courants.

Dès lors, la marge immobilière nette de la Promotion, le Résultat Opérationnel Economique Courant et le Cash-Flow Net Courant de la Promotion sont négativement impactés par ces dépréciations.

A noter néanmoins, une gestion rigoureuse des coûts de fonctionnement de la Promotion au premier semestre 2024 qui permet une baisse de -9,5% à -7 M€ (-5,7 M€ après impôts) par rapport au 1^{er} semestre 2023, liée à des efforts sur la masse salariale et à la cession de l'activité AMO et Expertise Santé le 30 juin 2023.

Le Résultat Net Part du Groupe s'élève à -66,9 M€ (vs -12,7 M€ au 30 juin 2023), compte tenu des dépréciations supplémentaires passées en éléments non courants à hauteur de 29 M€ (après impôts).

(en M€, à 100% + QP CE)	30/06/2024	31/12/2023	Variation (M€)
Promotion Logement	347,6	430,7	(83,1)
Promotion Tertiaire	14,2	(27,8)	+42,0
Autres activités	136,8	168,3	(31,5)
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT - TOTAL	498,6	571,2	(72,5)
ENDETTEMENT NET TOTAL	405,5	391,6	+13,8

A noter que le BFR et l'endettement net présentés couvrent l'ensemble de l'activité de Promotion et intègrent également les projets d'aménagements et les réserves foncières dont les autorisations administratives peuvent ne pas avoir été encore obtenues ou purgées.

Le besoin en fonds de roulement du pôle Promotion s'élève à 498,6 M€ au 30 juin 2024, en diminution de 72,5 M€ par rapport à fin 2023. Cette baisse est principalement expliquée par les dépréciations enregistrées sur le portefeuille d'opérations. Comme les années précédentes, le BFR à fin juin est plus élevé que le BFR de fin d'année, les signatures de réservation en bloc étant habituellement concentrées sur le 2^{ème} semestre.

La gestion des stocks est rigoureuse avec une maîtrise du stock d'invendus sur des programmes terminés (17 M€ au 30 juin 2024 vs 19 M€ au 31 décembre 2023).

La dette nette totale est en légère augmentation par rapport à fin 2023 (+13,8 M€) du fait d'un décalage temporel des encaissements sur le début du 2^{ème} semestre. Elle est en baisse de -28,7 M€ par rapport à fin juin 2023.

5.2.3. Politique sélective de lancement de nouveaux projets

Icade continue de se montrer prudent et sélectif dans le lancement de nouveaux projets. Cela se traduit par :

- une baisse des mises en commercialisation de -40 % (1 795 lots au 30 juin 2024 contre 3 011 lots à la même période en 2023) ;
- la diminution du stock commercial mis à l'offre de -5 % par rapport à fin 2023 ;
- une augmentation du taux de pré-commercialisation des projets lancés en travaux (pré-commercialisation observée sur les programmes lancés depuis le début de l'année supérieur à 80%, vs 59% sur le 1^{er} semestre 2023, dont c.50 % sur le diffus) ;
- un recul des lancements de travaux de -56 % en volume et de -69 % en valeur (214 M€ au 1^{er} semestre 2024 vs 695 M€ au 1^{er} semestre 2023).

Au 30 juin 2024, le portefeuille foncier total s'élève à 11 965 lots représentant un chiffre d'affaires potentiel de 2,6 Md€ HT en vision économique, en baisse de -8,8 % en valeur par rapport au 31 décembre 2023. L'abandon des projets représente 2 461 lots et devrait peser à hauteur de 555 M€ sur le portefeuille foncier d'ici la fin de l'année.

6. Structure financière

- ◆ **Liquidité solide couvrant 3,6 années d'échéance de dette**
- ◆ **Gestion proactive de l'échéancier de dette à travers le rachat de 350 M€ d'obligations à échéance 2025 et 2026**
- ◆ **Gestion proactive de la dette et des placements contribuant à la performance du résultat financier**
- ◆ **Structure bilantielle reflétant l'absence de cessions au 1^{er} semestre 2024 et l'ajustement contenu des valorisations**

Principales données financières

	30/06/2024	31/12/2023	Variation
Dette brute	4 708,0 M€	5 067,3 M€	(7,1%)
Dette nette	3 123,5 M€	3 015,9 M€	+3,6%
Trésorerie nette des découverts bancaires	956,8 M€	1 415,6 M€	(32,4%)
Lignes non tirées	1 680,0 M€	1 680,0 M€	-
Loan-To-Value droits inclus	35,9%	33,5%	+2,4 pts
Loan-To-Value hors droits	37,7%	35,1%	+2,6 pts
Loan-To-Value EPRA (hors droits)	43,5%	39,5%	+4,0 pts
ICR	34,0x	5,6x	+28,4 pts
Dette Nette / EBITDA majoré des dividendes des sociétés MEE et non consolidées	11,4x	7,0x	+4,4 pts
Coût moyen de la dette	1,52%	1,60%	(0,1) pt
Durée de vie moyenne de la dette (ans)	4,3 ans	4,6 ans	(0,3) an

6.1. Liquidité solide couvrant 3,6 années d'échéance de dette

Au 30 juin 2024, le Groupe dispose d'une **position de liquidité très confortable** de plus de 2,6 Md€ pour une dette brute de 4,7 Md€. La liquidité est composée de :

- c. **1,0 Md€ de trésorerie** nette des découverts bancaires, en baisse de -0,5 Md€ par rapport au 31 décembre 2023, à la suite du paiement de l'acompte sur dividendes en mars 2024 (183 M€) et du rachat de 350 M€ d'obligations en mai 2024 ; et
- **1,68 Md€ de lignes de crédit non utilisées** (hors disponibilités de tirage des opérations de promotion), en ligne avec le volume du 31 décembre 2023. Au cours du premier semestre 2024, Icade n'a pas eu recours à ces lignes et a conservé la totalité de son encours de lignes de crédit intégralement disponibles.

Nette de la couverture des NEU CP, qui constituent des ressources à court terme, la liquidité s'élève à 2,4 Md€ au 30 juin 2024 et couvre les échéances de dette du Groupe jusqu'en 2028.

Le Groupe a maintenu au 1^{er} semestre 2024 son encours de NEU CP à 225 M€, en ligne avec la position du 31 décembre 2023, afin d'en limiter l'impact sur ses charges financières. Sur la période, le taux moyen des NEU CP s'élève à 4,21%, pour une maturité moyenne de 3 mois.

6.2. Gestion proactive de l'échéancier de dette et de dérivés

Au premier semestre 2024, Icade a utilisé une partie du produit perçu en 2023 lors de la réalisation de la première étape de la cession des activités de Santé, pour **réduire ses échéances de dette court terme 2025 et 2026.**

En mai 2024, **Icade a ainsi racheté avec succès 350 M€ d'obligations** dont 142,5 M€ d'obligations 2025 et 207,5 M€ d'obligations 2026. Cette opération, réalisée à un prix inférieur au pair, a en outre permis d'enregistrer une prime de +12,7 M€ (impact en non courant).

Le Groupe conserve une structure de financements équilibrée et diversifiée, composée à 57 % de financements désintermédiés et à 43 % de financements bancaires. **La durée de vie moyenne de la dette¹² au 30 juin 2024 s'établit à 4,3 ans**, contre 4,6 ans au 31 décembre 2023.

Par ailleurs, en cohérence avec ses ambitions en matière RSE, **Icade présente une structure de financements majoritairement durables** : 69 % de ses financements sont verts ou adossés à des objectifs en matière d'intensité carbone et de préservation de la biodiversité (vs 65 % au 31 décembre 2023). Le 22 juillet 2024, Icade a publié son *Green Financing Report*, présentant l'ensemble des financements verts (1,75 Md€) et les actifs éligibles (2,5 Md€) – disponible via ce lien [Financement de marché long-terme](#).

Icade maintient une politique prudente en matière de gestion du risque de taux. Au 30 juin 2024, la dette projetée du second semestre 2024 est intégralement couverte. Par ailleurs, **Icade a renforcé en juin 2024 son profil de couverture à long terme**, via la souscription de swaps à départ *forward* de 100 M€ démarrant en janvier 2027, d'une maturité 7 ans, au taux de 2,55 %.

6.3. Maîtrise du résultat financier

Le résultat financier est en nette amélioration au 30 juin 2024 à -6,7 M€, vs -44,6 M€ au 30 juin 2023.

Le Groupe affiche un **coût moyen de la dette en légère baisse au 30 juin 2024 à 1,52%** (vs 1,60% à fin 2023). Celui-ci bénéficie notamment de (i) l'effet des couvertures très attractives entrées en vigueur le 31 décembre 2023 (125 M€ de swaps à 0,37 %, échéance 2031) et (ii) la réduction de l'encours de dette brute par rapport au 1^{er} semestre 2023 (baisse des NEU CP et remboursement de 100 M€ de lignes à taux variables en 07/2023).

Par ailleurs, **le coût de l'endettement net s'améliore substantiellement** (-1,9 M€ vs -38,2 M€ au 30 juin 2023), sous l'effet conjugué de la hausse des produits de placement (+19 M€) et des intérêts perçus au titre de l'avance accordée par Icade à IHE Healthcare Europe (+9 M€).

En conséquence, **le ratio ICR ressort en forte augmentation à 34,0x** (vs 4,1x au 30 juin 2023).

6.4. Structure de bilan reflétant l'absence de cessions au S1 2024

Dans un environnement de marché sous pression, l'évolution des ratios de bilan reflète les ajustements enregistrés sur les activités de Foncière et de Promotion au 1^{er} semestre 2024.

- Le ratio *Loan-to-Value* droits inclus augmente à 35,9 % (vs 33,5 % au 31 décembre 2023), du fait de la baisse de valorisation du patrimoine de la Foncière et de l'absence de cessions au cours du premier semestre dans un marché de l'investissement pratiquement à l'arrêt.
- Le ratio Dette Nette / EBITDA majoré des dividendes des sociétés MEE et déconsolidées augmente à 11,4x (vs 7,0x au 31 décembre 2023), compte tenu de l'impact important des dépréciations de la Promotion sur l'EBITDA.

En mars 2024, **Standard & Poor's Global a abaissé la perspective de la notation de crédit long terme BBB+ d'Icade de « stable » à « négatif »**, dans un contexte de pression sur l'activité de Promotion et d'ajustement des valorisations des actifs de la Foncière plus marqué qu'anticipé. **S&P Global a également ajusté les seuils des ratios financiers¹³ d'Icade pour une notation BBB+**, et a fixé désormais comme objectifs cibles :

- un ratio Dette nette / (Dette nette + Capitaux Propres) inférieur à 40 % (vs « towards 35 % » précédemment), prenant en compte l'influence positive de la Caisse des Dépôts et Consignations, actionnaire de référence d'Icade à hauteur de 39,2 % au 30 juin 2024 ;

¹² Hors dettes rattachées à des participations, découverts bancaires et NEU Commercial Papers

¹³ Calculés selon la méthodologie S&P

- un ratio Dette nette / EBITDA S&P inférieur à 8,5x (inchangé) ;
- un ratio ICR S&P supérieur à 3,8x (inchangé).

Le Groupe a pris acte de ces ajustements et réaffirme sa volonté de maintenir une politique financière rigoureuse et prudente.

En juillet 2024, S&P a confirmé la notation du Groupe BBB+, perspective négative.

6.5. Covenants bancaires

		Covenants	30/06/2024
Ratio de dette financière nette/patrimoine réévalué HD (LTV)	Maximum	< 60%	37,7%
Ratio de couverture des intérêts par l'excédent brut opérationnel majoré de la part dans le résultat des sociétés mises en équivalence (ICR)	Minimum	> 2	33,99x
Contrôle CDC	Minimum	> 34%	39,20%
Valeur du patrimoine Foncier (a)	Minimum	> 4-5 Md€	6,6 Md€
Suretés sur actifs	Maximum	< 25% du patrimoine foncier	8,8%

(a) A noter que la valeur minimale du patrimoine a été abaissée à 4 Md€ dans l'exhaustivité des documentations de financement bancaire, postérieurement à la clôture. Au 30 juin 2024, les seuils de 4 Md€ ou 5 Md€ coexistaient encore dans les documentations de crédit.

Les ratios de covenants sont respectés au 30 juin 2024 et présentent une marge confortable par rapport à leur limite.

7. Engagements RSE

7.1. Exemple dans la gestion de l'énergie

Au 1^{er} semestre 2024, **Icade poursuit l'intégration et le développement de nouvelles infrastructures énergétiques et décarbonées** (adaptation du profil de consommation énergétique, développement sur le patrimoine de bornes de recharge pour véhicules électriques, accélération du recours aux énergies renouvelables).

En particulier, Icade a reçu l'écusson **Cube Flex**, initiative sponsorisée par la Commission de régulation de l'énergie, soulignant **la qualité et la flexibilité de sa politique de gestion de l'énergie**. Ce prix récompense la capacité à diminuer ponctuellement l'appel de puissance électrique en anticipation et en réponse à un signal EcoWatt pour consommer au meilleur moment et réduire les risques de coupures.

Par ailleurs, Icade a également sécurisé l'intégralité de son **approvisionnement en énergie électrique et gaz, 100% vert origine France, pour les trois prochaines années (période 2025-2027)**. Cette anticipation permet de disposer d'un coût de l'énergie maîtrisé, en amont de la fin du dispositif d'ARENH (Accès Régulé à l'Electricité Nucléaire Historique) prévu au 31 décembre 2025.

7.2. Reconnu comme faisant partie des leaders du secteur

Icade a rejoint cette année la « **A List** » du **Carbon Disclosure Project (CDP)**, la plaçant parmi les leaders du secteur en matière de transparence et de performance sur le changement climatique. Le Groupe se situe au-dessus de la moyenne sectorielle (niveau B) et parmi les 2 % d'entreprises les mieux notées au niveau mondial.

Pour la 3^{ème} année consécutive, le **Financial Times** souligne l'engagement d'Icade dans la lutte contre le changement climatique et positionne le Groupe en 2024 à la 1^{ère} place parmi les entreprises françaises du secteur immobilier et en 4^{ème} place à l'échelle européenne.



ANNEXES
30 juin 2024

SOMMAIRE

1. Compte de résultat analytique Groupe Icade	22
1.1. Compte de résultat analytique au 30 juin 2024.....	22
1.2. Compte de résultat analytique au 30 juin 2023.....	23
2. Reporting EPRA	24
2.1. Actif net réévalué EPRA	25
2.2. Résultat net récurrent EPRA – Foncière.....	25
2.3. LTV EPRA	26
2.4. Taux de rendement EPRA – Foncière.....	27
2.5. Taux de vacance EPRA – Foncière.....	28
2.6. Ratio de coûts EPRA– Foncière	28
2.7. Investissements EPRA – Foncière	29
3. Métier de la Foncière	30
3.1. Evolution des valorisations du patrimoine de la Foncière.....	30
3.2. Investissements par nature.....	32
3.3. Pipeline	32
3.4. Revenus locatifs	33
4. Structure de l’endettement	35
4.1. Echancier des dettes	35
4.2. Echancier des dérivés.....	35
5. Evénements postérieurs à la clôture.....	36
6. Facteurs de risques	36
7. Revue des indicateurs du Groupe au 1er semestre 2024.....	36
8. Glossaire	38

1. Compte de résultat analytique Groupe Icade

1.1. Compte de résultat analytique au 30 juin 2024

Afin de faciliter la comparaison, le compte de résultat analytique du Groupe pour la période se terminant le 30 juin 2024 est présenté en utilisant le même format que celui adopté pour la période se terminant le 30 juin 2023. La colonne intitulée "Activités abandonnées" fait référence, pour le premier semestre 2024, aux dividendes reçus et produits d'intérêts des participations résiduelles non consolidées dans les activités de Santé, la mise à la juste valeur de celles-ci au 30 juin 2024 ainsi que les facturations de prestations administratives et d'intérêts à ces activités. Pour le premier semestre 2023, cette colonne comprend le résultat des activités Santé sur cette période, comptabilisé en tant que résultat des activités abandonnées, net des refacturations internes. Ces refacturations comprennent les honoraires de gestion immobilière, les prestations administratives et les intérêts sur les prêts, avances et *cash pooling*.

(en M€)		Foncière	Promotion (Vision économique *)	Intermédiaires & Autres	Activités abandonnées	Total Groupe (vision économique*)	Retraitement IFRS (Coentreprises Promotion)	Total Groupe
Eléments courants :								
Revenus locatifs	(b)	187,8		(0,0)	-	187,8		187,8
Chiffre d'affaires à l'avancement	(c)		577,5	-	-	577,5	(79,1)	498,4
Autres Prestations	(d)	7,5	5,5	(1,0)	1,4	13,4	(0,7)	12,7
Charges Locatives non récupérées et autres charges	(e)	(18,9)		(0,7)	-	(19,6)		(19,6)
Revenus Locatifs Nets	(f)=(b)+(e)	168,9		(0,7)	-	168,2		168,2
Taux de marge Foncière (Revenus Locatifs Nets / Revenus Locatifs)	(f)/(b)	89,9%						
Coût des ventes et autres charges	(g)		(535,7)	0,7	-	(535,1)	69,5	(465,6)
Marge immobilière Nette Promotion	(h)=(c)+(g)		41,7	0,7	-	42,4	(9,6)	32,8
Taux de marge immobilière Promotion (Marge immobilière Nette / CA à l'avancement)	(h)/(c)		7,2%	-	-			
Coûts de fonctionnement nets	(i)	(27,3)	(66,7)	(1,6)	-	(95,6)	0,7	(94,9)
Autres Produits et Charges Opérationnels	(j)	0,6	0,3	-	-	1,0	2,8	3,8
RÉSULTAT OPERATIONNEL COURANT	(m)=(d)+(f)+(h)+(i)+(j)	149,7	(19,2)	(2,6)	1,4	129,4	(6,7)	122,6
Coût de l'endettement net	(n)	(8,0)	(5,3)	-	8,9	(4,3)	2,4	(1,9)
Autres produits et charges financiers	(o)	(3,4)	(2,3)	0,0	47,5	41,7	2,4	44,1
RÉSULTAT FINANCIER COURANT	(p)=(n)+(o)	(11,4)	(7,6)	0,0	56,4	37,4	4,8	42,2
Charge d'impôt	(q)	(0,3)	9,6	-	-	9,3	2,0	11,2
Résultat des activités abandonnées	(aba)			-	-			
CASH FLOW NET COURANT	(r)=(m)+(p)+(q)	138,0	(17,2)	(2,6)	57,8	176,1	0,0	176,1
CASH FLOW NET COURANT - Participation ne donnant pas le contrôle	(s)	(3,4)	(3,7)	-	-	(7,1)	-	(7,1)
CASH FLOW NET COURANT - PART DU GROUPE	(t)=(r)+(s)	134,6	(20,9)	(2,6)	57,8	169,0	0,0	169,0
Amortissements et pertes de valeur des biens d'exploitation	(u)	(8,8)		-	-			
Amortissement des biens d'exploitation des MEE	(um)	(0,1)		-	-			
Charge IFRS2	(u2)	(0,3)						
FONCIERES : RÉSULTAT NET RÉCURRENT - PART DU GROUPE	(v)=(t)+(u)+(um)+(u2)	125,4		-				
Eléments non courants :								
Variation de juste valeur des IP Charges d'Amort. et pertes de valeurs		(277,7)	(6,6)	1,2	-	(283,1)	(0,2)	(283,3)
Résultats sur cessions		0,0	(4,4)	-	-	(4,3)		(4,3)
Résultat financier non courant		9,1	(0,2)	-	(57,7)	(48,9)	0,0	(48,8)
Impôts sur les sociétés non courant			14,8	-	-	14,8		14,8
Autres Charges non courantes, résultat sur acquisitions, activités abandonnées			(53,3)	2,2	(0,5)	(51,7)		(51,7)
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		(5,9)	(0,1)	(0,1)	-	(6,1)	0,2	(5,9)
Part non courante des participations ne donnant pas le contrôle		26,0	3,8	-	-	29,7		29,7
Total des éléments non courants	(ab)	(248,5)	(46,0)	3,3	(58,2)	(349,5)	-	(349,5)
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE	(ac)=(t)+(ab)	(113,9)	(66,9)	0,7	(0,4)	(180,5)	0,0	(180,5)

* Les agrégats du compte de résultat incluent les entités contrôlées et les coentreprises en quote-part de détention.

1.2. Compte de résultat analytique au 30 juin 2023

		Foncière	Promotion (Vision économique *)	Intermédiaires & Autres	Activités abandonnées	Total Groupe (vision économique*)	Retraitement IFRS (Coentreprises Promotion)	Total Groupe
(en M€)								
Eléments courants :								
Revenus locatifs	(b)	181,1		-	-	181,1		181,1
Chiffre d'affaires à l'avancement	(c)		576,0	-	-	576,0	(75,6)	500,4
Autres Prestations	(d)	9,5	7,4	(9,3)	8,0	15,6	(0,4)	15,2
Charges Locatives non récupérées et autres charges	(e)	(20,1)		(0,0)	-	(20,1)		(20,1)
Revenus Locatifs Nets	(f)=(b)+(e)	161,0		(0,0)	-	161,0		161,0
<i>Taux de marge Foncière (Revenus Locatifs Nets / Revenus Locatifs)</i>	<i>(f)/(b)</i>	<i>88,9%</i>						
Coût des ventes et autres charges	(g)		(479,2)	0,8	-	(478,5)	67,5	(411,0)
Marge immobilière Nette Promotion	(h)=(c)+(g)		96,8	0,8	-	97,5	(8,1)	89,4
<i>Taux de marge immobilière Promotion (Marge immobilière Nette / CA à l'avancement)</i>	<i>(h)/(c)</i>		<i>16,8%</i>					
Coûts de fonctionnement nets	(i)	(32,1)	(73,7)	(1,6)	0,2	(107,2)	0,7	(106,5)
Autres Produits et Charges Opérationnels	(j)	0,7	0,4	-	-	1,1	4,4	5,5
RÉSULTAT OPERATIONNEL COURANT	(m)=(d)+(f)+(h)+(i)+(j)	139,2	30,8	(10,1)	8,2	168,1	(3,5)	164,6
Coût de l'endettement net	(n)	(31,6)	(9,0)	(1,0)	1,0	(40,6)	2,4	(38,2)
Autres produits et charges financiers	(o)	(3,9)	(1,4)	(0,3)	0,4	(5,2)	0,5	(4,7)
RÉSULTAT FINANCIER COURANT	(p)=(n)+(o)	(35,5)	(10,4)	(1,3)	1,4	(45,8)	2,9	(42,9)
Charge d'impôt	(q)	(0,3)	(5,1)	-	-	(5,4)	0,5	(4,8)
Résultat des activités abandonnées	(aba)			9,5	147,0	156,5		156,5
CASH FLOW NET COURANT	(r)=(m)+(p)+(q)+(aba)	103,4	15,4	(2,0)	156,6	273,4	(0,0)	273,4
CASH FLOW NET COURANT - Participation ne donnant pas le contrôle	(s)	(3,8)	(1,8)	-	(61,5)	(67,1)	-	(67,1)
CASH FLOW NET COURANT - PART DU GROUPE	(t)=(r)+(s)	99,6	13,6	(2,0)	95,1	206,3	(0,0)	206,3
Amortissements et pertes de valeur des biens d'exploitation	(u)	(7,6)		-	-			
Amortissement des biens d'exploitation des MEE	(um)	(0,1)		-	-			
Charge IFRS2	(u2)	(0,5)		-	-			
FONCIERES : RÉSULTAT NET RÉCURRENT - PART DU GROUPE	(v)=(t)+(u)+(um)+(u2)	91,4		-				
Eléments non courants :								
Variation de juste valeur des IP Charges d'Amort. et pertes de valeurs		(573,4)	(23,1)	1,2	-	(595,3)	(0,2)	(595,6)
Résultats sur cessions		0,2	(3,2)	-	-	(3,0)		(3,0)
Résultat financier non courant		(1,5)	(0,2)	-	-	(1,7)		(1,7)
Impôts sur les sociétés non courant			3,7	-	-	3,7		3,7
Autres Charges non courantes, résultat sur acquisitions, activités abandonnées		(8,6)	(4,2)	0,9	(108,0)	(119,9)		(119,9)
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		(4,0)	(0,0)	(0,1)	-	(4,1)	0,2	(3,8)
Part non courante des participations ne donnant pas le contrôle		42,0	0,7	-	(4,1)	38,6		38,6
Total des éléments non courants	(ab)	(545,3)	(26,3)	1,9	(112,1)	(681,7)	-	(681,7)
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE	(ac)=(t)+(ab)	(445,7)	(12,7)	(0,0)	(17,0)	(475,4)	(0,0)	(475,4)

* Les agrégats du compte de résultat incluent les entités contrôlées et les coentreprises en quote-part de détention.

2. Reporting EPRA

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.

Principales données EPRA	30/06/2024	31/12/2023	Variation	Voir Note
ANR NTA EPRA (€ par action)	62,6	67,2	(6,8%)	1
Loan-to-Value ratio (droits inclus) EPRA	41,7%	37,8%	+3,9 pts	3
Loan-to-Value ratio (hors droits) EPRA	43,5%	39,5%	+4,0 pts	3
Taux de rendement initial net Topped-up EPRA	6,3%	6,1%	+0,2 pt	4
Taux de rendement initial net EPRA	5,2%	5,3%	(0,1) pt	4
Taux de vacance EPRA	14,3%	13,1%	+1,2 pt	5

Principales données EPRA	30/06/2024	30/06/2023	Variation	Voir Note
Résultat Net Récurrent (RNR) EPRA (en M€)	125,4	91,4	+37,2%	2
Investissements EPRA (en M€)	83,1	121,8	(31,8%)	7
Ratio de coût (y compris coût de la vacance) EPRA	21,8%	24,5%	(2,6) pts	6
Ratio de coût (hors coût de la vacance) EPRA	10,1%	12,8%	(2,7) pts	6

2.1. Actif net réévalué EPRA

(en M€)	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Capitaux propres consolidés en part du groupe	4 440,1	4 985,9	5 778,4
Créance des actionnaires ^(a)	184,5	-	165,4
Plus-values latentes sur actifs immobiliers et sociétés de promotion	155,8	134,9	110,5
Fiscalité sur plus-values latentes	(3,2)	(5,0)	(6,4)
Autres Goodwill	-	-	(2,9)
Réévaluation des instruments financiers	403,4	449,8	619,6
ANR NDV (Net Disposal Value)	5 180,5	5 565,5	6 664,5
ANR EPRA NDV par action (en €)	68,3	73,3	87,9
Progression semestrielle	(6,8%)	(16,5%)	
Progression annuelle	(22,2%)		
Retraitement de la fiscalité sur plus-values latentes	3,2	5,0	6,4
Impôt différé lié aux immeubles de placement	-	-	-
Immobilisations incorporelles	(31,3)	(31,5)	(27,6)
Optimisation des droits d'enregistrement sur la juste valeur des actifs immobiliers	60,7	68,2	66,7
Retraitement de la réévaluation des instruments financiers	(468,3)	(509,2)	(698,7)
ANR NTA (Net Tangible Assets)	4 744,9	5 098,0	6 011,4
ANR EPRA NTA par action (en €)	62,6	67,2	79,3
Progression semestrielle	(6,8%)	(15,2%)	
Progression annuelle	(21,0%)		
Autres Goodwill	-	-	2,9
Retraitement des immobilisations incorporelles	31,3	31,5	27,6
Retraitement de l'optimisation des droits d'enregistrement sur la juste valeur des actifs immobiliers	(60,7)	(68,2)	(66,7)
Droits d'enregistrement sur la juste valeur des actifs immobiliers	376,0	385,9	413,4
ANR NRV (Net Reinstatement Value)	5 091,5	5 447,3	6 388,5
ANR NRV par action (en €)	67,2	71,8	84,2
Progression semestrielle	(6,4%)	(14,8%)	
Progression annuelle	(20,3%)		
NOMBRE D'ACTIONS TOTALEMENT DILUÉ ^(b)	75 813 248	75 891 439	75 845 951

(a) Au 30 juin 2023 et au 30 juin 2024, solde du dividende dû au titre de l'exercice précédent et versé respectivement en juillet 2023 et 2024.

(b) S'élève à 75 813 248 au 30 juin 2024 après annulation des actions auto détenues (-456 085 actions) et impact positif des instruments dilutifs (+34 788 actions).

2.2. Résultat net récurrent EPRA – Foncière

(en M€)	30/06/2024	30/06/2023
RESULTAT NET	(203,2)	(447,0)
Résultat net - Autres activités (a)	(66,6)	37,0
(1) RESULTAT NET - FONCIERE	(136,5)	(483,9)
(i) Variation de valeurs des immeubles de placement et dotations aux amortissements	(268,5)	(565,2)
(ii) Résultat de cessions d'immobilisations	0,0	(8,5)
(iii) Résultat sur acquisitions	-	-
(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	9,1	(1,5)
(vii) Frais d'acquisition sur titres	-	-
(viii) Charge d'impôt en lien avec les ajustements de l'EPRA	-	-
(ix) Ajustement des sociétés mises en équivalence	(5,9)	(4,0)
(x) Intérêts minoritaires	3,4	3,8
(xi) Autres éléments non récurrents	-	-
(2) TOTAL DES RETRAITEMENTS	(262,0)	(575,4)
(1-2) RESULTAT NET RECURRENT - FONCIERE	125,4	91,4
RESULTAT NET RECURRENT - FONCIERE EN € / ACTION	1,65 €	1,21 €

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

2.3. LTV EPRA

	LTV (Loan-to- Value)	Groupe Tel que reporté (1)	Quote-part des coentreprises (2)	Quote-part des influences notables significatives (3)	Intérêt ne donnant pas le contrôle (4)	Combiné au 30/06/2024 (1)+(2)+(3)+(4)	Combiné au 31/12/2023
Inclus :							
<i>Emprunts auprès des institutions financières</i>	1 197	1 197	113		(284)	1 026	1 040
NEU Commercial Papers	225	225				225	225
Instruments Hybrides							
Emprunts obligataires	3 200	3 200	2		-	3 202	3 552
Instruments dérivés de change							
Dettes courantes nettes	(3)	322	(11)		(8)	303	175
Immeubles occupés par le propriétaire (dette)							
Comptes courants	89	89	114		(87)	115	115
Instruments dérivés de taux d'intérêt	(67)						
Exclus :							
Actifs Financiers	(366)						
Trésorerie et équivalent de trésorerie	(1 152)	(1 152)	(103)		56	(1 199)	(1 656)
DETTES FINANCIERES NETTES (A)	3 124	3 882	115		(323)	3 673	3 451
VALEUR TOTALE DES ACTIFS (B)	8 293	8 570	204		(335)	8 438	8 742
Droits de mutation immobiliers	396	396			(20)	376	386
VALEUR TOTALE DES ACTIFS DROITS INCLUS (C)	8 689	8 966	204		(355)	8 814	9 128
LTV Hors Droits (A/B)	37,7%	45,3%				43,5%	39,5%
LTV Droits inclus (A/C)	35,9%	43,3%				41,7%	37,8%

2.4. Taux de rendement EPRA – Foncière

Le tableau ci-dessous présente le passage entre le taux de rendement net Icade et les taux de rendement définis par l'EPRA. Le calcul prend en compte l'ensemble des immeubles de la Foncière en exploitation. Il est présenté à 100% et en QP pour les Co-Entreprises (CE).

(à 100% + QP CE)	30/06/2024	31/12/2023
RENDEMENT NET ICADÉ - DROITS INCLUS	7,8%	7,5%
Retraitement sur vacant	-1,5%	-1,4%
RENDEMENT INITIAL NET TOPPED-UP EPRA	6,3%	6,1%
Intégration des franchises de loyers	-1,1%	-0,8%
RENDEMENT INITIAL NET EPRA	5,2%	5,3%

		TOTAL AU 30/06/2024	Foncière				TOTAL AU 31/12/2023		
			Bureaux well- positioned	Bureaux to-be- repositioned	Sous- total Bureaux	Activité		Terrains	Autres
<i>(en M€, à 100% + QP CE)</i>									
VALEUR HORS DROITS		6 614	4 805	670	5 475	716	115	308	6 847
<i>dont actifs mis en équivalence</i>		85	71	-	71	-	-	15	91
Retraitement des actifs hors exploitation et autres ⁽¹⁾		816	541	53	594	38	115	69	794
VALEUR HORS DROITS DES ACTIFS EN EXPLOITATION		5 798	4 264	617	4 881	678	-	239	6 052
Droits		362	256	42	298	48	-	15	374
VALEUR DROITS INCLUS DES ACTIFS EN EXPLOITATION	A	6 160	4 520	659	5 179	726	-	254	6 426
Loyer couru brut annualisé		347	225	52	277	49	-	21	371
Charges immobilières non récupérables au titre des baux et non récupérées sur surfaces vacantes		(28)	(13)	(10)	(23)	(3)	-	(3)	(27)
LOYER COURU NET ANNUALISE	B	319	211	42	254	46	-	19	343
Loyer additionnel à l'expiration des périodes de franchise (ou autres réductions de loyer)		70	66	1	67	2	-	1	49
LOYER NET ANNUALISE "TOPPED-UP"	C	388	277	44	321	48	-	19	393
RENDEMENT INITIAL NET EPRA	B/A	5,2%	4,7%	6,4%	4,9%	6,4%	n/a	7,3%	5,3%
RENDEMENT INITIAL NET TOPPED-UD EPRA	C/A	6,3%	6,1%	6,6%	6,2%	6,6%	n/a	7,6%	6,1%

(1) Immeubles en Développement, réserves foncières, surface en attente de restructuration. et actifs assimilés à des créances financières (PPP)

2.5. Taux de vacance EPRA – Foncière

(à 100% + QP CE)	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Bureaux <i>well-positioned</i>	10,5%	9,6%	12,5%
Bureaux <i>to-be-repositioned</i>	37,2%	34,2%	27,8%
Sous-total Bureaux	15,2%	14,0%	15,5%
Activité	9,5%	7,7%	8,1%
Autres	12,2%	12,2%	14,4%
TOTAL FONCIÈRE ^(a)	14,3%	13,1%	14,5%

^(a) Hors PPP, y compris Autres actifs

(en M€, à 100% + QP CE)	Valeurs locatives de marché des surfaces vacantes (A)	Valeur locative de marché totale (B)	Taux de vacance EPRA au 30/06/2024 (= A/B)
Bureaux <i>well-positioned</i>	30,6	292,6	10,5%
Bureaux <i>to-be-repositioned</i>	23,6	63,5	37,2%
Sous-total Bureaux	54,2	356,2	15,2%
Activité	5,4	56,6	9,5%
Autres	2,7	22,3	12,2%
TOTAL FONCIÈRE (a)	62,3	435,0	14,3%

^(a) Hors PPP, y compris Autres actifs

2.6. Ratio de coûts EPRA– Foncière

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

(en M€, à 100% et en QP CE)	30/06/2024	30/06/2023
Inclus :		
Charges de structure et autres frais généraux	(42,8)	(42,7)
Charges locatives nettes de refacturations	(18,9)	(19,0)
Autres refacturations couvrant des frais généraux	22,7	19,4
QP de frais généraux et de charges des sociétés en équivalence	(3,0)	(2,8)
Exclus :		
Coûts de location des terrains	(0,1)	(0,1)
QP des Coûts de location des terrains des sociétés mises en équivalence	(0,1)	(0,1)
(A) COÛTS EPRA (Y COMPRIS COÛTS DE VACANCE)	(41,8)	(45,0)
Charges de vacance	(22,5)	(21,5)
(B) COÛTS EPRA (HORS COÛTS DE VACANCE)	(19,4)	(23,5)
Revenus locatifs brut moins coûts de location des terrains	187,7	180,0
Quote-part de revenus locatifs moins charges du foncier des mises en équivalence	4,0	3,9
(C) REVENUS LOCATIFS	191,7	183,9
(A/C) RATIO DE COÛTS EPRA FONCIÈRE (Y COMPRIS COÛTS DE LA VACANCE)	21,8%	24,5%
(B/C) RATIO DE COÛTS EPRA FONCIÈRE (HORS COÛTS DE LA VACANCE)	10,1%	12,8%

2.7. Investissements EPRA – Foncière

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

<i>(en M€)</i>	30/06/2024			30/06/2023		
	100%	Joint-ventures	Total	100%	Joint-ventures	Total
Acquisitions	0,0	0,0	0,0	6,7	0,0	6,7
Développements	53,0	0,0	53,0	74,4	0,0	74,4
<i>Dont frais financiers capitalisés</i>	0,9	0,0	0,9	1,7	0,0	1,7
Capex d'exploitation	29,8	0,3	30,1	40,6	0,2	40,8
<i>Dont Sans création de surfaces</i>	24,0	0,3	24,3	22,1	0,2	22,3
<i>Dont Avantages commerciaux</i>	5,8	0,0	5,8	18,5	0,0	18,5
TOTAL CAPEX	82,8	0,3	83,1	121,6	0,2	121,8
Différence entre Capex comptabilisés et décaissés	7,9	(0,2)	7,8	(22,3)	(0,2)	(22,4)
TOTAL CAPEX DECAISSES	90,7	0,2	90,9	99,4	0,0	99,4

3. Métier de la Foncière

3.1. Evolution des valorisations du patrimoine de la Foncière

Valeur du patrimoine hors droits à 100% + QP CE	Valeur d'expertise au 30/06/2024 (M€)	31/12/2023* (M€)	Variation (M€)	Variation (%)	Variation périmètre Constant ^(a) (M€)	Variation périmètre Constant ^(a) (%)	Prix ^(b) (€/m²)	Taux de rendement net droits inclus (%)	Taux de vacance EPRA (%)
FONCIERE									
BUREAUX well-positioned									
Paris	1 102,4	1 131,2	(28,8)	(2,5%)	(30,8)	(2,7%)	6 251	6,2%	5,9%
La Défense/Nanterre Préfecture ^(c)	1 888,8	1 920,5	(31,7)	(1,7%)	(67,1)	(3,5%)	5 450	7,4%	12,0%
Autre croissant Ouest	255,7	264,7	(9,0)	(3,4%)	(9,4)	(3,5%)	10 573	5,1%	0,6%
Première Couronne	584,9	613,7	(28,9)	(4,7%)	(27,7)	(4,5%)	3 535	8,2%	17,2%
Deuxième Couronne	360,5	361,0	(0,5)	(0,1%)	(11,4)	(3,2%)	2 618	8,1%	14,3%
TOTAL IDF	4 192,1	4 291,1	(99,0)	(2,3%)	(146,4)	(3,4%)	4 840	7,2%	11,5%
Province	612,9	634,4	(21,5)	(3,4%)	(35,0)	(5,5%)	3 571	6,6%	2,3%
TOTAL Bureaux well-positioned	4 805,0	4 925,5	(120,5)	(2,4%)	(181,4)	(3,7%)	4 642	7,1%	10,5%
TOTAL Bureaux to-be-repositioned	670,2	771,8	(101,7)	(13,2%)	(52,7)	(7,3%)	2 143	11,2%	37,2%
TOTAL BUREAUX	5 475,2	5 697,4	(222,2)	(3,9%)	(234,1)	(4,1%)	4 045	7,6%	15,2%
Locaux d'activité									
Première Couronne	481,9	473,5	+8,4	+1,8%	+3,8	+0,8%	2 133	8,1%	3,6%
Deuxième couronne	233,9	231,7	+2,2	+0,9%	+1,2	+0,5%	1 511	8,0%	19,0%
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITE	715,8	705,2	+10,6	+1,5%	+5,0	+0,7%	1 870	8,1%	9,5%
TOTAL TERRAIN	115,4	125,1	(9,7)	(7,7%)	(10,6)	(8,4%)	-	-	-
TOTAL AUTRES ^(d)	307,9	319,2	(11,3)	(3,5%)	(17,2)	(5,4%)	1 767	9,2%	12,2%
TOTAL ACTIFS FONCIERE	6 614,4	6 846,9	(232,5)	(3,4%)	(256,8)	(3,8%)	3 402	7,8%	14,3%
dont actifs en exploitation	5 866,5	6 096,3	(229,7)	(3,8%)	(218,1)	(3,6%)	3 402	7,8%	14,3%
dont actifs hors exploitation	747,9	750,7	(2,8)	(0,4%)	(38,8)	(5,2%)	-	-	-

*Retraité des changements de catégories d'actifs entre deux périodes, comme le passage de la catégorie "projets en développement" à la catégorie "exploitation" lors de la livraison d'un immeuble.

(a) Variation nette des cessions de la période, des investissements, des variations de valeur des actifs assimilés à des créances financières (PPP) et des évolutions de fiscalité sur la période

(b) Établi par rapport à la valeur d'expertise hors droits, pour les immeubles en exploitation.

(c) intègre également un actif situé en Péri-Défense

(d) Principalement hôtels et commerces

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

A la suite de la revue des indicateurs du Groupe au premier semestre 2024, le tableau ci-après présente le passage entre la valeur du patrimoine hors droits au 31 décembre 2023 telle que publiée le 19 février 2024 en vision Quote-Part Groupe et la valeur du patrimoine hors droits au 31 décembre 2023 recalculée sur le périmètre en vision 100 % IFRS majorée de la part détenue dans les co-entreprises.

Valeur du patrimoine hors droits	31/12/2023 à 100% + QP CE (M€)	31/12/2023 en QPG (M€)	Variation (M€)	Variation (%)
FONCIERE				
BUREAUX well-positioned				
Paris	1 131,2	1 131,2	-	NA
La Défense/Nanterre Préfecture	1 920,5	1 692,8	+227,7	+13,5%
Autre croissant Ouest	264,7	264,7	-	NA
Première Couronne	613,7	613,7	-	NA
Deuxième Couronne	361,0	361,0	-	NA
TOTAL IDF	4 291,1	4 063,4	+227,7	+5,6%
Province	634,4	528,4	+106,0	+20,1%
TOTAL Bureaux well-positioned	4 925,5	4 591,9	+333,6	+7,3%
TOTAL Bureaux to-be-repositioned	771,8	749,5	+22,3	+3,0%
TOTAL BUREAUX	5 697,4	5 341,4	+356,0	+6,7%
Locaux d'activité				
Première Couronne	473,5	471,4	+2,1	+0,4%
Deuxième couronne	231,7	231,7	-	NA
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITE	705,2	703,2	+2,0	+0,3%
TOTAL TERRAIN*	125,1	125,1	-	NA
TOTAL AUTRES*	319,2	299,7	+19,5	+6,5%
TOTAL ACTIFS FONCIERE	6 846,9	6 469,4	+377,5	+5,8%
dont actifs en exploitation**	6 096,3	5 787,4	+308,9	+5,3%
dont actifs hors exploitation**	750,7	682,0	+68,7	+10,1%

* inclus le reclassement de 6 actifs de la catégorie "Autres" vers "Terrain"

** 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.

(en M€, à 100% + QP CE)	JV 31/12/2023	JV 31/12/2023 des actifs cédés (a)	Investissements et autres (b)	Var. à périmètre constant	Var. à périmètre constant (%)	JV 30/06/2024
Bureaux well-positioned	4 925,5	-	60,9	(181,4)	(3,7%)	4 805,0
Bureaux to-be-repositioned	771,8	(53,4)	4,4	(52,7)	(7,3%)	670,2
SOUS-TOTAL BUREAUX	5 697,4	(53,4)	65,3	(234,1)	(4,1%)	5 475,2
Activité	705,2	-	5,6	+5,0	+0,7%	715,8
Terrains	125,1	-	0,9	(10,6)	(8,4%)	115,4
Autres (c)	319,2	-	5,9	(17,2)	(5,4%)	307,9
TOTAL	6 846,9	(53,4)	77,7	(256,8)	(3,8%)	6 614,4
dont information sectorielle Bureaux	4 951,2	(53,4)	54,2	(203,1)	(4,1%)	4 748,9
dont information sectorielle Parcs d'affaires	1 644,8	-	22,7	(42,9)	(2,6%)	1 624,6

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

(b) Comprend les capex, les engagements 2024 des VEFA, les acquisitions. Comprend également le retraitement des droits et frais d'acquisitions, de la variation de valeur des actifs acquis sur l'exercice, des travaux sur actifs cédés, des évolutions de droits de mutation et des variations de valeurs des actifs assimilés à des créances financières

(c) inclut principalement des hôtels et des actifs de commerces

3.2. Investissements par nature

(en M€, 100%)	Acquisitions	Développements	Capex d'exploitation	Total au 30/06/2024	Total au 30/06/2023
Bureaux <i>well-positioned</i>	-	45,0	20,1	65,1	73,7
Bureaux <i>to-be-repositioned</i>	-	2,2	0,9	3,1	28,0
Sous total Bureaux	-	47,2	21,0	68,2	101,7
Activités	-	4,4	2,6	7,0	11,3
Terrains	-	0,6	0,3	0,9	0,3
Autres	-	0,9	6,2	7,1	8,6
Total Investissements Foncière	-	53,0	30,0	83,1	121,8

3.3. Pipeline

Nom du Projet	Territoire	Nature des travaux	Typologie	Date de Livraison prévisionnelle	Surface à 100%	Loyers attendus (M€)	Yield On Cost	Investissement Total (M€)	Reste à réaliser (M€)	Pré-commercialisation
COLOGNE	RUNGIS	Restructuration	Bureau	T3 2024	2 927			11	0	100%
NEXT	LYON QCA	Restructuration	Bureau	T3 2024	15 763			99	8	100%
DATA CENTER	PORTES DE PARIS	Construction	Data Center	T3 2025	7 490			36	30	100%
EDENN	NANTERRE	Construction	Bureau	T4 2025	30 587			253	116	71%
HELSINKI	RUNGIS	Restructuration	Parcs D'Affaires	T4 2026	10 578			44	39	100%
VILLAGE DES ATHLETES	SAINT OUEN	Construction	Bureau / Activité	T1 2026	12 404			61	8	0%
29-33 CHAMPS ELYSEES	PARIS QCA	Restructuration	Mixte (bureau / commerce)	T4 2027	12 322			404	87	0%
TOTAL PIPELINE LANCE					92 071	45	5,0%	907	288	42%
TOTAL PIPELINE COMPLEMENTAIRE					36 737	16	6,7%	243	162	-
TOTAL PIPELINE					128 808	62	5,4%	1 150	450	-

Notes : données à 100% + QP CE

3.4. Revenus locatifs

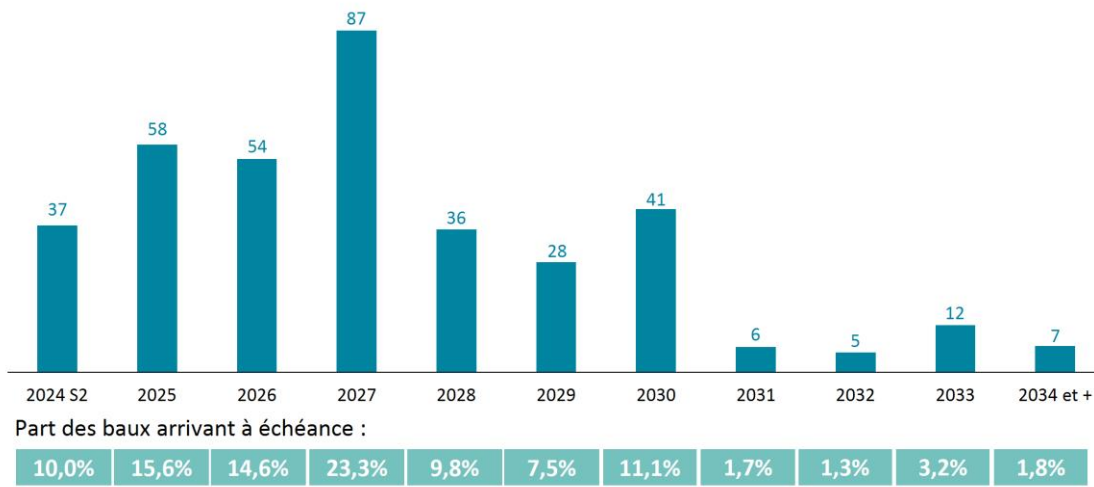
3.4.1. Evolution des revenus locatifs du pôle Foncière par zone géographique

(en M€, à 100%)	30/06/2023	30/06/2024	Périmètre courant		Périmètre constant	
			en valeur	en %	en valeur	en %
Paris	22,2	23,6	1,4	6,4%	0,3	1,5%
La Défense/Péri Défense	46,4	52,0	5,6	12,2%	5,6	12,2%
Autre Croissant Ouest	5,7	6,7	1,0	17,0%	1,0	17,0%
Première Couronne	17,7	16,8	(0,9)	(5,3%)	-0,9	-5,3%
Deuxième Couronne	10,2	10,9	0,7	6,8%	0,7	6,8%
Province	15,2	16,1	1,0	6,3%	0,8	5,5%
Bureaux well-positioned	117,3	126,1	8,7	7,4%	7,5	6,4%
Bureaux to-be-repositioned	31,5	27,4	(4,0)	(12,8%)	-2,8	-9,5%
SOUS-TOTAL BUREAUX	148,8	153,5	4,7	3,2%	4,6	3,2%
Première Couronne	16,7	17,9	1,2	7,2%	1,2	7,2%
Deuxième Couronne	6,3	6,9	0,6	9,2%	0,6	9,2%
SOUS-TOTAL ACTIVITE	23,0	24,7	1,8	7,8%	1,8	7,8%
SOUS-TOTAL AUTRES	10,4	10,9	0,6	5,4%	1,1	12,3%
Intra-groupe Foncière	(1,0)	(1,3)	(0,3)	26,0%	-0,3	27,1%
REVENUS LOCATIFS BRUTS FONCIERE	181,1	187,8	6,8	3,7%	7,3	4,1%
dont information sectorielle Bureaux	123,0	127,4	4,4	3,5%	4,2	3,4%
dont information sectorielle Parcs d'affaires	48,9	51,2	2,3	4,8%	2,0	4,2%

3.4.2. Revenus locatifs nets et taux de marge

(en M€, à 100%)	30/06/2024		30/06/2023	
	Revenus locatifs nets	Marge	Revenus locatifs nets	Marge
Bureaux well-positioned	113,2	89,8%	101,8	86,7%
Bureaux to-be-repositioned	20,1	73,3%	25,9	82,4%
SOUS-TOTAL BUREAUX	133,4	86,9%	127,7	85,8%
Activité	20,2	81,6%	19,1	83,4%
Terrains	(0,2)	n/a	0,0	n/a
Autres	12,1	111,2%	10,6	102,6%
Intra-groupe Foncière	3,3	n/a	3,6	n/a
REVENUS LOCATIFS NETS FONCIERE	168,9	89,9%	161,0	88,9%

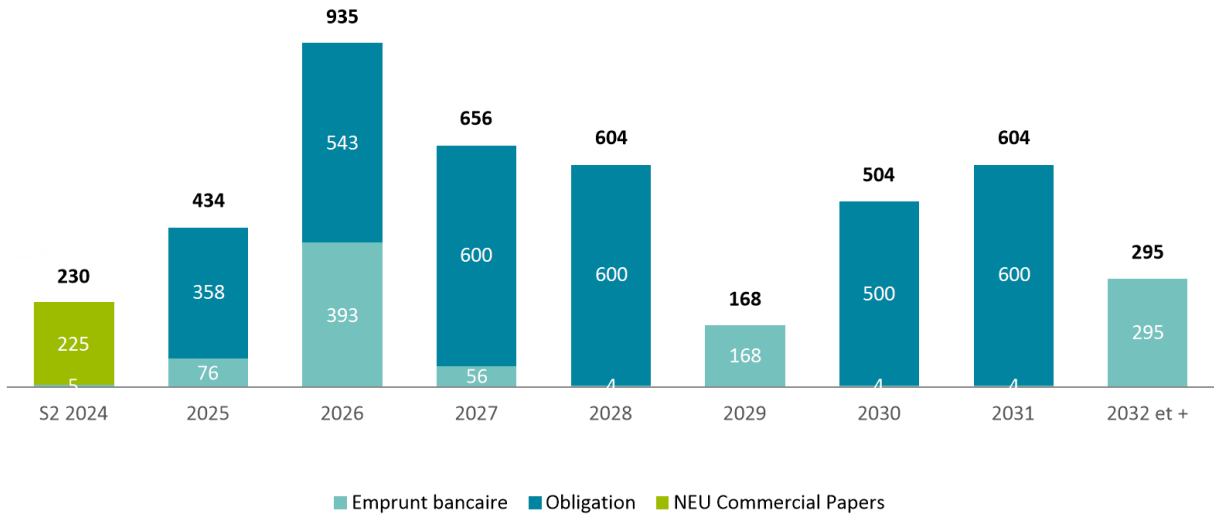
3.4.3. Echancier des baux de la Foncière en loyers IFRS annualisés (en M€, à 100 % + QP CE)



4. Structure de l'endettement

4.1. Echancier des dettes

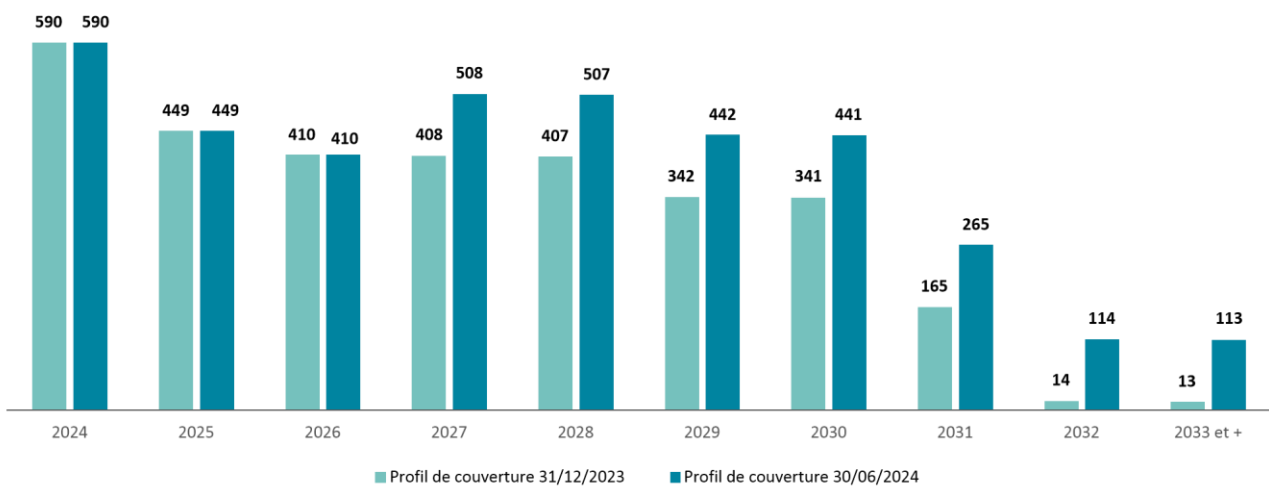
L'échéancier de l'endettement tiré (en M€) d'Icade au 30 juin 2024, hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires est présenté ci-dessous.



La durée de vie moyenne de la dette au 30 juin 2024, hors dettes rattachées à des participations, découverts bancaires et NEU CP, s'établit à 4,3 ans contre 4,6 ans au 31 décembre 2023.

4.2. Echancier des dérivés

L'encours résiduel des instruments de couverture de taux (en M€) à chaque fin de période est présenté ci-dessous.



La durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 4,2 ans et celle des couvertures associées à 6,4 ans.

5. Evénements postérieurs à la clôture

◆ Dette financière

Le 9 juillet 2024, Icade a été informé du non-respect par une de ses filiales du covenant LTV sur une dette bancaire hypothécaire de 347,2 M€ au 30 juin 2024. Il sera procédé à un remboursement anticipé partiel du crédit dans le délai requis pour remédier à cette situation.

◆ Signatures de promesses de vente

Les 3 et 17 juillet 2024, des promesses de vente ont été signées pour la cession des actifs Quai Rive Neuve et le Castel pour 44,5 M€.

6. Facteurs de risques

Le Document d'enregistrement universel 2023 contient une description détaillée des facteurs de risque auxquels le Groupe est exposé (cf. chapitre 4 du DEU). Il n'est pas anticipé de risques ou incertitudes autres que ceux présentés dans ce document.

Icade identifie et évalue régulièrement son exposition aux différentes sources de risques (taux, liquidité, contrepartie, risque de marché, etc.), et définit les politiques de gestion adaptées. Au 30 juin 2024, seuls les facteurs de risques financiers ont fait l'objet d'une revue et sont détaillés en 5.2 des annexes aux comptes consolidés.

Par ailleurs, une évolution défavorable du marché immobilier pourrait avoir un impact négatif sur l'évaluation du patrimoine du Groupe ainsi que sur le résultat opérationnel présentés en 4.2.4. des annexes aux comptes consolidés.

7. Revue des indicateurs du Groupe au 1er semestre 2024

Dans un souci constant d'amélioration de la clarté de sa communication financière, le Groupe a procédé au cours du premier semestre 2024 à une revue de ses indicateurs, et a conduit une étude de perception auprès d'un panel d'investisseurs et d'analystes.

A l'aune des commentaires recueillis, des recommandations de place, notamment de l'European Public Real Estate Association et des meilleures pratiques de marché, deux typologies de modification ont été introduites, afin de procurer des informations plus pertinentes :

- *le périmètre de calcul de certains indicateurs a été ajusté pour correspondre au périmètre de consolidation des comptes IFRS, majoré de la part détenue dans les entités sous contrôle conjoint (co-entreprise) ;*
- *la méthodologie de calcul de certains indicateurs du Groupe a été modifiée.*

Le tableau ci-après présente l'ensemble des changements opérés au 30 juin 2024 ainsi que leurs impacts, limités, sur les résultats au 30 juin 2023 et au 31 décembre 2023. Parmi ces indicateurs, sont considérés comme des Indicateurs Alternatifs de Performance (i) le Résultat Net Récurrent EPRA et (ii) le Résultat opérationnel économique courant d'Icade Promotion.

Indicateur	Ancienne définition	Nouvelle définition	Données publiées		Données recalculées	
			30/06/2023	31/12/2023	30/06/2023	31/12/2023
Résultat Net Récurrent EPRA	Charge relative à la valorisation des actions gratuites exclue (IFRS 2)	Charge relative à la valorisation des actions gratuites incluse (IFRS 2)	91,9 M€	213,9 M€	91,4M€	212,4 M€
Ratio de coûts EPRA (y compris vacance)	Charge relative à la valorisation des actions gratuites exclue (IFRS 2) Périmètre : QP Groupe	Charge IFRS 2 relative à la valorisation des actions gratuites incluse (IFRS 2) Périmètre : 100% IG + QP CE	24,2%	23,1%	24,5%	23,3%
Ratio de coûts EPRA (hors vacance)	Charge relative à la valorisation des actions gratuites exclue (IFRS 2) Périmètre : QP Groupe	Charge IFRS 2 relative à la valorisation des actions gratuites incluse (IFRS 2) Périmètre : 100% IG + QP CE	11,9%	14,7%	12,8%	15,3%
Evolution des revenus locatifs à périmètre constant (Lfl)	Indemnités de résiliation anticipée de bail non intégrées dans le périmètre constant	Indemnités de résiliation anticipée de bail intégrées dans le périmètre constant	+2,2%	+2,2%	+1,3%	+1,5%
Coût moyen de la dette	Charges d'intérêts capitalisées incluses et primes et frais d'émission exclus	Charges d'intérêts capitalisées exclus et primes et frais d'émission inclus	1,59%	1,56%	1,66%	1,60%
Taux de rendement initial net EPRA	Intégration des charges non récupérables et calcul sur la base des loyers IFRS annualisés Périmètre : QP Groupe	Intégration des charges non récupérées et calcul sur base du loyer quittancé annualisé Périmètre : 100% IG + QP CE	5,0%	5,6%	4,6%	5,3%
Taux de rendement initial net topped up EPRA	Intégration des charges non récupérables Périmètre : QP Groupe	Intégration des charges non récupérées (y compris impact vacance) Périmètre : 100% IG + QP CE	5,7%	6,6%	5,3%	6,1%
Résultat opérationnel économique courant - Promotion	Déduction des coûts de fonctionnement, hors frais de holding	Déduction des coûts de fonctionnement, y compris frais de holding	33,3 M€	49,0 M€	31,9 M€	46,0 M€
Investissements EPRA	Périmètre : 100% IG	Périmètre : 100% IG + QP CE	121,6 M€	259,1 M€	121,8 M€	259,1 M€
Valorisation du patrimoine Foncière Tertiaire	Périmètre : QP Groupe	Périmètre : 100% IG + QP CE	7,2Md€	6,5 Mds€	7,7Md€	6,8 Mds€
Taux de rendement net Icade	Périmètre : QP Groupe	Périmètre : 100% IG + QP CE	6,6%	7,5%	6,6%	7,5%
Taux de vacance EPRA	Périmètre : QP Groupe	Périmètre : 100% IG + QP CE	14,4%	12,9%	14,5%	13,1%

8. Glossaire

Icade utilise des indicateurs alternatifs de performance (IAP) qui sont identifiés par un astérisque * et définis ci-après conformément à la position AMF DOC-2015-12.

Acronymes et abréviations utilisés :

- ANR : Actif Net Réévalué (NAV – *Net Asset Value* en anglais)
 - ANR NDV : *Net Disposal Value*
 - ANR NTA : *Net Tangible Assets*
 - ANR NRV : *Net Reinstatement Value*
- BEFA : Bail en l'Etat Futur d'Achèvement
- Capex (*Capital Expenditure*) : dépenses d'investissement
- CFNC : Cash-Flow Net Courant
- DI : Droits Inclus
- EPRA : *European Real Estate Association*
- HD : Hors Droits
- ICC : Indice du Coût de la Construction
- ICR : Interest Coverage Ratio
- IG : Intégration Globale
- ILAT : Indice des Loyers des Activités Tertiaires
- IPC : Indice des Prix à la Consommation
- IRL : Indice de Référence des Loyers
- JV : Juste Valeur
- LfL : *Like-for-Like* (périmètre comparable)
- LTV : *Loan-To-Value*
- MEE : Mises En Equivalence
- OS : Ordre de Service (Lancement travaux)
- QP CE : Quote-Part co-entreprise
- QPG : Quote-Part Groupe
- REIT : *Real Estate Investment Trust*
- RNR : Résultat Net Récurrent
- SIIC : Société d'Investissement Immobilier Cotée
- TOF : Taux d'Occupation Financier
- VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement
- VLM : Valeur Locative de Marché
- WALB : *Weight Average Lease Break*
- YoC : *Yield on Cost*

Périmètres

- ◆ Quote-Part Groupe : données comptables IFRS à 100% sur les sociétés en intégration globale retraitées des intérêts minoritaires + données en quote-part pour les sociétés mises en équivalence (co-entreprises et entreprises associées)
- ◆ 100% Intégration Globale : données comptables IFRS à 100% sur les sociétés en intégration globale, avant retraitement des intérêts minoritaires
- ◆ 100% Intégration Globale + Quote-Part Co-entreprise : données comptables IFRS à 100% sur les sociétés mises en intégration globale + données en quote-part pour les sociétés mises en équivalence limitées aux seules sociétés en contrôle conjoint
- ◆ *Like-for-Like* : évolution à périmètre constant

ANR NDV, ANR NTA, ANR NRV (QPG) *

Les ANR NDV, ANR NTA et ANR NRV sont des indicateurs de mesure de la valeur patrimoniale de la Société et sont déterminés en application des recommandations de l'EPRA. Ils mesurent l'évolution de la valorisation du Groupe à travers l'évolution des capitaux propres consolidés part du Groupe auxquels sont ajoutées notamment les plus ou moins-values latentes des autres actifs et passifs non comptabilisés à la juste valeur dans les comptes :

- ANR NDV reflète la part de l'actif net en cas de cession, incluant la JV de la dette à taux fixe. Icade tient compte dans ce calcul des plus-values latentes de la promotion ;
- ANR NTA reflète la seule activité immobilière, hors juste valeur de la dette à taux fixe ;
- ANR NRV, dit « de remplacement », droits inclus.

Les ANR par action sont calculés en rapportant les montants au nombre d'actions fin de période de la Société, hors autocontrôle et corrigé des éventuels impacts de dilution.

Backlog (100% IG + QP CE)

Le *backlog* correspond au Chiffre d'affaires HT non encore comptabilisé compte tenu de l'avancement du projet sur l'ensemble des lots actés et réservations ou promesses de ventes non actées, des entités détenues en contrôle exclusif et en part du Groupe pour les coentreprises sous contrôle conjoint.

Besoin en Fonds de Roulement Promotion (BFR Promotion) (100% IG + QP CE)

Le Besoin en Fonds de Roulement correspond à l'Actif courant (stock + créances clients + autres créances d'exploitation + avances et acomptes reçus + produits constatés d'avance) diminué du Passif courant (dettes fournisseurs + dettes fiscales et sociales + autres dettes d'exploitation + charges constatées d'avance).

Cash-Flow Net Courant (CFNC) (QPG) *

Le Cash-Flow Net Courant est déterminé en prenant le Résultat net part du groupe dont on soustrait les éléments non courants (variation de juste valeur, charges d'amortissement, charges et reprises liées aux pertes de valeur, charge IFRS2, résultat sur acquisition, résultat de cession, quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence non courant, résultat financier non courant, charge d'impôt non courante, part non courante des intérêts minoritaires). Le CFNC du Groupe est ventilé entre le CFNC des activités stratégiques (Foncière et Promotion) et le CFNC des activités abandonnées (activités de Santé).

Charges non récupérables

Part des charges locatives qui ne peuvent pas être imputées au locataire et qui restent donc à la charge du propriétaire bailleur.

Charges non récupérées

Charges locatives non récupérables sur les surfaces louées (voir supra) ainsi que les charges locatives afférentes aux surfaces vacantes.

Chiffre d'affaires à l'avancement

Le Chiffre d'affaires des activités de Promotion est reconnu selon la méthode de l'avancement pour les revenus issus des contrats de construction et des contrats de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA). Il est comptabilisé progressivement au prorata de l'avancement des coûts engagés et de l'avancement commercial sur la base des lots vendus de la période.

Chiffre d'affaires économique (100% IG + QP CE) *

Le chiffre d'affaires économique correspond au chiffre d'affaires généré par les sociétés de promotion consolidées en intégration globale, et issu des comptes consolidés en vision IFRS, majoré du chiffre d'affaires des sociétés de promotion en contrôle conjoint, à hauteur de la quote-part de détention de ces sociétés. Cet indicateur réintègre ainsi le Chiffre d'Affaires des sociétés en contrôle conjoint qui est exclu des comptes consolidés en vision IFRS, en application de la norme IFRS 11 qui impose leur comptabilisation par mise en équivalence.

Coût moyen de la dette (100% IG)

Le coût moyen de la dette est calculé en divisant le coût de l'endettement financier brut par l'encours moyen de dette brute (hors découverts), tel que figurant dans les comptes consolidés.

Durée de vie moyenne de la dette (100% IG)

La durée de vie moyenne de la dette est calculée en divisant la somme des amortissements pondérés par leur maturité résiduelle moyenne par l'endettement brut total (hors découverts, dettes rattachées à des participations et dettes des sociétés mises en équivalence). Le calcul est réalisé hors Neu CP).

Durée résiduelle moyenne ferme des baux (WALB – Weighted Average Lease Break) (100% IG + QP CE)

La durée résiduelle moyenne ferme des baux est calculée en prenant en compte, pour chaque bail, la date de prochaine option de sortie exerçable du locataire. Elle est pondérée par le loyer IFRS annualisé.

EBITDA *

L'EBITDA correspond à l'Excédent Brut Opérationnel, tel que figurant dans les comptes consolidés.

Echéancier des baux (100% IG + QP CE)

L'échéancier des baux correspond à la répartition par année des loyers IFRS annualisés, selon la prochaine échéance ferme des baux.

Endettement net *

L'endettement net se définit par l'endettement brut déduction faite de la trésorerie /équivalent de trésorerie, de la mark-to-market des instruments dérivés et des créances vis-à-vis des sociétés mises en équivalence ou non consolidées.

EPRA (European Real Estate Association)

L'EPRA est l'organisme représentant les sociétés immobilières cotées en Europe, dont Icade est membre. L'EPRA publie des recommandations portant notamment sur des indicateurs de performance, visant à favoriser la transparence et la comparabilité des états financiers des sociétés immobilières cotées en Europe.

ICR (Interest Coverage Ratio) (100% IG)

L'ICR est calculé en divisant l'excédent brut opérationnel par le coût de l'endettement net.

Immeubles en exploitation

Les immeubles en exploitation sont les immeubles loués ou partiellement loués ne faisant pas l'objet d'une restructuration importante et immeubles vacants faisant l'objet d'une recherche de prospect. Les immeubles volontairement non recommercialisés en vue d'une restructuration sont exclus de ce périmètre.

Investissements EPRA

Les investissements EPRA incluent le montant des acquisitions, des travaux de développement, des travaux de maintenance et de rénovation énergétique, des travaux bailleurs et preneurs, des honoraires internes et externes, et des frais financiers.

Loan-to-Value (LTV) HD ou DI (100% IG)

Le ratio *Loan-to-Value* est calculé en divisant l'endettement net consolidé (100%) par la valeur du patrimoine (hors droits ou droits inclus).

Loyer facial annualisé

Le loyer facial annualisé est le loyer contractuel tel que stipulé dans le contrat de bail, tenant compte de l'indexation à date, et exprimé sans prise en compte d'éventuelles mesures d'accompagnement.

Loyer IFRS annualisé

Le loyer IFRS annualisé est le loyer contractuel recalculé en prenant en compte les lissages de franchises consenties aux locataires selon la norme IFRS.

Marge immobilière nette de la promotion (100% IG + QP CE)

La marge immobilière nette Promotion correspond à la marge des opérations de promotion incluant tous les produits et charges affectés aux opérations de promotion. Ce ratio n'intègre pas les charges non directement affectables aux opérations immobilières (principalement charges de structure, frais généraux).

Mises en commercialisation (100% IG + 100% CE)

Les mises en commercialisation correspondent aux opérations de promotion mises en commercialisation sur la période. Elles reflètent le nombre de lots potentiels en unités et le chiffre d'affaires potentiel en TTC.

Ordres de Service (OS) (100% IG + 100% CE)

Les Ordres de Service correspondent aux opérations de promotion lancées en travaux sur la période. Ils sont mesurés en nombre de lots potentiels (en unités pour le résidentiel et en m² pour le tertiaire) et en chiffre d'affaires potentiel (en TTC pour le résidentiel et en HT pour le tertiaire).

Patrimoine * (100% IG + QP CE)

Le patrimoine inclut, à leur juste valeur, les immeubles de placement, les immeubles en développement, les réserves foncières, ainsi que les immeubles d'exploitation et les immeubles en stock. Sont inclus les actifs détenus en co-entreprise (en quote-part) ainsi que les créances financières représentatives des partenariats-publics-privés (PPP).

A compter de juin 2023, Icade a revu la segmentation de son patrimoine, sur la base des usages, faisant ressortir quatre grandes typologies d'actifs : les bureaux, les locaux d'activité, les terrains et les autres actifs.

- ◆ Les actifs de bureaux sont composés de :
 - bureaux *well-positioned*, pour lesquels Icade porte une conviction de long terme quant à leur usage tertiaire ;
 - bureaux *to-be-repositioned*, dont l'avenir tertiaire est remis en cause à moyen terme, notamment du fait de leur localisation, et pour lesquels un changement d'usage doit être envisagé.
- ◆ Les locaux d'activités sont composés de studios TV, de data centers, d'activité de grossistes et d'entrepôts.
- ◆ Le segment Autres actifs de la Foncière regroupe principalement des hôtels et des actifs de commerce.
- ◆ Enfin, les réserves foncières représentent un réservoir de valeur.

Pipeline de développement (100% IG + QP CE)

Le *pipeline* lancé correspond aux opérations de la Foncière dont les travaux sont en cours, pour lesquelles un bail a été signé ou ayant un permis de construire obtenu.

Le *pipeline* complémentaire correspond aux opérations de la Foncière avec un permis de construire obtenu et qui peuvent requérir une pré-commercialisation ou une optimisation avant leur lancement.

L'investissement total, ou prix de revient, des opérations figurant au pipeline de développement inclut la juste valeur du terrain (ou immeuble), le montant des travaux, les travaux preneurs, les frais financiers et les honoraires externes. Il exclut les franchises et les honoraires internes.

Portefeuille foncier (100% IG + QP CE)

Le portefeuille foncier correspond au nombre de lots potentiels en unités et au chiffre d'affaires potentiel HT des opérations de promotion pour lesquelles une promesse de vente de terrain a été signée et qui n'ont pas encore été mises en commercialisation.

Prix de revient ou Investissement total (100% IG + QP CE) (Métier Foncière)

Le prix de revient inclut la juste valeur du terrain (ou immeuble), le montant des travaux, les travaux preneurs, les frais financiers et les honoraires externes. Il exclut les franchises et les honoraires internes.

Promesses de VEFA (tertiaire) (100% IG + 100% CE)

Les promesses de VEFA correspondent au m² et au chiffre d'affaires HT des surfaces tertiaires pour lesquelles une promesse de vente a été signée sur la période.

Ratio de coûts EPRA de la Foncière (à 100% + QP CE)

Le ratio de coûts EPRA correspond aux coûts administratifs et opérationnels rapportés au revenu locatif brut minoré du coût de location des terrains.

Réservations nettes (résidentiel) (100% IG + 100% CE)

Les réservations nettes correspondent aux réservations signées de contrat de logement, minorées des désistements. Elles sont exprimées en nombre de lots en unités et en valeur (en M€ TTC).

Résultat Financier *

Le Résultat Financier correspond au coût de l'endettement financier net, majoré des autres produits et charges financiers, tel que figurant dans les comptes consolidés.

Résultat Net Part du Groupe (RNPG)

Le Résultat Net Part du Groupe est la quote-part de résultat revenant à l'entreprise à l'issue de l'exercice (ou de la période). Il est égal à (Résultat opérationnel + Résultat financier + Charge d'impôt + Résultat des activités abandonnées – intérêts des minoritaires). Il est issu des comptes consolidés statutaires établis conformément aux normes comptables internationales IFRS.

Résultat Net Récurrent (RNR) (QPG) *

Le Résultat Net Récurrent est défini comme le résultat récurrent provenant des activités opérationnelles de la Foncière. Calculé selon les recommandations de l'EPRA, il est l'indicateur de mesure de la performance de la Foncière. Le Résultat Net Récurrent par action est calculé sur la base du nombre moyen d'actions moyen sur la période considérée, hors autocontrôle et corrigé des éventuels impacts de dilution.

Résultat Opérationnel *

Le Résultat Opérationnel est obtenu à partir de l'EBITDA (ou Excédent Brut Opérationnel) après prise en compte des variations de valeur, des amortissements et des autres produits et charges opérationnels, tel que figurant dans les comptes consolidés.

Résultat Opérationnel Economique Courant (ROEC) (100% IG + QP CE) *

Le Résultat Opérationnel Economique Courant correspond à la Marge immobilière nette Promotion après prise en compte des agrégats suivants : autres prestations de service, coûts de fonctionnement et autres coûts y compris les frais de holding, résultat de cession et part du résultat des sociétés mises en équivalence. La redevance de marque et les dotations aux amortissements sont exclues du calcul de cet indicateur.

Revenus locatifs bruts (100% IG)

Les revenus locatifs sont constitués des produits de loyers enregistrés de manière linéaire sur les durées ferme des baux conformément aux normes IFRS et donc, après prise en compte des effets nets de l'étalement des avantages consentis, y compris les périodes de gratuité de loyer. Les divers produits accessoires aux contrats de location simple y sont également inclus.

Revenus locatifs nets (100% IG)

Les revenus locatifs nets correspondent aux revenus locatifs bruts déduction faite des charges non récupérables, des charges locatives non récupérées du fait de la vacance ou forfaits et le cas échéant, des charges sur terrain.

Stock commercial (100% IG + 100% CE)

Le stock commercial correspond au nombre de lots (en unités et en montant TTC) en commercialisation et non encore réservés sur le diffus.

Taux de désistement (100% IG + 100% CE)

Le taux de désistement correspond au nombre de réservations annulées rapporté au nombre de réservations nettes sur une période donnée.

Taux de marge immobilière (100% IG + QP CE)

Le taux de marge immobilière correspond à la marge immobilière nette de la promotion rapport au Chiffre d'Affaires à l'avancement de la promotion.

Taux de ROEC (100% IG + QP CE)

Le taux de ROEC correspond au ROEC rapporté au Chiffre d'Affaires économique.

Taux d'occupation financier (TOF) (100% IG + QP CE)

Le Taux d'Occupation Financier correspond au rapport entre les loyers faciaux annualisés et les loyers que percevrait la Foncière si la totalité de son patrimoine était loué (les locaux vacants étant pris en compte à la valeur locative de marché). Les immeubles ou lots faisant l'objet d'un projet de développement ou de restructuration sont exclus du calcul.

Taux de recouvrement

Le taux de recouvrement rapporte les revenus locatifs, augmentés des charges locatives, encaissés aux revenus locatifs, augmentés des charges locatives, quittancés sur douze mois glissants.

Taux de rendement initial net EPRA (100% IG + QP CE)

Le taux de rendement initial net EPRA correspond aux loyers courus annualisés nets des charges non récupérables des surfaces louées et des charges non récupérées liées à la vacance, intégrant les aménagements de loyers, rapportés à la valeur d'expertise droits inclus des actifs en exploitation.

Taux de rendement initial net topped-up EPRA (100% IG + QP CE)

Le taux de rendement initial net topped-up EPRA correspond aux loyers annualisés nets des charges non récupérables des surfaces louées et des charges non récupérées liées à la vacance, excluant les aménagements de loyers, rapportés à la valeur d'expertise droits inclus des actifs en exploitation.

Taux de rendement net Icade droits inclus (100% IG + QP CE)

Le taux de rendement net Icade droits inclus correspond aux loyers annualisés nets des surfaces louées, additionnés aux loyers nets potentiels des surfaces vacantes à la valeur locative de marché, excluant les aménagements de loyers, rapportés à la valeur d'expertise droits inclus actifs en exploitation.

Taux de vacance EPRA (100% IG + QP CE)

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

Unités

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

Ventes actées (100% IG + 100% CE)

Les ventes actées correspondent aux ventes signées par acte notarié, consécutivement à la signature de réservations dans le résidentiel ou de promesses de VEFA dans le tertiaire. Elles permettent de calculer le taux d'avancement commercial d'une opération, utilisé pour le calcul du Chiffre d'Affaires comptabilisé à l'avancement.

Yield on Cost (YoC)

Le *Yield on Cost* correspond aux Loyers faciaux rapportés au Prix de revient ou à l'Investissement total du projet.