



ICADE : RÉSULTATS ANNUELS 2020 SOLIDES MALGRÉ LA CRISE, CFNC AU-DESSUS DE LA GUIDANCE, PERSPECTIVES POSITIVES POUR 2021

Groupe : solidité des indicateurs, des impacts de la crise limités

- **Chiffre d'affaires 2020 à 1,4 Md€** (-5,4% vs. 2019)
- **Cash-flow net courant à 358 M€, soit 4,84€ / action, au-dessus de la guidance d'octobre 2020**
- **ANR EPRA (NTA) à 93,2€/action, +1,1% avant prise en compte du dividende**
- **Dividende 2020¹ : stable à 4,01€/action**

Foncières : croissance des revenus locatifs, résilience des portefeuilles

- **Revenus locatifs en croissance : 678 M€, +6,7%, +2,0% à périmètre constant**
- **Taux annuel moyen de collecte des loyers sur les deux foncières proche de 99%**
- **Portefeuille d'actifs de 11,8 Md€ (14,7 Md€ à 100%) en hausse de +2,2% sur un an (-2% à périmètre constant)**

Promotion : année 2020 atypique, rebond attendu en 2021

- **Chiffre d'affaires économique de 825 M€, -15% vs 2019, impact de l'arrêt des chantiers pendant 2 mois ½**
- **Hausse² des réservations de +8% et des ventes notariées de +15% sur un an**
- **Backlog de 1,4 Md€, en hausse de +14%, porté par le résidentiel (+21%)**

Perspectives positives pour 2021*

- **Cash-Flow Net Courant - Groupe / action 2021 : croissance de ~+3%, (hors effet des cessions 2021)**
- **Dividende 2021 : hausse de +3% : Payout en ligne avec 2020 (83%) + quote part de PV de cessions**

* dans un contexte de situation économique et sanitaire stable

« Icade délivre des résultats annuels 2020 robustes dans un contexte de crise sanitaire et économique exceptionnel, démontrant la solidité de ses fondamentaux et la pertinence de son business model diversifié. Les foncières sont particulièrement résilientes : les revenus locatifs sont en hausse de 6,7 %, avec près de +14% sur la Foncière Santé. L'activité de promotion a, certes, connu l'arrêt brutal de ses chantiers mais la demande est là et la dynamique commerciale se reflète dans les indicateurs opérationnels à l'instar des réservations et des ventes, en croissance sur un an de respectivement +8% et +15%. Notre structure financière demeure très robuste, un autre atout pour traverser cette période. Nos perspectives 2021 sont positives avec un CFNC attendu en hausse de 3% hors effet des cessions et un dividende sur la même dynamique (en hausse de 3%). Nous sommes résolument confiants dans la capacité du Groupe à délivrer de la création de valeur pour ses actionnaires à moyen terme ».

Olivier Wigniolle, Directeur Général d'Icade

¹ Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale du 23 avril 2021

² En valeur

Lors de sa séance du vendredi 19 février 2021, le Conseil d'Administration d'Icade, présidé par Monsieur Frédéric THOMAS, a arrêté les comptes pour l'exercice 2020 :

	31/12/2020	31/12/2019	Variation 2020 vs. 2019 (%)
Chiffre d'affaires (en M€)	1 440,2	1 522,9	-5,4%
Résultat net récurrent - Foncières (en M€)	351,0	358,7	-2,2%
Résultat net récurrent - Foncières par action	4,74	4,85	-2,1%
Cash-flow net courant - Promotion (en M€)	2,5	33,1	-92,4%
Cash-flow net courant - Groupe (en M€)	358,3	389,2	-7,9%
Cash-flow net courant - Groupe par action	4,84	5,26	-7,9%
Résultat net - Part du groupe (en M€)	24,2	300,2	-91,9%

	31/12/2020	31/12/2019	Variation (%)
ANR NTA par action	93,2€	96,1€	-3,1%
Coût moyen de la dette tirée	1,48%	1,54%	-6 pbs
LTV (droits inclus)	40,1%	38,0%	+210 pbs

1. Impacts de la crise sanitaire et économique

L'impact de la crise sur le **CFNC part du Groupe** s'élève à **-27 M€ sur 2020, concentré sur la Promotion suite à l'arrêt des chantiers ayant pour conséquence une impossibilité « mécanique » de reconnaissance du CA pendant 2 mois ½** :

- ♦ **Foncière Tertiaire pour c. -6 M€** : principalement liés aux retards et décalages de livraisons des actifs du pipeline, ainsi que des mesures d'accompagnement avec contrepartie commerciale ;
- ♦ **Foncière Santé pour c. -2 M€** : confirmation d'un impact très limité, principalement lié à des décalages sur les investissements et acquisitions ;
- ♦ **Promotion pour c. -19 M€** : principalement liés à l'effet « technique » de l'arrêt des chantiers (2 mois ½ en moyenne) sur la reconnaissance du chiffre d'affaires à l'avancement. Pour rappel 90% de l'impact CFNC 2020 est décalé et sera donc récupéré sur 2021 et au-delà.

Par ailleurs, les coûts d'inefficience, des abandons exceptionnels de loyers (TPE), ainsi que des dépréciations d'actifs sur la Foncière Tertiaire liés à la crise de la Covid-19 pèsent également dans le résultat net à hauteur de **c.-52 M€**, portant l'ensemble des impacts de la crise sur le résultat net part du groupe de la société en 2020 à **-79 M€**.

2. Performances 2020 par métier

2.1. Foncière Tertiaire : une activité locative résiliente, une gestion pro-active de la crise

Une activité portée par une base locative solide et un asset management dynamique

Revenus locatifs à 377 M€, +2,3% à périmètre constant :

- A **périmètre courant**, les revenus locatifs des bureaux et parcs d'affaires **progressent de 4,8%³** : L'impact des cessions significatives sur 2019 (plus de 1,1 milliard d'euros), étant compensé par une acquisition au S2 2019, et par la livraison de 11 actifs issus du pipeline au cours des 24 derniers mois, dont Pulse (Parc des Portes de Paris), B007 (Pont de Flandre, Paris 19ème), Quai Rive Neuve (Marseille) ou encore Park View (Lyon), livré en octobre 2020. Parmi les livraisons 2020, seul ce dernier immeuble n'est pas loué à 100%, mais les visites se poursuivent activement en vue de finaliser la location de l'ensemble de l'actif d'ici fin 2021.
- A **périmètre constant**, les revenus locatifs des bureaux et parcs d'affaires **poursuivent leur hausse à +2,5%**, portée par l'indexation et une bonne tenue de l'activité locative dans le contexte particulier de 2020 qui illustre la solidité des profils de locataires de bureaux d'Icade :
 - 88% des revenus locatifs proviennent de grands groupes et sociétés cotées, d'entreprises et agences publiques, et d'ETI.
 - De plus, les quelques 860 locataires représentent une grande diversité sectorielle, se traduisant par une exposition limitée aux secteurs particulièrement exposés à la crise : les secteurs du tourisme, de l'hôtellerie ou du transport, individuellement non significatifs, ne représentent que c. 12% de la base locative.

Taux annuel moyen de collecte des loyers à près de 98%.

³ A noter que la Tour Egho est consolidée par intégration globale.

Les signatures et renouvellements de la période ont porté sur 160 baux, pour près de 160 000 m² :

- ◆ Les **nouvelles signatures** portent sur une surface totale de 60 543 m² (dont **plus de 45 000 m² avec prise d'effet en 2020**) pour un montant de loyers faciaux annualisés de 13 M€ et une **durée ferme moyenne de 6,4 années**. A noter notamment les signatures de 12 500 m² sur Park View (Lyon), près de 9 000 m² sur le parc d'affaires de Rungis, ou encore plus de 3 000 m² sur la Tour Initiale⁴ (La Défense).
- ◆ Les **renouvellements** de la période ont porté sur 54 baux, représentant une surface de près de 98 000 m². **Ces renouvellements permettent de sécuriser 24,4 M€ de loyers faciaux en année pleine, et ce, sur une durée ferme moyenne de 7 ans.**

Les mesures d'accompagnement accordées à certains de nos locataires, compte tenu de la crise Covid-19, ont consisté en un accompagnement financier en 2020, principalement sous forme de franchises de loyer, avec comme contrepartie, le rallongement de la période d'engagement des baux, permettant ainsi de consolider la base locative.

Les renouvellements ont ainsi permis de rallonger les WALB des baux concernés de 2,9 ans en moyenne.

La gestion proactive de la crise permet ainsi de sécuriser⁵ plus de 80% des breaks options de 2021.

Le **taux d'occupation financier** s'établit à **92,5%** au 31 décembre 2020, stable par rapport au 31 décembre 2019.

- ◆ Le taux d'occupation des bureaux s'élève à 94,9% (vs. 96,4% au 31 décembre 2019) principalement sous l'effet de l'entrée dans le périmètre de Park View (Lyon), en cours de commercialisation pour près de 50% des surfaces ;
- ◆ Le taux d'occupation des parcs d'affaires s'élève à 86,9% (vs. 83,6% au 31 décembre 2019), progression portée notamment par la prise d'effet du bail sur la totalité de l'immeuble Pulse en 2020.

La **durée résiduelle ferme des baux s'établit à 4,1 années** au 31 décembre 2020.

Une valorisation du portefeuille stable sur un an, en légère baisse à périmètre constant

Au 31 décembre 2020, la **valeur du portefeuille** de la Foncière Tertiaire s'élève à **8,5 Md€** en quote-part, stable sur un an (-0,3%) dans un contexte de ralentissement des investissements sur la période (absence d'acquisition, repli des investissements dans le pipeline de développement compte tenu des incertitudes sur 2020).

A périmètre constant, la baisse de la valorisation est de 3,1%, concentrée sur les actifs d'exploitation à la suite de la révision de certaines hypothèses (indexation, durées de commercialisation) retenues dans le cadre des expertises externes.

- ◆ Le **portefeuille de bureaux est valorisé à 6,4 Md€**, +0,3% à périmètre courant, et -2,7% à périmètre constant.
- ◆ La **valeur du portefeuille de parcs d'affaires s'élève à 1,8 Md€**, -1,5% à périmètre courant, -4,6% à périmètre constant.

La valeur du portefeuille à **100%** s'élève à **9,0 Md€**.

Un pipeline de développement davantage sécurisé, adapté au contexte de marché

Les investissements sur la période s'élèvent à près de 279 M€, en repli de -48% sur un an avec notamment :

- 206 M€ investis dans le pipeline de développement et VEFA, dont principalement Origine (Nanterre) pour ~68 M€, Fresk (Paris / Issy les Moulineaux) pour ~33M€ et Park View (Lyon), livré en octobre 2020 pour ~25M€.
- Les Capex et autres pour ~73 M€ dans le cadre de travaux d'entretien des immeubles, ou à la demande des locataires. A noter, dans cette enveloppe, près de **10 millions d'euros permettant d'atteindre nos engagements RSE** et en particulier nos objectifs de réduction des émissions de GES (carbone).

Par ailleurs, Icade adapte le séquençage de son pipeline avec pragmatisme compte tenu du contexte actuel et dans l'attente de la reprise :

- **Focus principal sur un pipeline de projets de 1,5 Md€** avec un montant d'investissements résiduels de 408 M€ à horizon 4 ans.
- **826 M€ concernent des projets livrés en 2021, d'ores et déjà pré-loués à 63%.**
- Opportunités additionnelles à hauteur de 900 M€ concernant des projets prêts à être lancés en accompagnement de la reprise du marché et/ou de pré-locations.

Rotation du capital ralentie après une année 2019 record

Après un volume de cessions de 1,1 Md€ en 2019, aucune cession significative n'avait été planifiée ni budgétée sur 2020.

⁴ Actif détenu à 33% par Icade

⁵ > 80% des breaks 2021 sécurisés (renouvellement avancé ou probabilité élevée selon les estimations de l'asset management) à date ou couverts par la prise d'effet de nouveaux baux.

2.2. Foncière Santé : une classe d'actifs acyclique, poursuite de la croissance

Des partenaires opérateurs solides et peu impactés par la crise

- 85% des revenus locatifs sont réalisés avec des opérateurs de santé réalisant plus de 500 M€ de CA.
- Soutenus par des dispositifs gouvernementaux exceptionnels depuis le début de la crise, les opérateurs de santé, fortement mobilisés, ne sont impactés financièrement que de manière limitée par la crise. Pour mémoire, les activités de court et moyen séjour (87% du portefeuille en valeur) sont portées par un système de santé majoritairement (>90%) subventionné par les pouvoirs publics.
- Les activités de long séjour (13% du portefeuille en valeur) ont par ailleurs très bien résisté à la crise : faible érosion du taux d'occupation des établissements (en moyenne 95%), sans impact sur les revenus locatifs de la Foncière Santé.

Le taux de collecte des loyers sur 2020 s'élève à plus de 99%.

Une activité locative robuste

Les **revenus locatifs** s'élèvent à 301 M€ au 31 décembre 2020, en hausse de **c. 14%** (+37 M€), portés notamment par les acquisitions réalisées depuis le second semestre 2019 tant en France qu'à l'international (représentant respectivement +15 M€ et +16 M€).

A périmètre constant, cette progression ressort à **+1,7%**.

Le **taux d'occupation financier** du portefeuille au 31 décembre demeure inchangé à **100%**.

Par ailleurs, la **durée moyenne ferme des baux s'élève à 7,4 années** : 6,7 ans en France et 15,9 ans en moyenne à l'international.

Poursuite de la croissance : 440 M€⁶ d'acquisitions réalisées en 2020 (yc signature des promesses)

L'activité d'investissement est restée dynamique, avec près de 440 M€ d'opérations dont :

- ◆ **Près de 250 M€ d'acquisitions d'actifs, avec rendement immédiat, tant en France qu'à l'étranger :**
 - **Acquisitions en France pour près de 100 M€, dont :**
 - Un EHPAD exploité par Orpea, situé à Marseille, pour une valeur de 22,6 M€⁷ (en juillet 2020) ;
 - La polyclinique Navarre à Pau pour un montant de 36,2 M€ (en novembre 2020) ;
 - L'acquisition en décembre de 4 EHPAD auprès de Korian pour une valeur de 33,6 M€ dans le prolongement du partenariat signé en 2017.
 - **Acquisitions à l'international pour 149 M€, dont :**
 - L'acquisition de 7 EHPAD situés en Allemagne pour un montant de 107 M€⁸, dans le cadre de l'opération d'acquisition de 9 établissements de santé en France et en Allemagne auprès de l'opérateur Orpea (acquisition au T4) ;
 - L'acquisition de 2 établissements long séjour, en Italie, pour près de 35 M€ auprès de l'opérateur Gheron et de Lagune International, tous deux exploités par Gheron.
- ◆ **Près de 190 M€ de signatures de promesses, dont 150 M€ à l'étranger :**
 - 117 M€ en lien avec l'acquisition d'un portefeuille de maisons de retraite en Italie du Nord, dont 2 existantes et 4 en cours de construction ;
 - 36 M€ de promesse pour un actif en Allemagne inclus dans le cadre de l'opération avec l'opérateur Orpea ;
 - 37 M€ de VEFA et CPI signés en France dont 22 M€ liés à la signature d'une VEFA pour la construction d'une clinique.

Ce niveau d'investissements porte à 60% la réalisation du plan d'investissement de 2,5 Md€ à fin 2020.

Le pipeline de développement est en croissance sensible au 31 décembre 2020 : 451 M€, soit +55% sur un an :

Ce pipeline de développement, qui s'élève à près de **451 M€ au 31 décembre 2020**, dont 264,4 M€ à l'international, générera à terme un total de 25 M€ de loyers additionnels (rendement moyen attendu : 5,5%).

Ce pipeline est intégralement pré-loué.

Hausse de la valorisation du portefeuille de +9,2% sur un an, +1,1% à périmètre constant, les actifs de Santé traversent la crise en confortant leur attractivité

Au 31 décembre 2020, la **valeur du portefeuille** de la Foncière Santé ressort à 3,3 Md€ en quote-part Icade (**5,7 Md€ à 100%**), soit +279 M€.

- **La croissance à périmètre courant de +9,2%** est principalement portée par l'acquisition de 19 actifs sur 2020, portant à 175 le nombre d'établissements au 31 décembre 2020, dont 139 en France.
- **A périmètre constant**, la valeur du portefeuille augmente de **+1,1%**, reflétant le caractère acyclique et résilient de la classe d'actifs de santé, ainsi que l'attrait constant des investisseurs pour les établissements de Santé, tant en France qu'à l'étranger.

⁶ Données à 100%

⁷ dans le cadre de la signature avec Orpea de promesses portant sur l'acquisition d'un portefeuille immobilier en France et en Allemagne

⁸ Donnée à 100% - 88 M€ en quote-part IHE

2.3. Promotion : Une activité impactée par l'arrêt des chantiers, un potentiel de croissance intact

Les mesures de confinement mises en œuvre dès mi-mars, ont entraîné l'arrêt de plus de 90% des 170 chantiers sur 2 mois ½ environ, la fermeture des bureaux de ventes, l'impossibilité de signer des actes notariés, ou encore le report des élections municipales. Dans ce contexte, et compte tenu du mode de comptabilisation de l'activité de Promotion (à l'avancement, intégrant le taux d'avancement technique et le taux de commercialisation), le chiffre d'affaires d'Icade Promotion a été impacté « mécaniquement » par la crise.

Néanmoins, l'accélération dans la **digitalisation** et la poursuite de la **dynamique commerciale**, avec la forte contribution des ventes en bloc dès le 1er semestre d'une part et l'accélération des ventes actées en diffus en fin d'année d'autre part ont permis d'enregistrer une **hausse des réservations de +5% en volume et 8% en valeur et des ventes notariées de +15%** en volume et en valeur par rapport à l'année précédente, **et de limiter ainsi la baisse du chiffre d'affaires.**

Le chiffre d'affaires économique du 31 décembre 2020 ressort à **825 M€** en baisse de -14,7%.

- ◆ **Le chiffre d'affaires du Résidentiel** se replie de -11%, à 691 M€, **+9% hors effet de la crise.**
- ◆ La baisse du chiffre d'affaires du Tertiaire est plus marquée à -36,9%. Hors effet de la crise, il aurait été stable.

Hors effet de la crise sanitaire, **le chiffre d'affaires économique de l'année 2020 serait en hausse de 8 %.**

Le taux de marge économique courant s'établit à 3,0% au 31 décembre 2020, pénalisé principalement par un effet volume.

Dans ce contexte, le cash-flow net courant (CFNC) s'élève à 2,5 M€ au 31 décembre 2020.

Poursuite de la dynamique, potentiel de croissance :

Les indicateurs avancés de chiffre d'affaires, tels que le portefeuille foncier maîtrisé et le backlog continuent de progresser, permettant de sécuriser une partie du chiffre d'affaires de l'année 2021.

- **Le backlog total du pôle Promotion au 31 décembre 2020 s'élève à 1,4 Md€, en progression de 14,4% sur un an, porté par le résidentiel (+21%)**
- Le chiffre d'affaires potentiel du portefeuille foncier résidentiel ressort lui à **2,1 Md€, en hausse de 3,9%** par rapport à l'année précédente.

Parmi les principales opérations tertiaires signées par Icade Promotion en 2020 :

- **Nouvelles VEFA** dont :
 - Signature d'une VEFA pour la construction de l'immeuble Totem situé à Lyon, pour un montant de près de 20 M€ HT ;
 - Signature d'une VEFA pour la tranche 1 de la résidence « Ecla Campus » à Villejuif (636 lots, pour ~80 M€ HT). Cette résidence étudiante nouvelle génération accueillera étudiants, chercheurs et jeunes actifs et leur offrira des services et un environnement digital de très haut niveau ;
 - Cession en VEFA à Primonial REIM de l'ensemble immobilier Urban Ivry, un programme mixte de 25 000 m² à Ivry-sur-Seine pour 109 M€ HT. La livraison de l'ensemble est prévue pour le T4 2022 ;
 - Dans le cadre de la réalisation de l'îlot D du Village Olympique et Paralympique à Saint-Ouen-sur-Seine : un immeuble de bureaux de 9 000 m² « Les Gradins » qui sera conçu pour répondre aux nouveaux modes de travail collaboratifs et flexibles. Le PC a été obtenu et le démarrage des travaux est prévu pour fin 2021 ;
 - Opération de réhabilitation d'un édifice postal d'environ 8 800 m² à usage de bureaux à Marseille (ARKADEA) : « projet Barbusse ». Le PC a été obtenu et le démarrage des travaux est prévu pour le 2ème semestre 2021.
- **Signature d'un accord avec CDC Habitat pour la vente de près de 900 lots, représentant un montant de l'ordre de 170 M€ HT, répartis sur toute la France, et concernant aussi bien des logements sociaux qu'intermédiaires ou libres.**
- **Deux appels d'offres MOD significatifs remportés dans le domaine de la santé et des équipements publics :**
 - Avec le CHU de Rennes, pour la construction d'un plateau technique de plus de 50 000 m²
 - Avec l'Unesco, pour la réhabilitation complète du bâtiment construit par Jean Prouvé et Bernard Zehruss (16 000 m²)

Le chiffre d'affaires total potentiel à moyen terme au 31 décembre 2020 s'élève à 6,9 Md€, en quote-part Icade Promotion et hors taxes. Il représente près de 19 300 lots pour l'activité logement et plus de 336 000 m² pour l'activité tertiaire.

3. Une structure financière solide

Grâce à sa structure financière robuste et à ses relations bancaires de qualité et de long terme, le Groupe Icade a bénéficié **de conditions de financement très attractives et a accéléré ses actions en matière de finance durable en 2020**.

Tout d'abord, en renforçant ses lignes bancaires disponibles (RCF) :

Ainsi sur l'ensemble de l'exercice, les lignes revolving (non tirées) ont augmenté de 390 M€ portant l'encours de lignes RCF à 2,1 Md€, totalement disponible au 31 décembre 2020 avec notamment :

- La mise en place d'une **RCF Green de 300 M€** d'une durée de 7 ans dont les conditions financières innovantes sont assises sur le respect de l'objectif de réduction de 45 % de l'intensité carbone de la Foncière Tertiaire entre 2015 et 2025. En cas de non atteinte de l'objectif, le surcoût devra être reversé à une association à impact positif sur l'environnement ;
- La mise en place d'une **RCF Solidaire de 150 M€** d'une durée de 5 ans, comportant un mécanisme de renoncement d'une partie de la rémunération par les banques et un abondement de même montant par Icade au profit de la recherche sur les vaccins contre la Covid-19 réalisée par l'Institut Pasteur.

Enfin, au second semestre, dans un contexte d'attractivité renforcée des conditions de marché, Icade Santé a réalisé en septembre 2020 sa **première émission obligataire « sociale » (Social Bond) (600 M€ ; 10 ans ; coupon fixe de 1,375%)**, première obligation « sociale » émise par un corporate de taille benchmark au niveau mondial. Ce nouvel emprunt obligataire a été sursouscrit près de 10 fois et placé auprès d'investisseurs français et internationaux, confirmant leur intérêt pour les fondamentaux d'Icade Santé.

Ainsi dans le contexte particulier de 2020, Icade a poursuivi l'optimisation de son passif, renforcé sensiblement ses émissions durables tout en abaissant son coût moyen de la dette à son plus bas historique (1,48%), maintenant la maturité de la dette à c. 6 ans et diversifiant ses ressources de financement.

Par ailleurs, **Standard & Poor's a confirmé en juillet dernier les notations BBB+ perspective stable d'Icade et d'Icade Santé.**

Au 31 décembre 2020, les ratios de dette demeurent solides, très loin des *covenants* bancaires (qui ne portent par ailleurs que sur moins de 16% de la dette de la société) :

- le ratio LTV (Loan-To-Value) droits inclus ressort à 40,1%,
- le niveau de couverture des intérêts par l'excédent brut opérationnel (ICR) reste à un niveau élevé, à 5,38x.

4. Des résultats 2020 résilients

Le résultat net récurrent – Foncières (RNR EPRA) ressort à 351 M€, soit un repli limité de 8 M€ (-2,2%) dans le contexte de crise sanitaire. Sans les effets de la crise sanitaire, Icade aurait stabilisé son RNR sur un an, dans un contexte de volume de cessions 2019 très significatif sur la Foncière Tertiaire (plus d'1 Md€) ayant impacté les revenus 2020.

Cette évolution reflète ainsi :

- ◆ Une **croissance solide des revenus locatifs** (+6,7%)
- ◆ Un **taux de marge sur loyers solide** à 96,6%
- ◆ Un **ratio de coûts EPRA** (hors vacance) **stable** à 11,7%, grâce notamment à l'adaptation des coûts de structure en 2020 (c. -7%)

Le cash-flow net courant – Groupe, s'élève à **358,3 M€** (4,84 €/action), une baisse contenue de -7,9%, principalement sous l'effet du décalage du chiffre d'affaires à l'avancement sur l'activité de promotion.

Compte tenu de la hausse des résultats de la Foncière Santé sur la période, sa **contribution dans le CFNC total du groupe augmente de 7 points à 37%⁹ au 31 décembre 2020 (vs. 30% en 2019)**.

Au 31 décembre 2020, la **valeur globale du patrimoine** (part du groupe) s'établit à **11,8 Md€**, en hausse à **périmètre courant (+2,2%)** et en légère baisse à périmètre constant (-2,0%).

A **100 %** la valeur du patrimoine d'Icade ressort à **14,7 Md€** contre 14,3 Md€ à fin 2019.

L'ANR EPRA NTA (Net Tangible Assets) s'établit à 6 900 M€, **soit 93,2€ par action, en légère baisse de 3,1%**.

L'ANR NDV¹⁰ s'établit à 6 376 M€, **soit 86,1€ par action**, une baisse plus marquée (-5,5%) du fait de l'effet négatif de la réévaluation de la dette à taux fixe sur la période (-1,3 € par action).

Le résultat net - part du Groupe ressort à 24,2 M€. Il intègre notamment les éléments non courants provenant de la crise à hauteur de -52 M€. Pour mémoire, l'année 2019 avait été portée par les plus-values de 209 M€ dégagées dans le cadre de l'important programme de cessions 2019. En l'absence de cession en 2020, la comparaison des RNPG 2019 et 2020 n'est pas pertinente.

⁹ En base 100

¹⁰ ANR NDV : Net Disposal Value

5. Stratégie bas carbone : en route vers la trajectoire 1,5°C

Icade a dévoilé le 2 février dernier sa stratégie bas carbone « **Low carbon by Icade** » visant la réduction de ses émissions de gaz à effet de serre (GES) **en accélérant vers la trajectoire 1,5°C** au travers de quatre engagements supplémentaires :

- Des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre significativement renforcés ;
- Une politique de compensation volontariste et responsable (16.000 tonnes de CO₂ compensés dès 2020) ;
- Une accélération dans la construction bas carbone, avec notamment le lancement d'Urbain des bois, filiale d'Icade Promotion dédiée à la construction bois ;
- la création d'un fonds climat de 2,5 M€ mobilisés dès 2021 pour faciliter le financement d'innovations liées à la politique bas carbone.

[Lien vers la stratégie bas carbone d'Icade \(communiqué de presse du 2 février 2020 et films\)](#)

Icade est une nouvelle fois placée parmi les leaders en RSE dans les classements des agences de notation extra-financière en 2020 :

- Le GRESB a classé Icade « Sector Leader », dans la catégorie des entreprises cotées diversifiées en Europe.
- Sustainalytics a classé Icade troisième parmi les 420 sociétés d'investissement immobilier cotées évaluées au niveau mondial.
- Avec la note A- décernée en 2020 par le Climate Disclosure Project (CDP), Icade atteint le niveau leadership et se place parmi le premier quart des entreprises les mieux notées.

6. Dividende 2020

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale, prévue le 23 avril prochain, le versement d'un dividende à 4,01 euros par action, stable par rapport au dividende 2019.

Le rendement sur dividende ressort ainsi à 6,4% sur la base du cours au 31 décembre 2020.

Ce montant équivaut à un *payout* de 83% du Cash-flow net courant 2020.

Le versement du dividende interviendra en deux fois, avec une option de paiement en actions pour le solde :

- ♦ Un acompte de 50%, soit 2,01 €, sera versé, en numéraire avec un détachement le 3 mars pour un paiement le 5 mars ;
- ♦ Le solde sera assorti d'une option de paiement en actions.

Les modalités de distribution seront arrêtées lors du Conseil d'Administration du 12 mars 2021.

7. Gouvernance : un conseil d'administration en soutien du management

Le Conseil d'Administration, composé de profils diversifiés avec notamment des expertises immobilières et financières reconnues et 5 administrateurs indépendants, a soutenu tout au long de l'année le management dans la gestion de la crise.

Les adaptations de plan stratégique 2021/2023, proposées par le management et rendues nécessaires du fait de l'impact de la crise de la Covid-19 ont été approuvées à l'unanimité par le conseil d'administration.

Dans le contexte de crise exceptionnel traversé en 2020, le conseil a souhaité par ailleurs dédier ses jetons de présence issus des séances exceptionnelles du Conseil à des causes sociales et solidaires.

Enfin, le Conseil d'Administration du 19 février 2021 a pris acte du changement de Représentant Permanent de l'Administrateur Caisse des Dépôts au Conseil, à savoir Mme Carole ABBEY en remplacement de Mme Virginie FERNANDES.

Le Conseil d'Administration est ainsi toujours composé de 15 Administrateurs, dont 5 Administrateurs Indépendants et 40% d'Administratrices, dans le respect des règles de bonne gouvernance.

8. Perspectives 2021

Une gestion active des projets d'arbitrage au second semestre 2020 permet d'annoncer ce jour **la signature de deux promesses de vente pour plus de 320 M€, à des niveaux de valorisations en ligne avec l'ANR au 31 décembre 2020.**¹¹

Icade ambitionne de retrouver en 2021 un volume d'arbitrage en ligne avec les réalisations moyennes des 3 dernières années.

Par ailleurs, Icade est entrée en exclusivité avec un opérateur de premier plan, en vue de l'acquisition d'un portefeuille immobilier de maisons de retraite médicalisées en Espagne.

En terme de refinancement, **le 11 janvier 2021**, le Groupe a procédé à **une émission obligataire de 600 M€, d'une maturité 10 ans, assortie d'un coupon annuel 0,625%, plus bas coupon historique pour Icade.**

L'utilisation de ces fonds sera principalement allouée au remboursement anticipé de la souche obligataire 2022, pour un montant de 396 M€, effectif le 24 février 2021. Il est à noter, par ailleurs, que le Groupe a anticipé l'échéance finale de sa souche avril 2021 au 18 janvier 2021, pour un montant de 257 M€.

Icade poursuit ainsi activement l'optimisation de son passif ce qui devrait contribuer positivement au CFNC dès 2021.

Pour 2021, les priorités d'Icade, sont les suivantes :

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

Guidance 2021 (sous réserve de la non-dégradation significative de la situation économique et sanitaire)

- **Le Cash-Flow Net Courant - Groupe / action 2021 est attendu en hausse de ~+3%, hors effet des cessions 2021.**
Le dividende 2021 est attendu en hausse de +3% : Payout en ligne avec 2020 (83%) + quote part de PV de cessions

¹¹ Cf. communiqué de presse diffusé le 22 février 2021 « Icade signe 2 promesses de vente pour plus de 320 M€ »

CALENDRIER FINANCIER

Assemblée générale annuelle : le 23 avril 2021

Information financière du 1^{er} trimestre : le 23 avril 2021 post bourse.

Résultats semestriels : le 26 juillet 2021 avant bourse.

Information financière du 3^{ème} trimestre : le 25 octobre 2021 avant bourse.

Les comptes consolidés, arrêtés par le conseil d'administration du 19 février, ont fait l'objet de procédures d'audit. Le rapport de certification sera émis après le conseil d'administration qui arrêtera le projet des résolutions soumises à l'assemblée générale.

Les comptes consolidés peuvent être **consultés ou téléchargés sur le site internet** (www.icafe.fr), dans la rubrique :

En FR : <https://www.icafe.fr/finance/resultats-financiers> (Résultats financiers _ FY 2020 _ Données)

En EN : <https://www.icafe.fr/en/finance/financial-results> (Keys figures _ FY 2020 _ Data)

Frédéric Thomas, Président du Conseil d'Administration, Olivier Wigniolle, Directeur général et Victoire Aubry, membre du Comité Exécutif en charge des Finances présenteront ce jour les résultats annuels 2020 à 10h (CET).

Le support de la présentation sera disponible sur le site internet à 09h30 (heure de Paris) :

En FR : <https://www.icafe.fr/finance/resultats-financiers>

En EN : <https://www.icafe.fr/en/finance/financial-results>

L'évènement, en format 100% digital, sera retransmis en direct, uniquement en anglais, avec diapositives synchronisées

Accès direct au webcast : https://channel.royalcast.com/landingpage/icafeen/20210222_1/

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

France	+33(0)1 7037 7166
UK (Standard International Access)	+44(0)33 0551 0200
USA	+1212 999 6659

Identifiant de la conférence : ICAFE FR / **Conference ID**: ICAFE EN

L'enregistrement sera disponible pour réécoute après la conférence, via le lien suivant :

https://channel.royalcast.com/landingpage/icafeen/20210222_1/

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

A PROPOS D'ICADE DES LIEUX OÙ IL FAIT BON VIVRE

Foncière de bureaux et de santé (patrimoine à 100% au 31/12/2020 de 14,7 Md€) et promoteur logement/tertiaire/équipement public (CA économique 2020 de 825 M€), Icade conçoit, construit, gère et investit dans des villes, des quartiers, des immeubles qui sont des lieux innovants, des lieux de mixité, des lieux inclusifs, des lieux connectés et à l'empreinte carbone réduite. Des lieux où il fait bon vivre, habiter, travailler. En lien avec ses parties prenantes, Icade fait du bas-carbone une priorité stratégique pour réinventer l'immobilier et contribuer à une ville plus saine, douce et accueillante. Acteur majeur du Grand Paris et des métropoles régionales, cotée (SIIC) sur Euronext Paris, Icade a pour actionnaire de référence le Groupe Caisse des Dépôts.

Le texte de ce communiqué est disponible sur le site internet d'Icade : www.icafe.fr

CONTACTS

Anne-Sophie Lanaute

Dir. communication financière et relations investisseurs

+33(0)1 41 57 70 29

anne-sophie.lanaute@icafe.fr

Charlotte Pajaud-Blanchard

Responsable relations presse

+33 (0)1 41 57 71 19

charlotte.pajaud-blanchard@icafe.fr



ANNEXES
31 décembre 2020

SOMMAIRE

1. États financiers consolidés	12
1.1. Compte de résultat consolidé	12
1.2. Bilan consolidé	13
2. Synthèse Groupe	14
2.1. Faits marquants de l'exercice 2020	14
2.2. Indicateurs clés du Groupe	17
2.3. Reporting EPRA au 31 décembre 2020	19
2.4. Ressources financières	24
2.5. Performance boursière et performance de l'ANR	29
2.6. Perspectives	30
3. Métier Foncières	31
3.1. Compte de résultat simplifié et valorisation des actifs immobiliers des Foncières (indicateurs EPRA)	31
3.2. Pôle Foncière Tertiaire	33
3.3. Pôle Foncière Santé	39
4. Métier Promotion	43
4.1. Compte de résultat et indicateurs de performance	43
4.2. Promotion logement	45
4.3. Promotion Tertiaire.....	47
4.4. Potentiel de chiffre d'affaires	48
4.5. Besoin en fonds de roulement et endettement	49

1. États financiers consolidés

1.1. Compte de résultat consolidé

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Chiffre d'affaires	1 440,2	1 522,9
Autres produits liés à l'activité	6,5	4,3
Produits des activités opérationnelles	1 446,7	1 527,2
Achats consommés	(615,8)	(704,6)
Services extérieurs	(92,0)	(83,9)
Impôts, taxes et versements assimilés	(5,4)	(5,5)
Charges de personnel, intéressement et participation	(130,3)	(134,4)
Autres charges liées à l'activité	(29,4)	(12,7)
Charges des activités opérationnelles	(873,0)	(941,1)
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL	573,7	586,1
Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement	(358,7)	(336,6)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants	(32,0)	9,9
Résultat sur acquisitions	(1,6)	(5,1)
Résultat sur cessions	13,2	207,3
Quote-part dans les résultats nets des sociétés mises en équivalence	(10,6)	(10,7)
RESULTAT OPERATIONNEL	184,0	450,9
Coût de l'endettement brut	(113,1)	(105,5)
Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés	8,4	7,0
Coût de l'endettement financier net	(104,7)	(98,5)
Autres produits et charges financiers	(13,9)	(8,5)
RESULTAT FINANCIER	(118,6)	(107,0)
Charge d'impôt	(5,2)	(8,1)
Résultat net des activités poursuivies	60,3	335,7
Résultat des activités abandonnées	3,2	2,5
RESULTAT NET	63,4	338,2
Dont résultat net, part du Groupe	24,2	300,2
- Dont activités poursuivies	21,1	297,7
- Dont activités abandonnées	3,2	2,5
Dont résultat net, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	39,2	38,0
Résultat part du Groupe de base par action (en €)	0,33	4,06
- Dont activités poursuivies par action	0,28	4,03
- Dont activités abandonnées par action	0,04	0,03
Résultat part du Groupe dilué par action (en €)	0,33	4,06
- Dont activités poursuivies par action	0,28	4,02
- Dont activités abandonnées par action	0,04	0,03

1.2. Bilan consolidé

ACTIF

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Goodwills	45,3	45,3
Autres Immobilisations incorporelles	21,7	19,5
Immobilisations corporelles	52,4	61,2
Immeubles de placement nets	9 985,9	9 760,7
Titres mis en équivalence	122,0	132,1
Actifs financiers en juste valeur par résultat	22,2	23,8
Actifs financiers au coût amorti	41,0	8,1
Dérivés actifs	0,0	0,4
Actifs d'impôts différés	18,0	14,8
ACTIFS NON COURANTS	10 308,5	10 065,8
Stocks et en-cours	472,1	563,1
Actifs sur contrats	125,9	327,3
Créances clients	319,9	344,5
Créances d'impôts	6,2	19,6
Créances diverses	291,0	344,0
Autres actifs financiers en juste valeur par résultat	0,0	0,0
Actifs financiers au coût amorti	97,0	66,5
Dérivés actifs	7,0	5,9
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 190,1	767,1
Actifs détenus en vue de leur vente et activités abandonnées		9,8
ACTIFS COURANTS	2 509,2	2 447,7
TOTAL DES ACTIFS	12 817,7	12 513,5

PASSIF

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Capital	113,6	113,6
Primes liées au capital	2 644,4	2 644,4
Actions propres	(39,2)	(43,6)
Réserves de réévaluation	(53,1)	(34,8)
Autres réserves	166,7	188,9
Résultat net part du Groupe	24,2	300,2
Capitaux propres - part du Groupe	2 856,5	3 168,7
Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	894,9	926,1
CAPITAUX PROPRES	3 751,4	4 094,8
Provisions	32,1	32,0
Dettes financières au coût amorti	6 352,0	6 134,7
Dettes de location	50,5	59,1
Dettes d'impôts	10,5	15,2
Passifs d'impôts différés	12,6	13,3
Autres passifs financiers	73,6	69,2
Dérivés passifs	73,8	53,6
PASSIFS NON COURANTS	6 605,1	6 377,1
Provisions	37,6	42,8
Dettes financières au coût amorti	1 311,8	703,3
Dettes de location	8,0	8,9
Dettes d'impôts	15,0	16,0
Passifs sur contrats	43,8	12,1
Dettes fournisseurs	491,1	662,0
Montants dus aux clients (Contrats de construction et VEFA)	-	-
Dettes diverses	548,9	588,1
Autres passifs financiers	1,2	1,4
Dérivés passifs	0,8	0,8
Passifs liés aux actifs détenus en vue de leur vente et activités abandonnées	3,1	6,3
PASSIFS COURANTS	2 461,2	2 041,6

2. Synthèse Groupe

2.1. Faits marquants de l'exercice 2020

L'année 2020 a été marquée par une crise sanitaire inédite par son ampleur : la crise de la COVID-19

Icade a néanmoins démontré la solidité et la résilience de ses trois Business Lines et de son bilan avec des résultats 2020 solides :

- La croissance des loyers des Foncières s'élève à +6,7%, +42,5 millions d'euros vs 2019 : les locataires du patrimoine de la Foncière Tertiaire sont solides et Icade bénéficie d'un portefeuille in fine peu impacté par la crise; et sur le périmètre de la Santé, les opérateurs, totalement soutenus par le gouvernement, s'ils ont été fortement mobilisés sur le plan opérationnel, n'ont pas rencontré de difficultés financières ;
- L'impact de la crise sur le cash-flow net courant s'élève à -27 millions d'euros, dont ¾ sont décalés et seront récupérés en 2021 et sur les années suivantes, l'élément principal de la perte de cash-flow venant de l'impossibilité technique de reconnaître le CA de la promotion pendant la période de confinement du mois de mars et avril ;
- Le CFNC s'établit à 4,84 euros par action, au-dessus de la guidance d'octobre 2020 ;
- Le coût des mesures d'accompagnement des locataires en lien avec la crise sanitaire s'est élevé à 5,2 millions d'euros ;
- Le résultat net part du Groupe reste positif, à 24,2 millions d'euros, malgré l'absence de cessions et donc de plus-values sur l'exercice.

Icade réaffirme ainsi la solidité de son bilan et montre sa robustesse :

- Un actionnariat de premier plan avec une vision long terme ;
- Des ratios de dette solides et une liquidité renforcée : des lignes RCF et une trésorerie couvrant près de 5 années d'intérêts et capital ;
- Une qualité de signature reconnue et recherchée ; renouvellement par S&P des notations Icade et Icade Santé en juillet 2020 : BBB+, perspective stable.
- La proposition de paiement d'une partie du dividende en action renforcera le bilan de la société.

Assemblée Générale et Gouvernance

L'Assemblée générale mixte s'est tenue le 24 avril 2020 à huis clos hors la présence physique des actionnaires et des autres personnes ayant le droit d'y participer.

Conformément à la décision du Conseil d'Administration en date du 1^{er} avril 2020, le dividende a été fixé en numéraire au titre de l'exercice 2019 à 4,01 euros brut par action. Un premier acompte sur dividende, d'un montant de 2,41 € par action a été payé le 6 mars 2020. Le solde de la distribution, soit 1,6 euros par action a été détaché le 6 juillet 2020 et versé le 8 juillet 2020.

La résolution sur la Raison d'être d'Icade a été approuvée à plus de 99%. La Raison d'être d'Icade figure ainsi dans le prologue des statuts de la société : Concevoir, Construire, Gérer et Investir dans des villes, des quartiers, des immeubles qui soient des lieux innovants, des lieux de mixité, des lieux inclusifs, des lieux connectés et à l'empreinte carbone réduite. Des lieux où il fait bon vivre, habiter, travailler. Telle est notre ambition, tel est notre objectif. Telle est notre raison d'être.

Par ailleurs, l'assemblée Générale du 24 avril 2020 a :

- Ratifié la cooptation de Marianne LOURADOUR, d'Olivier FABAS et de Laurence GIRAUDON, administrateurs issus du Groupe Caisse des Dépôts ;
- Renouvelé pour 4 ans les mandats d'Administrateurs de Frédéric THOMAS, Georges RALLI, Marie-Christine LAMBERT, Florence PERONNAU et Laurence GIRAUDON.

A l'issue de cette Assemblée Générale, le Conseil d'Administration, à l'unanimité, a :

- Renouvelé Frédéric THOMAS aux fonctions de Président du Conseil d'Administration ;
- Renouvelé Florence PERONNAU aux fonctions de Vice-Présidente du Conseil d'Administration ayant également le rôle d'Administrateur Référent.

Par ailleurs et sur recommandation du Comité des Nominations et des Rémunérations, le Conseil d'Administration du 6 octobre 2020 a coopté en tant qu'administrateurs de la société :

- Monsieur Bernard SPITZ, en remplacement de Monsieur Jean-Paul FAUGÈRE, qui a démissionné en juillet compte tenu de sa nomination à la Vice-Présidence de l'ACPR (Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution, institution intégrée à la Banque de France, chargée de la surveillance de l'activité des banques et des assurances) ;
- Monsieur Antoine SAINTOYANT, en remplacement de Monsieur Waël RIZK, démissionnaire.

Messieurs Bernard SPITZ et Antoine SAINTOYANT sont administrateurs liés à la Caisse des Dépôts.

Monsieur Bernard SPITZ sera membre du Comité Stratégie et Investissements.

Le Conseil d'administration est ainsi composé de 15 membres, dont 5 administrateurs indépendants, soit 33%, et 40% de femmes.

La gouvernance de la société est totalement en ligne avec les recommandations Afep Medef.

Faits marquants des activités des Foncières :

Foncière Tertiaire : une activité résiliente avec un maintien des signatures et des renouvellements malgré le contexte de crise sanitaire de la Covid-19 :

Au cours de l'année 2020 et ce malgré le contexte de crise sanitaire, Icade a réalisé des transactions locatives d'importance, notamment :

- La commercialisation de plus de 12 500 m² au sein de l'immeuble Park View à Villeurbanne, dans la métropole de Lyon ;
- La signature le 16 juin 2020 avec Easyhotel, d'un bail en l'état futur d'achèvement de 12 ans fermes pour la réalisation d'un hôtel de 180 chambres (4 000 m²) dans le parc des Portes de Paris (livraison prévue au premier trimestre 2023) ;
- La signature d'un bail d'une durée ferme de 9 ans avec Action Logement (2 300 m² de bureaux de l'immeuble EKO Active à Marseille) ;
- La signature avec France Télévisions d'un bail portant sur 3 300 m² de bureaux sur le Ponant, dans le 15^{ème} arrondissement de Paris ;
- La signature le 31 juillet d'un bail pour une durée de 12 ans fermes avec la société Edvance, filiale ingénierie d'EDF, portant sur près de 3 000 m² de bureaux et d'activités sur le Parc de Rungis.

De plus, Icade a pu renouveler 54 baux durant l'année sécurisant ainsi 24,4 millions d'euros de loyers faciaux annualisés.

Par ailleurs, la Foncière Tertiaire a livré, au cours de l'année 2020, trois actifs du pipeline de développement d'une surface totale de près de 35 000 m² (9,2 millions d'euros de potentiel de loyers).

Au 1^{er} semestre 2020, Icade a accompagné ses locataires les plus fragilisés par la crise en leur permettant de reporter et/ou étaler le paiement de leurs loyers. Par ailleurs, pendant le 1^{er} confinement, Icade a abandonné l'équivalent de 2 mois de loyers des TPE fermées par décret ; soit un impact de moins de 2 millions d'euros sur les résultats 2020.

A fin 2020, le taux d'encaissement de l'exercice se situe à 96% des loyers facturés, illustrant la solidité des locataires de la Foncière Tertiaire.

Foncière Santé : Les actifs de Santé démontrent leur caractère acyclique et, la Foncière Santé est très marginalement impactée par la crise sanitaire

Au pic de la crise en mars et avril 2020, la Foncière Santé a accompagné ses partenaires opérateurs de cliniques privées et de maisons de retraite, en différant les encaissements des loyers de 3 mois. Mobilisés pour renforcer le secteur public lors de la crise sanitaire du printemps 2020, les opérateurs privés de santé ont aussi bénéficié des mesures gouvernementales exceptionnelles de dédommagement à l'euro l'euro de la perte de chiffre d'affaires générée par la crise. Les impacts sur leur solidité financière sont donc marginaux et la Foncière Santé a un taux de collecte de ses loyers proche de 100% sur l'ensemble de l'année 2020.

En démontrant sa résilience, cette classe d'actifs ressort aussi renforcée de la crise : depuis la fin du confinement début mai, l'activité d'investissements qui a connu un ralentissement au cours du premier semestre, s'est accélérée avec la poursuite de la diversification à l'international et de la croissance du portefeuille en France avec notamment :

- ◆ Acquisition auprès d'Orpéa de 8 actifs de maisons médicalisées pour personnes âgées en Allemagne et d'un EHPAD à Marseille pour 165 millions d'euros droits inclus à 100% y compris promesse;
- ◆ Acquisition le 5 novembre 2020 de la polyclinique Navarre à Pau pour un montant de 36,2 millions d'euros ;
- ◆ Le 18 décembre 2020, la Foncière Santé a acquis un portefeuille immobilier de 7 maisons de retraite en Italie du Nord, entièrement loué ou pré loué dans le cadre de baux d'une durée initiale de 18 ans fermes, pour un montant total de 130 millions d'euros droits inclus ;
- ◆ Icade Santé a procédé à l'acquisition de 4 EHPAD auprès de Korian pour 33,6 millions d'euros droits inclus. Des baux de 12 ans fermes pour l'EHPAD de Thise et de 9 ans fermes pour les trois autres établissements ont été conclus avec Korian, et sont générateurs de revenus locatifs immédiats ;

Par ailleurs, Icade a renforcé son exposition dans Icade Santé en France avec une détention qui s'élève désormais à 58,3% vs. 56,8% après rachat de la participation de Macif par la société.

Promotion : un arrêt brutal des chantiers en mars et avril 2020 suivi d'un redressement rapide de l'activité, en particulier sur le résidentiel.

Le confinement mis en œuvre le 17 mars 2020 a eu un impact direct sur l'activité de promotion avec l'arrêt de 90% des chantiers pendant une période de 2,5 mois empêchant la reconnaissance du chiffre d'affaires durant cette période (% à l'avancement), l'impossibilité de signer des actes notariés, et le report des élections municipales impactant l'octroi des permis de construire.

Les mesures sanitaires adoptées lors du deuxième confinement ont été moins perturbantes pour l'activité, favorisant un rebond plus important que prévu sur la seconde partie de l'année.

Icade Promotion a ainsi enregistré une progression de ses indicateurs commerciaux avec une hausse des réservations de +5% en volume et +8% en valeur et des ventes notariées de +15% en volume et en valeur par rapport à l'année précédente. Cette croissance a été soutenue par l'accélération des ventes aux investisseurs institutionnels sur le 4ème trimestre de l'année. L'accord signé avec CDC habitat portant sur environ 900 lots a notamment permis d'enregistrer cette année 453 ventes notaires.

L'activité de Promotion Tertiaire a été plus impactée par la crise avec un niveau faible de signatures réalisées. L'incertitude sur les perspectives économiques et l'évolution des modes de travail ont conduit à un certain attentisme des investisseurs.

Au total, le chiffre d'affaires économique 2020 d'Icade Promotion ressort à 825,4 M€ en baisse limitée de -14,7%.

Hors effet de la crise sanitaire, **le chiffre d'affaires économique de l'année serait en hausse de +8%.**

Les indicateurs avancés de chiffre d'affaires, tels que le portefeuille foncier et le backlog continuent de progresser, permettant de sécuriser une partie du chiffre d'affaires de l'année 2021, avec en particulier :

- ◆ Le backlog à 1,4 Md€, + 14,4% par rapport au 31 décembre 2019.

Plusieurs signatures et un accord significatif signé :

- ◆ Icade Promotion a vendu, le 29 juin 2020, en VEFA à Primonial REIM l'ensemble immobilier Urban Ivry, un programme mixte de 25 000 m² à Ivry-sur-Seine pour **109 millions d'euros HT**. La livraison de l'ensemble est prévue pour le début du 4ème trimestre 2022 ;
- ◆ Icade Promotion et CDC Habitat ont signé, le 21 juillet 2020, un accord pour la vente en l'Etat Futur d'Achèvement de 900 logements en France pour **170 millions d'euros HT**. Cet accord porte sur 40 programmes différents, et sur 25% environ du stock commercial d'Icade Promotion ;
- ◆ Icade et Segro ont signé, le 24 septembre 2020, avec SNCF les promesses foncières pour le site de la gare des gobelins dans le 13^{ème} arrondissement de Paris (75). Ce projet vient dans le cadre de l'opération « Reprendre Racines » et porte sur des espaces mixtes réalisés par Icade (deux immeubles de bureaux de 14 000 m², 4 600 m² dédiés au sport, des serres agricoles et un jardin de 1,3 hectare) et un centre de distribution urbaine de 75 000 m² en sous-sol réalisé par Segro.

Parmi les livraisons de programmes d'envergure au cours de 2020, il y a notamment :

- ◆ Livraison d'un Ehpad de 119 lits (5 900 m²) sur la commune de Miramont de Guyenne dans le Lot-et-Garonne à Axentia ;
- ◆ Livraison le 10 Juillet 2020 d'un immeuble de bureaux à Villejuif (94) de 18 196 m² à la SCPI Elysées Pierre gérée par HSBC REIM dans le cadre d'une VEFA signée en 2018 avec le groupe Orange ;
- ◆ Livraison à la société de la Tour Eiffel de l'immeuble K-BIS, un immeuble de bureaux de 7 517 m² situé à Vaulx-en-Velin dans le quartier Carré de Soie, l'un des 4 pôles majeurs de l'agglomération lyonnaise.

Par ailleurs, le 30 décembre 2020, Icade a renforcé son positionnement en Occitanie en finalisant l'acquisition d'Ad-Vitam basée à Montpellier représentant un potentiel de chiffre d'affaires de 70 millions d'euros HT.

Bilan : Icade a renforcé ses liquidités pour traverser la crise et a réalisé la première émission obligataire sociale finançant ses activités de santé

Avec ces 3 nouvelles lignes de crédits revolving, toutes signées à minimum 5 ans, Icade dispose au 31 décembre 2020 d'un montant de lignes sécurisées de plus de 2 milliards d'euros, couvrant près de 5 années d'intérêt et de capital.

Moins d'un an après le placement de sa première émission obligataire, Icade Santé a placé avec succès, en septembre 2020, sa première émission obligataire « sociale » (Social bond) d'une taille de 600 millions d'euros, à échéance 2030 et à un coupon fixe de 1,375%.

Par ailleurs, à l'occasion de sa revue annuelle, Standard & Poor's a confirmé les notations BBB+ / A-2 / Perspective stable d'Icade et d'Icade Santé.

Evènements postérieurs à la clôture

Le 11 janvier 2021, Icade a procédé avec succès, à une émission obligataire de 600 millions d'euros, d'une maturité de 10 ans, assortie d'un coupon annuel de 0,625%, soit un plus bas pour Icade en matière de coût de financement à 10 ans. Sursouscrite près de 3 fois par des investisseurs de premier rang, cette opération démontre l'intérêt du marché de crédit pour la signature Icade, permettant à la société de retrouver des niveaux historiquement bas sur ses marges, avec un spread de 85 ct au-dessus du swap.

L'utilisation de ces fonds sera principalement allouée au remboursement anticipé de la souche obligataire 2022 pour un montant de 395,7 millions d'euros prévu le 24 février 2021. Le Groupe a également anticipé le 18 janvier 2021 le remboursement de l'échéance finale de sa souche avril 2021 pour 257,1 millions d'euros conformément à ce que sa documentation permettait.

Avec cette opération, Icade poursuit la gestion dynamique de son bilan, dans des conditions attractives de marché, visant notamment à optimiser le coût moyen de la dette tout en allongeant sa maturité.

Par ailleurs, le 1^{er} et le 22 février, Icade a signé deux promesses de vente sur les immeubles Millénaire 1 à Aubervilliers et Le Loire à Villejuif pour plus de 300 millions. Elles ont été réalisées dans des conditions normales de marchés et sont en ligne avec les juste-valeurs du 31 décembre 2020.

2.2. Indicateurs clés du Groupe

Malgré le contexte de crise sanitaire qui sévit, et les conséquences importantes sur le secteur de l'immobilier et du bâtiment, Icade a limité l'impact sur ses indicateurs de performance financière et démontre ainsi la robustesse de ses activités.

	31/12/2020	31/12/2019	Variation 2020 vs. 2019 (%)
Résultat net récurrent - Foncières (en M€)	351,0	358,7	-2,2%
Résultat net récurrent - Foncières par action	4,74	4,85	-2,1%
Cash-flow net courant - Foncières (en M€)	363,4	368,8	-1,5%
Cash-flow net courant - Foncières par action	4,91	4,98	-1,4%
Cash-flow net courant - Promotion (en M€)	2,5	33,1	-92,4%
Cash-flow net courant - Promotion par action	0,03	0,45	-92,4%
Autres (en M€)	(7,6)	(12,7)	-40,0%
Cash-flow net courant - Groupe (en M€)	358,3	389,2	-7,9%
Cash-flow net courant - Groupe par action	4,84	5,26	-7,9%

	31/12/2020	31/12/2019	Variation (%)
ANR NTA par action (en €)	93,2	96,1	-3,1%
Coût moyen de la dette tirée	1,48%	1,54%	-6 pbs
LTV (droits inclus)	40,1%	38,0%	+210 pbs

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

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

Le cash-flow net courant – Groupe s'inscrit en baisse de -7,9 %, à 358,3 millions d'euros (soit 4,84 euros par action) au 31 décembre 2020, contre 389,2 millions d'euros au 31 décembre 2019 (5,26 euros par action), en ligne avec la guidance révisée donnée au marché à l'automne 2020.

Cette évolution résulte essentiellement de l'impact de la crise COVID-19 sur le métier de la Promotion depuis la mi-mars 2020 (chantiers arrêtés durant deux mois et demi, impact sur le pourcentage d'avancement technique).

Le **RNR des deux Foncières s'établit à 351,0 millions d'euros** en légère diminution de -2,2%. La contribution de la Foncière Santé continue à augmenter et atteint 38,1% du CFNC du groupe à fin décembre 2020 (contre 30,8% en au 31 décembre 2019).

Le deuxième indicateur clé du groupe est l'ANR EPRA NTA : il apprécie l'évolution de la valorisation de la société sur l'exercice (cf. paragraphe 2.3.1). Il est en recul de -3,1%, impacté notamment par l'ajustement des valeurs de patrimoine sur l'exercice (-2,0% à périmètre constant).

Enfin, le ratio LTV, qui évalue le rapport entre l'évolution de la dette nette du groupe et celle des valeurs des actifs au bilan, s'élève à 40,1%, en hausse sur un an dans un contexte de repli mesuré de la valeur du portefeuille de bureau et de hausse de la dette nette (+6,4%).

2.2.1. Compte de résultat consolidé IFRS simplifié

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019	Variation	Variation (%)
Chiffre d'affaires	1 440,2	1 522,9	(82,8)	(5,4%)
Excédent brut opérationnel	573,7	586,1	(12,4)	(2,1%)
Résultat opérationnel	184,0	450,9	(266,8)	(59,2%)
Résultat financier	(118,6)	(107,0)	(11,5)	10,8%
Résultat net	63,4	338,2	(274,7)	(81,2%)
RESULTAT NET - Part du Groupe	24,2	300,2	(275,9)	(91,9%)
RESULTAT NET: PART DU GROUPE (en € par action après dilution)	0,33	4,06	(3,7)	(91,9%)
Eléments non courants (a)	(334,0)	(89,0)	(245,0)	275,3%
CASH-FLOW NET COURANT - Groupe	358,3	389,2	(30,9)	(7,9%)

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

Le chiffre d'affaires IFRS du Groupe Icade, ressort en baisse (-5,4%), sous les effets combinés suivants :

- Augmentation marquée des revenus locatifs de la Foncière Santé (+13,9%) en lien avec les acquisitions réalisées sur le second semestre 2019 ;
- Hausse des revenus locatifs de la Foncière Tertiaire de +1,6%, malgré les cessions très significatives réalisées au 2^{ème} semestre 2019 ;
- Diminution du chiffre d'affaires IFRS de la Promotion (-16,6%) dans un contexte de crise sanitaire de la Covid-19 (impact de l'arrêt des chantiers sur le % d'avancement technique).

Le résultat net part du Groupe Icade est directement impacté par les conséquences de la crise sanitaire avec pour l'essentiel :

- Des éléments pénalisant le Cash-Flow Net Courant - Groupe à hauteur de -27 millions d'euros dont :
 - Une dégradation du chiffre d'affaires et des marges opérationnelles de la Promotion dans un contexte de volume de chiffre d'affaires mécaniquement pénalisé par l'arrêt des chantiers soit un impact sur le Cash-Flow Net Courant – Groupe de -19 millions d'euros ;
 - Le décalage et reports d'activité locative sur la Foncière Tertiaire dans un contexte d'attentisme des institutionnels au regard de la crise sanitaire à hauteur de -5 millions d'euros.
- Des impacts non courants à hauteur de -52 millions d'euros dont :
 - Coûts d'inefficiences liés à la reprise des chantiers de la promotion et pertes de valeur pour -9 millions d'euros ;
 - Mesures d'accompagnement des locataires à hauteur de -5 millions d'euros ;
 - Des dépréciations nettes pour pertes de valeur sur les actifs de la Foncière Tertiaire à hauteur de -37 millions d'euros en lien avec des évolutions de valeur négative de certains actifs du portefeuille directement liées à la crise de la COVID-19.
- Par ailleurs, Icade a enregistré en 2020 un volume de cessions très limité sur le périmètre des Foncières (5 millions d'euros), contrairement à 2019 où le résultat de cessions était significatif (207 millions d'euros).

Ainsi, le résultat net part du Groupe de l'exercice 2020 s'élève à 24,2 millions d'euros, en baisse, compte-tenu de l'absence de cession significatives sur l'exercice.

2.2.2. Information sectorielle synthétique

L'activité sectorielle d'Icade est présentée sous quatre rubriques : la Foncière Tertiaire, la Foncière Santé, la Promotion et « Autres ».

(en millions d'euros)	31/12/2020				31/12/2019				Variation 2020 vs. 2019	
	RNR Foncières	%	CFNC	%	RNR Foncières	%	CFNC	%	RNR Foncières	CFNC
Foncière Tertiaire	214,3	61,1%	226,7	63,3%	238,9	66,6%	249,0	64,0%	(10,3%)	(8,9%)
Foncière Santé	136,7	38,9%	136,7	38,1%	119,8	33,4%	119,8	30,8%	14,0%	14,0%
Total Foncières (a)	351,0	100,0%	363,4	101,4%	358,7	100,0%	368,8	94,8%	(2,2%)	(1,5%)
Promotion			2,5	0,7%			33,1	8,5%		(92,4%)
Autres (b)			(7,6)	(2,1%)			(12,7)	(3,3%)		(40,0%)
Total Groupe			358,3	100,0%			389,2	100,0%		(7,9%)
Total Groupe - en euros par action	4,74		4,84		4,85		5,26		(2,1%)	(7,9%)

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

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

2.3. Reporting EPRA au 31 décembre 2020

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.

Le RNR EPRA Foncière intègre la Foncière Tertiaire et la Foncière Santé.

L'ANR est estimé sur la base de l'ensemble des actifs du Groupe (y compris la valeur des sociétés de promotion).

N.B. : Le CFNC présenté pour les trois branches d'activités, Foncière Tertiaire, Foncière Santé et Promotion, ne fait pas partie des indicateurs EPRA. Néanmoins, le groupe Icade l'utilise pour présenter ses trois activités de manière homogène.

2.3.1. Actif net réévalué EPRA au 31 décembre 2020

Indicateur de mesure de la valeur patrimoniale de la Société, l'ANR appréhende l'évolution de la valorisation d'Icade à travers l'évolution des capitaux propres d'une part et les évolutions de valeur des portefeuilles d'actifs, des passifs et des sociétés de Promotion d'autre part.

De nouvelles recommandations ont été publiées en octobre 2019 et intègrent des évolutions sur le calcul de l'ANR.

Trois modalités de calcul sont dorénavant préconisées par l'EPRA :

- ◆ Un ANR qui reflète la part de l'actif net en cas de cession – EPRA Net Disposal Value (NDV) incluant la juste valeur de la dette à taux fixe ;
- ◆ Un ANR qui reflète la seule activité immobilière – EPRA Net Tangible Assets (NTA) hors juste valeur de la dette à taux fixe ;
- ◆ Un ANR de remplacement - EPRA Net Reinstatement Value (NRV – « ANR droits inclus »).

L'actif net réévalué NDV du Groupe Icade s'établit au 31 décembre 2020 à **6 375,7 millions d'euros** (86,1 euros/action), en diminution par rapport au 31 décembre 2019 (-371,2 millions d'euros soit -5,5%) principalement sous les effets combinés suivants :

- ◆ L'effet négatif de la juste valeur de la dette à taux fixe sur la période pour -95,5 millions d'euros (-1,3 €/action) ;
- ◆ L'ajustement à la baisse des valeurs de patrimoine à périmètre constant (-229,2 millions d'euros soit -3,1 €/action).

L'actif net réévalué NTA du Groupe Icade ressort, quant à lui, à 6 900,0 millions d'euros (93,2 euros/action). Il appréhende l'évolution de la valorisation d'Icade, hors effets des évolutions de juste valeur des instruments financiers. Il diminue ainsi de -3,1% par rapport au 31 décembre 2019 sous l'effet de valorisation des actifs de bureaux et Parcs d'Affaires.

Enfin, L'actif net réévalué NRV du Groupe Icade ressort au 31 décembre 2020 à 7 447,6 millions d'euros (100,6 euros/action) et suit la même tendance de baisse de -3% sur un an.

Présentation des nouveaux ANR sur trois périodes dont deux comparatives

(en millions d'euros)		31/12/2020	30/06/2020	31/12/2019
Capitaux propres consolidés en part du groupe	(1)	2 856,5	2 858,8	3 168,7
Créance des actionnaires ^(a)	(2)	-	119,3	-
Impact de la dilution des titres donnant accès au capital ^(b)	(3)	-	-	0,2
Plus-values latentes sur actifs immobiliers et sociétés de promotion	(4)	3 856,5	3 884,8	3 823,1
Fiscalité sur plus-values latentes	(5)	(9,9)	(11,3)	(13,3)
Autres Goodwill	(6)	(2,9)	(2,9)	(2,9)
Réévaluation de la dette à taux fixe	(7)	(324,5)	(25,4)	(229,0)
ANR NDV (Net Disposal Value)	(8) = (1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)	6 375,7	6 823,3	6 746,9
ANR EPRA NDV par action (en €)	(8)/N	86,1	92,2	91,1
Progression annuelle		(5,5%)		
Retraitement de la fiscalité sur plus-values latentes	(9)	9,9	11,3	13,3
Immobilisations incorporelles	(10)	(21,7)	(20,0)	(19,5)
Optimisation des droits d'enregistrement sur la juste valeur des actifs immobiliers	(11)	152,7	124,5	111,3
Retraitement de la réévaluation de la dette à taux fixe	(12)	324,5	25,4	229,0
Retraitement de la réévaluation des instruments de couverture de taux	(13)	58,9	53,4	35,4
ANR NTA (Net Tangible Assets)	(14) = (8)+(9)+(10)+(11)+(12)+(13)	6 900,0	7 017,8	7 116,4
ANR EPRA NTA par action (en €)	(14)/N	93,2	94,9	96,1
Progression annuelle		(3,1%)		
Autres Goodwill	(15)	2,9	2,9	2,9
Retraitement des immobilisations incorporelles	(16)	21,7	20,0	19,5
Retraitement de l'optimisation des droits d'enregistrement sur la juste valeur des actifs immobiliers	(17)	(152,7)	(124,5)	(111,3)
Droits d'enregistrement sur la juste valeur des actifs immobiliers	(18)	675,6	665,1	644,6
ANR NRV (Net Reinstatement Value)	(19) = (14)+(15)+(16)+(17)+(18)	7 447,6	7 581,3	7 672,1
ANR NRV par action (en €)	(19)/N	100,6	102,5	103,6
Progression annuelle		(3,0%)		
NOMBRE D'ACTIONNAIRES TOTALEMENT DILUÉS ^(c)	N	74 066 902	73 986 939	74 029 822

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

(b) Dilution liée aux stock-options qui a pour effet d'augmenter les capitaux propres consolidés et le nombre d'actions à concurrence du nombre d'actions exerçables à la clôture.

(c) S'élève à 74 066 902 au 31 décembre 2020 après annulation des actions auto détenues (-540 269 actions) et impact positif des instruments dilutifs (+ 71 430 actions).

Présentation du passage des anciens ANR aux nouveaux ANR sur 2019

31/12/2019

(en millions d'euros)	Nouveaux indicateurs publiés			Indicateurs antérieurement publiés	
	ANR NDV	ANR NTA	ANR NRV	ANR triple net	ANR simple net
Capitaux propres consolidés en part du groupe	3 168,7	3 168,7	3 168,7	3 168,7	3 168,7
Créance des actionnaires	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Impact de la dilution des titres donnant accès au capital ^(a)	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Plus-values latentes sur actifs immobiliers et sociétés de promotion	3 823,1	3 823,1	3 823,1	3 823,1	3 823,1
Fiscalité sur plus-values latentes	(13,3)			(13,3)	
Retraitement de la réévaluation des instruments de couverture de taux		35,4	35,4		35,4
Autres Goodwill	(2,9)	(2,9)			
Immobilisations incorporelles		(19,5)			
Réévaluation de la dette à taux fixe	(229,0)			(229,0)	
Droits d'enregistrement sur la juste valeur des actifs immobiliers ^(b)		111,3	644,6		
ANR EPRA	6 746,9	7 116,4	7 672,1	6 749,8	7 027,5
ANR EPRA par action (en €)	91,1	96,1	103,6	91,2	94,9

Nombre d'actions totalement dilué^(c)

74 029 822

(a) Dilution liée aux stock-options qui a pour effet d'augmenter les capitaux propres consolidés et le nombre d'actions à concurrence du nombre d'actions exerçables à la clôture.

(b) L'ANR NTA comprend l'optimisation des droits d'enregistrement sur la juste valeur des actifs immobiliers, l'ANR NDV comprend pour sa part la totalité des droits d'enregistrement sur la juste valeur des actifs immobiliers.

(c) S'élève à 74 029 822 au 31 décembre 2019 (après annulation des actions auto-détenues (- 594 031 actions) et impact positif des instruments dilutifs (+ 88 112 actions))

2.3.2. Résultat net récurrent – Foncière (EPRA)

Le résultat net récurrent – Foncière (EPRA) mesure la performance opérationnelle des activités récurrentes pour le pôle Foncière Tertiaire et le pôle Foncière Santé.

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019	Variation 2020 vs. 2019 (%)
RESULTAT NET	63,4	338,2	
Résultat net - Autres activités ^(a)	(12,2)	27,6	
(a) RESULTAT NET - FONCIERES	75,6	310,6	
(i) Variation de valeurs des immeubles de placement et dotations aux amortissements	(370,4)	(312,5)	
(ii) Résultat de cessions d'immobilisations	3,4	207,0	
(iii) Résultat sur acquisitions	(1,5)	(10,3)	
(iv) Impôts sur les bénéfices liés aux cessions et pertes de valeurs			
(v) Ecart d'acquisition négatif / dépréciation du goodwill		2,0	
(vi) Variation de juste valeur des instruments financiers et restructuration des passifs financiers	(2,3)	(17,0)	
(vii) Frais d'acquisition sur titres			
(viii) Charge d'impôt en lien avec les ajustements de l'EPRA	0,5	0,7	
(ix) Ajustement des sociétés mises en équivalence	(16,1)	(13,3)	
(x) Intérêts minoritaires	117,7	97,8	
(b) TOTAL DES RETRAITEMENTS	(268,8)	(45,7)	
(a-b) EPRA EARNINGS	344,4	356,3	-3,3%
(c) Autres éléments non récurrents	(6,6)	(2,4)	
(a-b-c) RESULTAT NET RECURRENT - FONCIERE	351,0	358,7	-2,2%
Nombre d'actions moyen en circulation dilué retenu pour le calcul	73 992 606	74 012 275	
RESULTAT NET RECURRENT - FONCIERE EN € / ACTION	4,74 €	4,85 €	-2,1%

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

Le résultat net récurrent – Foncière (EPRA) ressort à 351,0 millions d'euros au 31 décembre 2020, en légère diminution sur un an (-2,2 %), porté par les bonnes performances opérationnelles de la Foncière Santé et la résilience opérationnelle de la Foncière Tertiaire dans un contexte de crise sanitaire en 2020 impactant l'activité locative et malgré des cessions importantes enregistrées en 2019.

2.3.3. Taux de rendement EPRA

Le tableau ci-dessous présente le passage entre le taux de rendement net Icade et les taux de rendement définis par l'EPRA. Le calcul intègre les trois typologies d'actifs d'Icade : les bureaux, les parcs d'affaires et les murs de santé. Par ailleurs, il est réalisé en quote-part Icade.

Le taux de rendement net Icade (droit inclus) s'élève à 5,5%, en ligne avec le niveau de juin 2020.

A noter que Icade, qui communiquait précédemment sur un taux de rendement net hors droit, met désormais en avant le taux de rendement net droits inclus, taux plus comparable avec les taux de marché généralement communiqués dans les études de marché de place. Pour référence, le tableau ci-dessous présente ainsi le taux de rendement net Icade droits inclus et hors droits sur les trois dernières périodes.

Sur la base du calcul normé par l'EPRA, le rendement initial net EPRA du portefeuille tertiaire et santé s'établit à 4,8%, en ligne avec celui de juin 2020 et 10 pbs au-dessus de celui de fin décembre 2019 illustrant les effets limités de la crise sanitaire sur le profil de rendement des portefeuilles d'Icade. Ce dernier intègre les effets de vacance et des franchises de loyer accordées.

(actifs en exploitation - en quote-part de détention)	31/12/2020	30/06/2020	31/12/2019
RENDEMENT NET - hors droits ^(a)	5,9 %	5,8 %	5,8 %
Effet des droits et frais estimés	(0,3)%	(0,3)%	(0,3)%
RENDEMENT NET ICADE - Droits inclus ^(a)	5,5 %	5,5 %	5,4 %
Retraitement des loyers potentiels sur vacants	(0,3)%	(0,3)%	(0,3)%
RENDEMENT INITIAL NET TOPPED-UP EPRA ^(b)	5,2 %	5,1 %	5,1 %
Intégration des franchises de loyers	(0,4)%	(0,4)%	(0,4)%
RENDEMENT INITIAL NET EPRA ^(c)	4,8 %	4,8 %	4,7 %

(a) Loyers annualisés nets des surfaces louées additionnés aux loyers nets potentiels des surfaces vacantes à la valeur locative de marché, excluant les aménagements de loyers, rapportés à la valeur d'expertise (hors droits ou droits inclus selon stipulation) des actifs en exploitation.

(b) Loyers annualisés nets des surfaces louées, excluant les aménagements de loyers, rapportés à la valeur d'expertise droits inclus des actifs en exploitation.

(c) Loyers annualisés nets des surfaces louées, intégrant les aménagements de loyers, rapportés à la valeur d'expertise droits inclus des actifs en exploitation.

2.3.4. Taux de vacance EPRA

Le taux de vacance EPRA est défini comme le ratio entre le loyer de marché des surfaces vacantes et le loyer de marché de la surface totale. Il est calculé sur la base des actifs en exploitation au 31 décembre 2020.

Les données ci-dessous présentent le détail du taux de vacance sur le périmètre des deux Foncières, en quote-part Icade.

<i>(actifs en exploitation, en quote-part de détention)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Bureaux	5,3%	4,2%
Parcs d'Affaires	13,2%	16,3%
POLE FONCIERE TERTIAIRE ^(a)	8,1%	8,3%
POLE FONCIERE SANTE	0,0%	0,0%
TOTAL FONCIERE ^(a)	5,6%	5,9%

^(a) Hors Logements et PPP, y compris Autres actifs

Sur le portefeuille des parcs d'affaires, le taux de vacance EPRA baisse de 16,3% à 13,2% du fait de la prise à bail du Comité d'Organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024 sur l'immeuble Pulse (28 860 m² sur le Parc des Portes de Paris). Le taux de vacance EPRA des Bureaux est en léger retrait à 5,3%, principalement sous l'effet de la livraison de l'immeuble Park View, pour moitié commercialisé. Le taux de vacance sur l'ensemble du portefeuille de la foncière tertiaire s'inscrit en amélioration de 0,2 point sur un an, illustrant là encore, la solidité de la base locative de la Foncière de bureaux avec des locataires majoritairement peu impactés directement par la crise sanitaire.

La Foncière Santé affiche, comme les années précédentes, un taux de vacance EPRA nul et contribue ainsi positivement au taux de vacance EPRA moyen du Groupe Icade qui s'établit à 5,6% fin décembre 2020, en amélioration de 0,3 point.

2.3.5. Ratio de coûts EPRA Foncière

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

	31/12/2020	31/12/2019
Inclus :		
Charges de structure et autres frais généraux	(103,1)	(110,7)
Charges locatives nettes de refacturations	(22,0)	(8,5)
Autres refacturations couvrant des frais généraux	40,9	46,8
Quote-part de frais généraux et de charges des sociétés en équivalence	(4,9)	(5,4)
Quote-part de frais généraux et de charges affectés aux participations ne donnant pas le contrôle	10,8	9,1
Exclus :		
Coûts de location des terrains	0,1	0,0
Autres charges sur immeubles intégrées dans les revenus locatifs		(0,1)
(A) COÛTS EPRA (Y COMPRIS COÛTS DE VACANCE)	(78,3)	(68,7)
Moins - Charges de vacance	(15,7)	(11,9)
(B) COÛTS EPRA (HORS COÛTS DE VACANCE)	(62,6)	(56,8)
Revenus locatifs brut moins coûts de location des terrains	676,0	623,1
Plus : quote-part de revenus locatifs moins charges du foncier des mises en équivalence	8,3	6,3
Quote-part de revenus locatifs moins charges du foncier affectés aux participations ne donnant pas le contrôle	(148,7)	(134,6)
(C) REVENUS LOCATIFS	535,5	494,9
(A/C) RATIO DE COÛTS EPRA FONCIÈRES (Y COMPRIS COÛTS DE LA VACANCE)	14,6%	13,9%
(B/C) RATIO DE COÛTS EPRA FONCIÈRES (HORS COÛTS DE LA VACANCE)	11,7%	11,5%

Au 31 décembre 2020, dans le contexte exceptionnel de crise sanitaire, le ratio de coûts EPRA s'inscrit en légère augmentation par rapport à l'exercice 2019 :

- ◆ +0,7 point en intégrant les coûts liés à la vacance à 14,6% ;
- ◆ +0,2 point hors coûts de la vacance à 11,7%.

Néanmoins, Il figure parmi les plus bas du secteur.

Cette évolution est principalement expliquée par :

- ◆ Une diminution sensible des charges de structure sur 2020 (-7,6 millions d'euros soit -6,9%) traduisant les efforts soutenus sur la maîtrise des coûts de fonctionnement sur l'ensemble du Groupe sur l'ensemble de l'exercice.
- ◆ Une augmentation des charges locatives nettes de refacturations à (+13,5 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2019) expliquée essentiellement par :
 - Un effet base défavorable 2019 : des indemnités de résiliation anticipée reçues en 2019 pour 5,5 millions d'euros ;
 - Une augmentation limitée des provisions nettes de reprise des créances impayées pour 5,6 millions d'euros ;

- Une augmentation des charges liées à la vacance sur les actifs en exploitation de 3,8 million d'euros (dont quote-part des sociétés mises en équivalence).
- ◆ Par ailleurs, le ralentissement de l'activité d'investissement se traduit par une diminution des honoraires internes (refacturations couvrant des frais généraux) de l'ordre de -5,9 millions d'euros.

2.4. Ressources financières

Au cours du premier semestre 2020, la crise a engendré des tensions sur les marchés financiers notamment court terme, l'arrêt soudain et brutal de l'économie impactant la liquidité des entreprises pendant plusieurs semaines et engendrant la fermeture brutale et historique du marché court terme des NEU Commercial Papers pendant deux semaines. L'intervention de la Banque Centrale Européenne via la Banque de France a permis au marché de se relancer progressivement.

Grâce à ses fondamentaux robustes et ses relations bancaires de qualité et de long terme, le Groupe Icade a conservé un accès important à la liquidité, assorti de bonnes conditions. Face à cette crise sans précédent, Icade a d'ailleurs souhaité renforcer cette capacité financière en accroissant ses lignes bancaires disponibles au cours de 2020.

Ainsi sur l'ensemble de l'exercice, les lignes revolving augmentent de 390 millions d'euros portant l'encours de lignes RCF à 2 130 millions d'euros, totalement disponible au 31 décembre 2020 avec notamment des lignes illustratives de la volonté d'Icade d'agir pour la finance durable :

- Une RCF Green de 300 millions d'euros d'une durée de 7 ans en renouvellement anticipé d'une tombée de 290 millions d'euros. Les conditions financières innovantes sont assises sur le respect de l'objectif de réduction de 45 % de l'intensité carbone de la Foncière Tertiaire entre 2015 et 2025. En cas de non atteinte de l'objectif, le surcoût devra être reversé à une association à impact positif sur l'environnement ;
- Une RCF Solidaire de 150 millions d'euros d'une durée de 5 ans, comportant un mécanisme de renoncement d'une partie de la rémunération par les banques et un abondement de même montant par Icade au profit de la recherche sur les vaccins contre la Covid-19 réalisée par l'Institut Pasteur.

Au second semestre, dans un contexte d'amélioration sensible des conditions de marché, Icade Santé a réalisé en septembre 2020 sa première émission obligataire « sociale » (Social Bond) sur le marché euro pour un montant de 600 millions d'euros à dix ans, assortie d'une marge de 155 points de base pour un coupon fixe de 1,375%. Il s'agit de la première obligation « sociale » émise par un corporate de taille benchmark au niveau mondial. Ce nouvel emprunt obligataire a été sursouscrit près de 10 fois et placé auprès d'investisseurs français et internationaux, confirmant leur intérêt pour les fondamentaux d'Icade Santé ainsi que la reconnaissance du caractère social intrinsèque de son activité.

Le Groupe a également réalisé tout au long de l'année 2020 une série d'opérations financières et notamment :

- ◆ Souscription par Icade Santé de 70 millions d'euros en format crédit-bail ;
- ◆ Remboursement anticipé de financements à échéance court terme pour 95 millions d'euros pour Icade ;

L'ensemble de ces opérations a permis au Groupe de poursuivre la mise en œuvre d'une politique de financement adaptée et optimisée, abaissant son coût moyen de la dette à son plus bas historique, maintenant de la durée de vie moyenne de ses financements et diversifiant ses ressources de financement par rapport au 31 décembre 2019.

Le groupe Icade est doté de fondamentaux financiers bilanciels très robustes :

- ◆ A la fin de l'exercice, le ratio LTV (*Loan-To-Value*) droits inclus ressort à 40,1% (42,3% hors droits), à son niveau cible, et le niveau de couverture des intérêts par l'excédent brut opérationnel (ICR) reste à un niveau élevé, à 5,38x ;
- ◆ Standard & Poor's a confirmé en 2020 la notation BBB+ perspective stable d'Icade.

2.4.1. Liquidités

Les équipes ont réalisé une gestion active des émissions sur le marché du court terme, avec une hausse de l'encours de NEU Commercial Papers de 295 millions d'euros pour atteindre 736 millions d'euros au 31 décembre 2020 : Icade emprunte sur des maturités allant de 1 à 12 mois à taux négatifs dans le cadre du pilotage de sa trésorerie. Point notable, la qualité de la signature Icade a permis d'émettre à court terme malgré des conditions de marché difficiles au plus fort de la crise sanitaire.

Icade dispose d'une capacité de tirage en lignes court et long termes de **2 130 millions d'euros** (hors disponibilités de tirage des opérations de promotion), niveau en hausse de 390 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2019, totalement libres d'utilisation. La trésorerie d'Icade est également à un niveau confortable au 31 décembre 2020, à un niveau de 1 087 millions d'euros, confortant les liquidités du groupe.

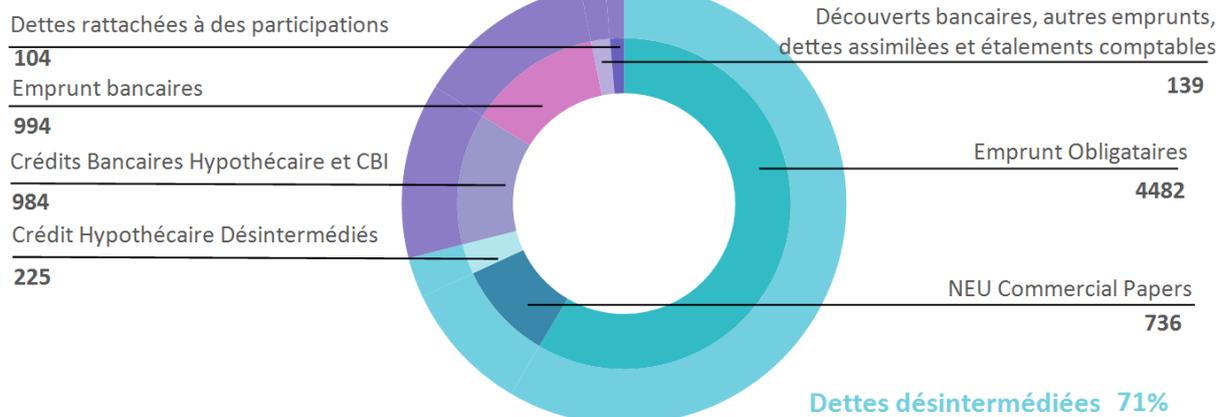
La capacité de tirage, ainsi que la trésorerie du groupe, au 31 décembre 2020 permettent de couvrir, le cas échéant, près de cinq années de remboursement en capital et intérêts de la dette.

2.4.2. Structure de l'endettement au 31 décembre 2020

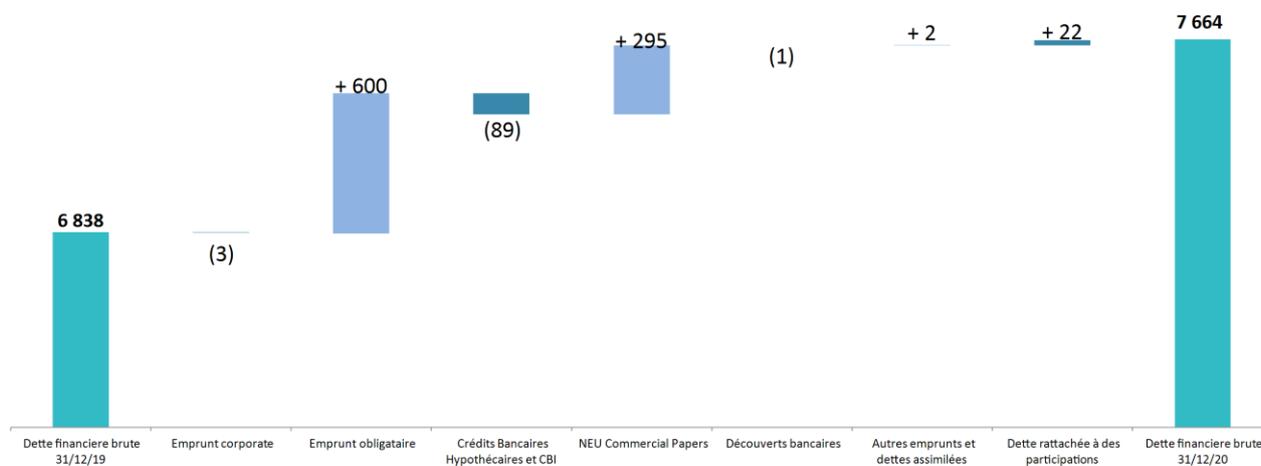
2.4.2.1. Dette par nature

La dette financière brute de 7 663,8 millions d'euros est constituée au 31 décembre 2020 de :

Dettes intermédiées 29%



Avec 71% de dettes désintermédiées au 31 décembre 2020, Icade bénéficie d'une structure de passif équilibrée qui profite pleinement de conditions de marché toujours très attractives.



L'augmentation de l'endettement brut s'explique principalement par l'émission du Social Bond d'Icade Santé de 600 millions d'euros et par la hausse de l'encours de NEU Commercial Papers de 295 millions d'euros.

Par ailleurs, la dette financière nette s'élève à 6 416,8 millions d'euros au 31 décembre 2020, en augmentation de 388,0 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2019.

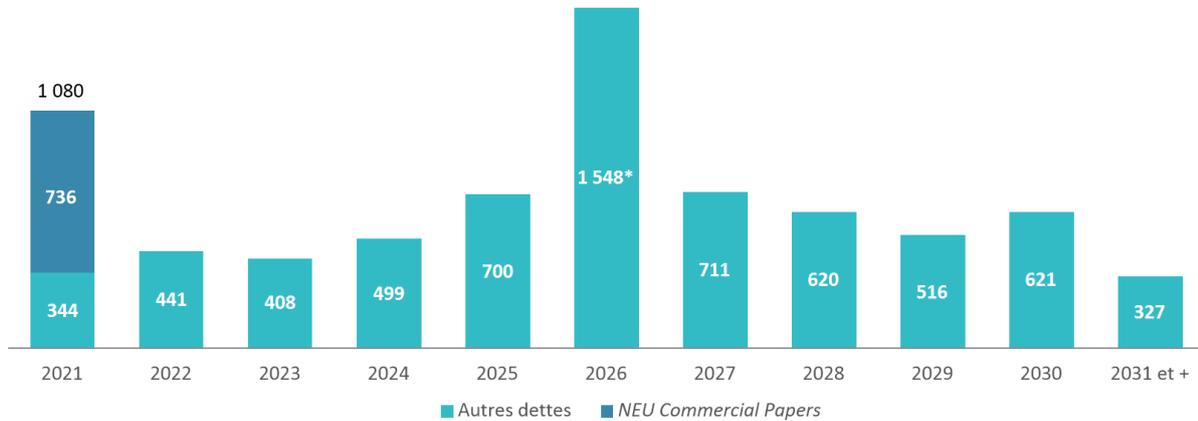
Les financements mis en place pour 645 millions d'euros (hors NEU Commercial Papers et crédits revolving) sur l'exercice 2020 ont une durée moyenne de 9,0 ans.

2.4.2.2. Dette par maturité

L'échéancier de l'endettement tiré (hors découverts) d'Icade au 31 décembre 2020 est représenté ci-dessous :

ÉCHÉANCIER DE LA DETTE TIRÉE

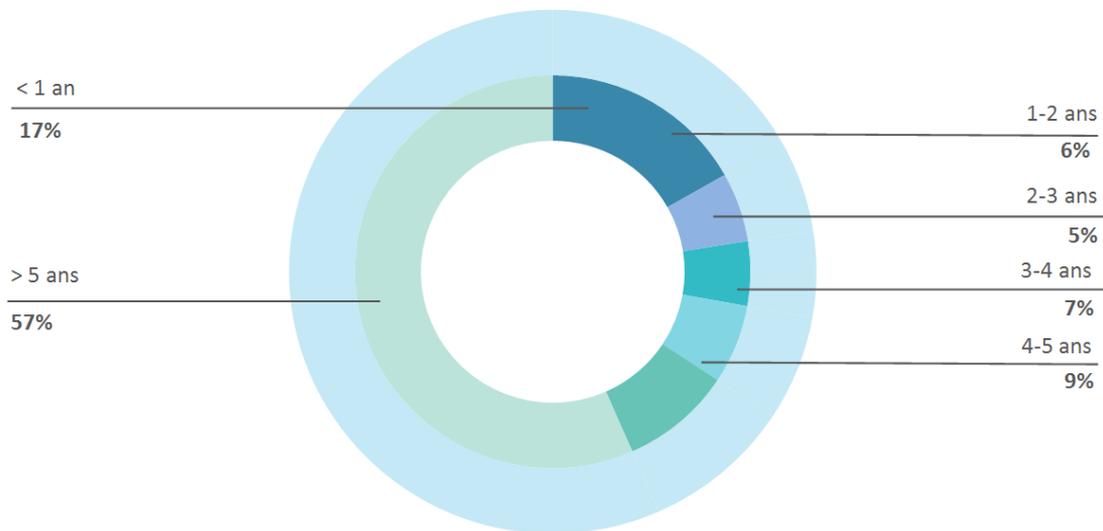
(31 décembre 2020, en millions d'euros)



*dont 440m€ liés au financement Tour Eqho

RÉPARTITION DE LA DETTE PAR ÉCHÉANCE

(31 décembre 2020)



La durée de vie moyenne de la dette au 31 décembre 2020 s'établit à 5,9 ans (hors NEU Commercial Papers). Au 31 décembre 2019 elle s'élevait à 6,4 ans.

2.4.2.3. Dette par métier

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

2.4.2.4. Coût moyen de la dette tirée

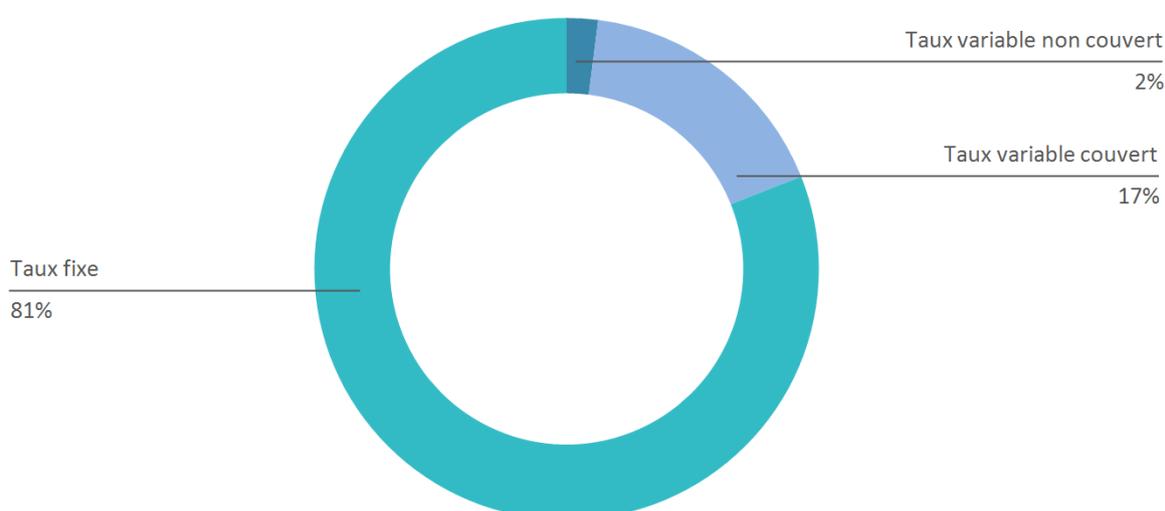
Dans un contexte de marché volatil sur le marché du crédit, avec un spread de crédit qui a plus que doublé à mi année pour un retour aux niveaux de fin 2019 en fin d'exercice, Icade a géré de manière proactive son passif et baissé encore ses conditions de financement : le coût de financement moyen s'élève pour l'exercice 2020 à **1,33% avant couverture** et **1,48 % après couverture**, au plus bas historique, contre respectivement 1,37 % et 1,54 % en 2019.

2.4.2.5. Gestion de l'exposition au risque de taux

La dette à taux variable représente près de 19 % de la dette totale du Groupe au 31 décembre 2020 (hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires) avec un taux de couverture élevé (91 % de la dette à taux variable étant couverte).

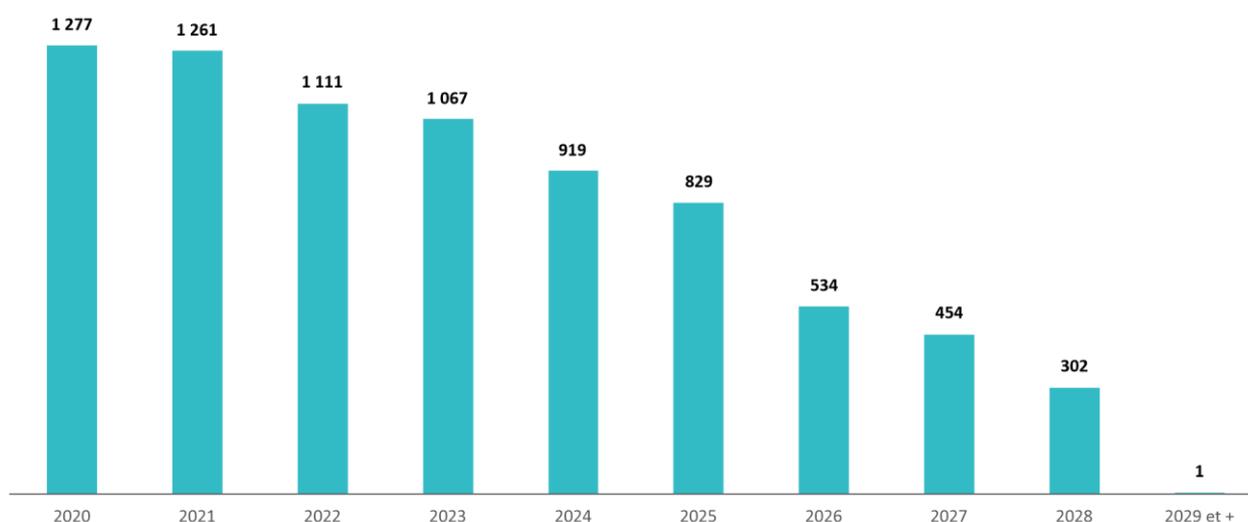
RÉPARTITION DE LA DETTE PAR TYPE DE TAUX (HORS DETTES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS ET DÉCOUVERTS BANCAIRES)

(31 décembre 2020)



EN-COURS DES COUVERTURES

(31 décembre 2020, en millions d'euros)



La majeure partie de la dette (98%) est protégée contre une remontée des taux d'intérêt (dette à taux fixe ou dette à taux variable couverte par des swaps de taux). L'analyse détaillée des en-cours notionnels de couverture est communiquée dans les notes annexes aux comptes consolidés.

Icade a poursuivi au cours de l'exercice 2020 une politique de gestion prudente de sa dette en maintenant une exposition limitée au risque de taux tout en profitant des taux bas, par la mise en place de contrats de couverture appropriés permettant également de couvrir un besoin de financement futur (swaps vanille).

La durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 4,5 ans, celle des couvertures associées est de 5,6 ans, traduisant la volonté d'Icade de couvrir ses futurs besoins de financement.

2.4.3. Notation financière Icade et Icade Santé

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

Suite à sa revue annuelle, témoignant de la confiance confortée dans le contexte de crise exceptionnelle de l'année 2020, Standard & Poor's a confirmé en juillet 2020 la notation à long terme d'Icade à BBB+ avec une perspective stable, ainsi que sa notation à court terme A2.

2.4.4. Structure financière

2.4.4.1. Ratios de structure financière

2.4.4.1.1. LTV (Loan-To-Value)

Le ratio de LTV rapporte les dettes financières nettes au patrimoine immobilier réévalué droits inclus, part totale, des deux foncières augmenté des valeurs des sociétés de promotion.

Il s'élève à **40,1 % au 31 décembre 2020** (contre 38,0 % au 31 décembre 2019). Sur une base de patrimoine réévalué hors droits, il ressort à 42,3% au 31 décembre 2020 (contre 40,1% au 31 décembre 2019).

Le ratio LTV calculé pour les besoins de la documentation bancaire s'élève à 43,7%, très largement en dessous du plafond (covenant) de 60%.

La légère progression du ratio d'endettement constatée au 31 décembre 2020, est en cohérence avec le contexte exceptionnel qui a prévalu en 2020 avec notamment un ralentissement de l'activité cœur de métier, les bureaux, entraînant une légère baisse des valorisations. Le Groupe, lors de sa réunion d'investisseurs en novembre 2020 a d'ailleurs précisé son souhait, de baisser progressivement son niveau d'endettement avec une cible à 36/37% à fin 2023.

2.4.4.1.2. ICR (Interest Coverage Ratio)

Le ratio ICR (couverture des intérêts de la dette par l'excédent brut opérationnel majoré de la part dans le résultat des sociétés mises en équivalence) s'élève à **5,38x sur l'exercice 2020** (5,84x en 2019).

Ce ratio ressort à un niveau élevé et illustre la situation confortable de la Société au regard de ses covenants bancaires (cf. tableau § 2.4.4.2).

	31/12/2020	31/12/2019
Ratio de dette financière nette/patrimoine réévalué DI (LTV) ^(a)	40,1%	38,0%
Le ratio de couverture des intérêts par l'excédent brut opérationnel majoré de la part dans le résultat des sociétés mises en équivalence (ICR)	5,38x	5,84x

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

2.4.4.2. Tableau de synthèse de suivi des covenants

	Covenants	31/12/2020
LTV bancaire	Maximum	< 60%
ICR	Minimum	> 2
Contrôle CDC	Minimum	34%
Valeur du patrimoine Foncier ^(a)	Minimum	de > 2 Md€ à > 7 Md€
Dettes des filiales promotion / dette brute consolidée	Maximum	< 20%
Suretés sur actifs	Maximum	< 20% du patrimoine foncier

(a) Environ 20% de la dette concernée par un covenant sur la valeur du patrimoine Foncier a pour limite 2 milliards d'euros, 7% de la dette a pour limite 5 milliards d'euros et les 73% restant l'étant pour une limite à 7 milliards d'euros.

Les covenants sont respectés au 31 décembre 2020 et présentent une marge confortable par rapport à leurs limites.

2.5. Performance boursière et performance de l'ANR



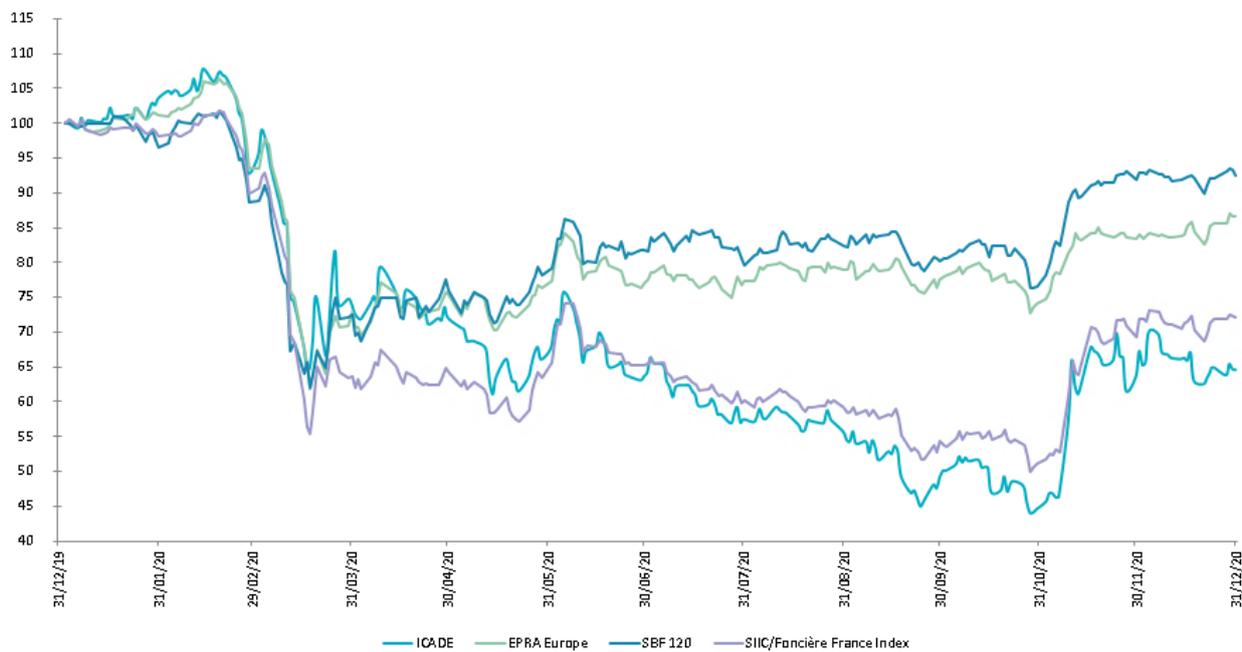
- 1) Le TSR Boursier est déterminé en faisant la différence entre le cours de Bourse de clôture de l'exercice précédent et celui de la clôture de l'exercice considéré (en supposant que le dividende versé est réinvesti en actions au cours de Bourse de clôture à la date de détachement du coupon, en l'occurrence pour le calcul du TSR 2020, le 1^{er} acompte de 2,41 € est réinvesti au cours de clôture du 4 mars 2020 et le solde soit 1,60 € au cours de clôture du 6 juillet 2020). Le résultat obtenu est rapporté au cours de Bourse de clôture de l'exercice précédent.
- 2) Le TSR ANR est déterminé en faisant la différence entre l'actif net réévalué EPRA NDV par action de clôture de l'exercice précédent et celui de la clôture de l'exercice considéré (y compris dividende versé sur la période, en l'occurrence pour le calcul du TSR 2020, un dividende de 4,01 €). Le résultat obtenu est rapporté à l'actif net réévalué triple net par action de clôture de l'exercice précédent.

Le titre Icade s'élève à 62,9 euros au 31 décembre 2020, soit une variation de -35,2% (-31,9% en dividende réinvestis) sur l'année 2020 (-13,08% pour l'indice EPRA Europe, -31,6% pour l'indice EPRA France).

Dans un contexte de crise sanitaire exceptionnelle par son ampleur et de fortes turbulences constatées sur les marchés financiers, le rendement total pour les actionnaires (Total Shareholder Return – TSR Boursier) sur la base d'un dividende réinvesti représente -32,8%.

Le TSR ANR, calculé sur l'évolution de l'actif net réévalué NTA, ressort à +1,1% sur l'exercice 2020, pénalisé par l'ajustement des valeurs de patrimoine sur l'exercice (-2,0% à périmètre constant) dans un contexte de crise exceptionnelle.

EVOLUTION EPRA Europe-SBF 120-ICADE-SIIC DU 31/12/2019 AU 31/12/2020 (Base 100: au 31/12/2019)



Au 4^{ème} trimestre 2020, le cours affiche néanmoins une progression de 31%, portée par les avancées de la recherche du vaccin contre la Covid-19 dès novembre 2020.

2.6. Perspectives

Pour 2021, les **priorités d'Icade**, sont les suivantes :

- Foncière Tertiaire : rotation du portefeuille et création de valeur sécurisée ;
- Foncière Santé : poursuite de la croissance et de l'internationalisation, préparation de la liquidité ;
- Promotion : croissance du CA, amélioration des marges ;
- RSE : accélération de la stratégie bas-carbone, lancement d'Urbain des bois ;
- Déclinaison opérationnelle de la Raison d'être.

Guidance 2021 (sous réserve de la non-dégradation significative de la situation économique et sanitaire)

- **Le Cash-Flow Net Courant - Groupe / action 2021 est attendu en hausse de ~+3%, hors effet des cessions 2021.**
- **Le dividende 2021 est attendu en hausse de +3%** : Payout en ligne avec 2020 (83%) + quote part de PV de cessions

3. Métier Foncières

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

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

- ◆ Le pôle Foncière Tertiaire, dont les actifs sont valorisés à hauteur de 8,5 milliards d'euros en part du groupe (9,0 milliards d'euros à 100%), est situé essentiellement en Île-de-France et, dans une moindre mesure, dans les principales métropoles régionales (près de 10% de la valeur du portefeuille). Le portefeuille se compose d'actifs de bureaux pour une valeur 6,4 milliards d'euros et de parcs d'affaires (essentiellement composés d'actifs de bureaux et de locaux d'activités) valorisés 1,8 milliard d'euros. Le patrimoine est complété par un portefeuille d'actifs résiduels (337 millions d'euros au 31 décembre 2020 soit 4,0% du patrimoine du pôle Foncière Tertiaire) contenant principalement des hôtels loués au groupe B&B, des actifs de commerces et un portefeuille résiduel de logements.
- ◆ Le patrimoine de la Foncière Santé, constitué d'actifs de santé courts et longs séjours, situés en France, en Allemagne et en Italie, est valorisé à 3,3 milliards d'euros en part du groupe (5,7 milliards d'euros à 100%). Icade s'est associé à des actionnaires minoritaires (des compagnies d'assurance vie françaises) pour développer ce pôle. Le patrimoine est détenu par deux structures dédiées : Icade Santé, détenue à 58,3% par Icade, concentre les actifs situés en France, et Icade Healthcare Europe (IHE), détenue à 59,39% par Icade, dédiée aux investissements situés en zone Euro hors de France :
 - Le patrimoine situé en France se compose principalement de murs de cliniques destinées à la médecine chirurgie obstétrique (MCO – près de 86% du portefeuille français), mais aussi d'établissements de soins de suite et réadaptation (SSR – 6% du portefeuille Français) et d'Ehpad (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes - 7% du portefeuille Français);
 - Le patrimoine en Europe est situé en Allemagne et en Italie. Il est valorisé à 451 millions d'euros à 100% (264 millions d'euros en part du groupe) au 31 décembre 2020 et comporte essentiellement des maisons médicalisées pour personnes âgées.

3.1.1. Compte de résultat EPRA simplifié pôle Foncières : résilience des résultats

Le tableau ci-dessous présente de manière synthétique le compte de résultat EPRA, indicateur principal pour analyser les résultats de ces deux pôles d'activité.

Le résultat net récurrent EPRA (RNR), s'établit à 351,0 millions d'euros, à -2,2% par rapport à 2019 en tenant compte du contexte de crise sanitaire de 2020, ce qui illustre la résilience de l'activité de ces deux portefeuilles :

- Avec une dynamique très positive sur la Foncière Santé, et
- La résilience de la Foncière Tertiaire qui, après une année record de volume de cessions en 2019, a su, par les livraisons de son pipeline de développement et des acquisitions de fin 2019 limiter la baisse du RNR EPRA, et en dépit de la crise sanitaire.

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019	Variation	Variation (%)
REVENUS LOCATIFS	678,4	635,9	42,5	6,7%
Loyers nets	655,2	621,3	33,9	5,5%
Taux de marge (Loyers nets / Revenus locatifs)	96,6%	97,7%	-1,1%	-1,13pt
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL RÉCURRENT	583,6	546,2	37,5	6,9%
RÉSULTAT FINANCIER RÉCURRENT	(108,3)	(85,0)	(23,3)	27,5%
RÉSULTAT NET RÉCURRENT	468,6	456,5	12,2	2,7%
RÉSULTAT NET RÉCURRENT - PART DU GROUPE	351,0	358,7	(7,7)	-2,2%

3.1.2. Valorisation des actifs immobiliers des Foncières

Les méthodes de valorisation utilisées par les experts immobiliers sont développées dans l'annexe aux états financiers consolidés.

En synthèse, la classification des actifs se présente de la manière suivante :

- ◆ Les bureaux (75% de la Foncière Tertiaire) et parcs d'affaires (21%) de la Foncière Tertiaire ;
- ◆ Les autres actifs ¹² de la Foncière Tertiaire (4% du total) ;
- ◆ Les actifs de la Foncière Santé.

Au 31 décembre 2020, la valeur globale du portefeuille des deux Foncières s'élève à 14 677,5 millions d'euros (11 795,4 millions d'euros en part du groupe), évoluant de +2,4% à périmètre courant (+2,2% en part du groupe) et -1,6% à périmètre constant (-2,0% en part du groupe) reflétant notamment l'impact de la crise sanitaire sur les valorisations de la Foncière Tertiaire.

La valeur globale du portefeuille droits inclus s'élève à 15 534,6 millions d'euros (12 471,0 millions d'euros en part du groupe).

Le portefeuille d'actifs de la Foncière Tertiaire est valorisé à 9,0 milliards d'euros (soit 8,5 milliards d'euros en part du groupe), en retrait de -0,3% à périmètre courant et de -3,2% à périmètre constant (-3,1% en part du groupe).

¹²constitués des logements, des hôtels, des entrepôts, des immeubles et ouvrages publics détenus dans le cadre de partenariats public-privé (PPP) et des commerces (notamment le centre commercial Le Millénaire)

La valeur du portefeuille de la Foncière Santé progresse de 7,0 % (9,2% en part du groupe), notamment sous l'effet d'acquisitions en Allemagne, France et Italie. A périmètre constant, la valeur du portefeuille de la Foncière Santé est en hausse de +1,1 %. Il s'établit ainsi à 5,7 milliards d'euros au 31 décembre 2020 (soit 3,3 milliards d'euros en part du groupe).

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

(Valeur du patrimoine hors droits en part du Groupe)	31/12/2020 (en M€)	31/12/2019 retraité* (en M€)	Variation (en M€)	Variation (en %)	Variation pér. Constant (en M€) ^(a)	Variation pér. Constant (en %) ^(a)	Surfaces totales en QP (en m ²)	Prix ^(b) (en €/m ²)	Taux de rendement net droits inclus ^(c)	Taux de rendement net hors droits ^(c)	Taux de vacance EPRA (en %) ^(d)
Bureaux											
Paris	1 777,1	1 783,3	(6,2)	(0,3%)	(38,4)	(2,2%)	200 699	8 854	4,2%	4,4%	1,0%
La Défense/Péri Défense	1 588,7	1 654,3	(65,6)	(4,0%)	(75,8)	(4,6%)	232 890	6 822	5,4%	5,8%	6,2%
Autre Croissant Ouest	71,0	70,2	+0,8	+1,1%	(0,7)	(1,0%)	8 579	8 276	4,9%	5,2%	2,0%
Première Couronne	1 174,6	1 233,1	(58,6)	(4,7%)	(54,5)	(4,4%)	191 349	6 138	5,2%	5,5%	7,0%
Total IDF	4 611,3	4 740,9	(129,6)	(2,7%)	(169,3)	(3,6%)	633 517	7 279	4,9%	5,2%	4,6%
Province	673,3	661,5	+11,8	+1,8%	+3,0	+0,4%	185 857	3 623	5,6%	5,9%	10,1%
Total Bureaux en Exploitation	5 284,6	5 402,4	(117,8)	(2,2%)	(166,3)	(3,1%)	819 375	6 450	5,0%	5,3%	5,3%
Projets en développement & VEFA	1 097,1	962,6	+134,6	+14,0%	(6,5)	(0,7%)					
Réserves foncières et surfaces en attente de restructuration (non louées) (e)	12,2	10,9	+1,3	+11,6%	+1,3	+11,6%					
TOTAL BUREAUX	6 393,9	6 375,9	+18,0	+0,3%	(171,5)	(2,7%)	819 375	6 450	5,0%	5,3%	5,3%
Parcs d'affaires											
Première Couronne	862,7	863,3	(0,6)	(0,1%)	(29,4)	(3,4%)	317 618	2 716	7,0%	7,5%	8,4%
Deuxième Couronne	733,7	767,4	(33,7)	(4,4%)	(46,9)	(6,1%)	384 294	1 909	8,1%	8,7%	18,4%
Total IDF	1 596,4	1 630,7	(34,4)	(2,1%)	(76,3)	(4,7%)	701 912	2 274	7,5%	8,0%	13,2%
Projets en développement	29,4	18,2	+11,2	+61,3%	+4,1	+22,7%					
Réserves foncières et surfaces en attente de restructuration (non louées) (e)	140,7	144,4	(3,8)	(2,6%)	(10,3)	(7,2%)					
TOTAL PARCS D'AFFAIRES	1 766,4	1 793,4	(26,9)	(1,5%)	(82,5)	(4,6%)	701 912	2 274	7,5%	8,0%	13,2%
TOTAL BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES	8 160,3	8 169,2	(8,9)	(0,1%)	(254,0)	(3,1%)	1 521 287	4 523	5,6%	5,9%	7,9%
Autres actifs de la Foncière Tertiaire ^(f)	337,4	350,7	(13,3)	(3,8%)	(9,0)	(2,6%)	123 961	1 578	8,7%	9,3%	15,0%
TOTAL ACTIFS FONCIERE TERTIAIRE	8 497,8	8 519,9	(22,2)	(0,3%)	(263,1)	(3,1%)	1 645 247	4 301	5,7%	6,0%	8,1%
FONCIÈRE SANTÉ											
Île-de-France	405,6	389,9	+15,8	+4,0%	+5,2	+1,3%	103 298	3 927	5,3%	5,6%	0,0%
Province	2 584,7	2 419,3	+165,3	+6,8%	+23,9	+1,0%	899 842	2 872	5,3%	5,6%	0,0%
International	259,1	182,0	+77,1	+42,3%	+3,7	+2,0%	127 158	2 038	4,8%	5,2%	0,0%
TOTAL FONCIÈRE SANTÉ en exploitation	3 249,5	2 991,2	+258,2	+8,6%	+32,7	+1,1%	1 130 298	2 875	5,3%	5,6%	0,0%
Projets en développement & VEFA	47,1	26,1	+21,0	+80,5%	+1,2	+4,8%					
Réserves foncières et surfaces en attente de restructuration (non louées) (e)	1,0	1,1	(0,1)	(5,5%)	(0,1)	(7,9%)					
TOTAL FONCIERE SANTE	3 297,6	3 018,4	+279,2	+9,2%	+33,9	+1,1%	1 130 298	2 917	5,3%	5,6%	0,0%
Dont France	3 034,0	2 831,7	+202,3	+7,1%	+30,4	+1,1%	1 003 140	3 024	5,3%	5,6%	0,0%
Dont International	263,6	186,7	+76,9	+41,2%	+3,5	+1,9%	127 158	2 073	4,8%	5,2%	0,0%
TOTAL GÉNÉRAL	11 795,4	11 538,4	+257,0	+2,2%	(229,2)	(2,0%)	2 775 545	3 738	5,5%	5,9%	5,6%
Dont actifs consolidés par mise en équivalence	128,3	137,6	(9,3)	(6,8%)	(14,0)	(10,2%)					

* Retraité des changements de catégorie d'actif entre deux périodes, comme le passage de la catégorie « projet en développement » à la catégorie « exploitation » lors de la livraison d'un immeuble.

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

(b) Établi par rapport à la valeur d'expertise hors droits.

(c) Loyers annualisés nets des surfaces louées additionnés aux loyers nets potentiels des surfaces vacantes à la valeur locative de marché rapportés à la valeur d'expertise droits inclus (ou hors droits selon stipulation) des surfaces louables.

(d) Calculé sur la base de la valeur locative estimée des locaux vacants divisée par la valeur locative globale.

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

(f) Les indicateurs (Surfaces totales, Prix en €/m², Taux de rendement net hors droits et Taux de vacance EPRA) sont repris hors PPP et Logements

3.2. Pôle Foncière Tertiaire

3.2.1. Evolution des valorisations du patrimoine de la Foncière Tertiaire en quote-part

Données en QP	JV 31/12/2019	JV 31/12/2019 des actifs cédés (a)	Investissements et autres (b)	Var. à périmètre constant (M€)	Var. à périmètre constant (%)	JV 31/12/2020
Bureaux	6 375,9	(0,3)	189,9	(171,5)	(2,7%)	6 393,9
Parcs d'affaires	1 793,4	-	55,5	(82,5)	(4,6%)	1 766,4
BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES	8 169,2	(0,3)	245,4	(254,0)	(3,1%)	8 160,3
Autres actifs foncière tertiaire	350,7	(2,6)	(1,6)	(9,0)	(2,6%)	337,4
TOTAL	8 519,9	(2,9)	243,8	(263,1)	(3,1%)	8 497,8

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

(b) Comprend les capex, les parts engagées en 2020 des acquisitions en VEFA, les acquisitions (en bloc et actifs dont la part de détention d'Icade a augmenté sur l'année). Comprend également le retraitement des droits et frais d'acquisitions, de la variation de valeur des actifs acquis sur l'exercice, des travaux sur actifs cédés, des évolutions de droits de mutation et des variations de valeurs des actifs assimilés à des créances financières.

La valeur globale du portefeuille de la Foncière Tertiaire en quote-part Icade s'établit à 8 497,8 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2020 contre 8 519,9 millions d'euros à fin 2019, soit une valeur de patrimoine en baisse de 22,2 millions d'euros (-0,3 %).

A 100%, la valeur du portefeuille de la Foncière Tertiaire s'élève à 9 022,7 millions d'euros contre 9 054,2 millions d'euros au 31 décembre 2019 (l'écart entre la valeur en quote-part et la valeur à 100% provenant principalement de la détention de 49 % de la tour Eqho par un OPPCI détenu par des investisseurs sud-coréens).

En neutralisant l'impact des investissements et des cessions réalisées sur l'année, la variation de la valeur des actifs de la Foncière Tertiaire à périmètre constant est de -263,1 millions d'euros, soit - 3,1 %.

Cette inflexion, majoritairement liée aux actifs en exploitation, est liée à la crise sanitaire avec comme conséquence le ralentissement du marché des bureaux. Les experts ont ainsi révisé certaines de leurs hypothèses, notamment : (i) la baisse des hypothèses d'indexation, (ii) la hausse des durées de commercialisation et des mesures d'accompagnement, (iii) la revue, dans certains secteurs géographiques, des valeurs locatives de marché et (iv) une prime de risque plus importante, en particulier sur les opérations de développements non commercialisées.

BUREAUX

Au 31 décembre 2020, le portefeuille bureaux est valorisé à 6 393,9 millions d'euros contre 6 375,9 millions d'euros à fin 2019, en hausse de 18,0 millions d'euros. A périmètre constant, l'évolution est de -171,5 millions d'euros (soit - 2,7 %), compte tenu des hypothèses sous tendant les expertises annuelles (voir commentaire ci-dessus).

Les métropoles régionales, portées non seulement par l'attractivité de ces marchés mais également par les bonnes performances locatives des livraisons récentes, affichent une progression à périmètre constant de + 0,4 % pour les actifs en exploitation à fin 2020.

Les livraisons (Park View à Lyon, PAT007 à Paris et Quai Rive Neuve à Marseille) ont contribué positivement à l'évolution de valeur du patrimoine bureaux (+ 17,5 millions d'euros à périmètre constant).

À 100 %, la valeur du portefeuille bureaux s'établit à 6 899,6 millions d'euros contre 6 891,0 millions d'euros au 31 décembre 2019, et comprend donc 100% de la Tour Eqho.

PARCS D'AFFAIRES

Au 31 décembre 2020, la valeur du portefeuille parcs d'affaires s'élève à 1 766,4 millions d'euros contre 1 793,4 millions d'euros à fin 2019, soit une baisse de 26,9 millions d'euros (- 1,5 %). À périmètre constant, la variation de valeur des parcs d'affaires est de -82,5 millions d'euros sur l'année, soit -4,6 % (voir commentaire ci-dessus sur les hypothèses retenues par les experts dans l'exercice de valorisation du patrimoine).

AUTRES ACTIFS DE LA FONCIERE TERTIAIRE

Au 31 décembre 2020, la valeur des autres actifs de la Foncière Tertiaire s'élève à 337,4 millions d'euros contre 350,7 millions d'euros à fin 2019, soit une diminution de 13,3 millions d'euros (-3,8 %).

La variation de valeur du patrimoine des autres actifs de la Foncière Tertiaire au 31 décembre 2020 est de -9,0 millions d'euros (soit -2,6 %) à périmètre constant.

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

A 100%, le portefeuille des autres actifs de la Foncière Tertiaire s'élève à 356,6 millions d'euros contre 369,8 millions d'euros au 31 décembre 2019.

3.2.2. Investissements

Au 31 décembre 2020, le montant total des investissements s'élève à 278,6 millions (vs. 534,4 millions d'euros en 2019), en baisse sensible de -255,8 millions d'euros. Ils se répartissent comme suit :

- 205,6 millions d'euros, représentant près de 75% des investissements de l'enveloppe globale, ont été affectés aux projets en développement et VEFA, dont 68,0 millions d'euros investis dans le projet Origine à Nanterre (92), 32,8 millions dans la restructuration de l'immeuble Fresk à Paris 15^{ème} et 14,6 millions d'euros dans la VEFA Latécoère (Toulouse). La livraison de ces actifs est prévue en 2021. A noter que 25,1 millions ont été investis dans Park View, livré en 2020 ;
- Le solde des investissements regroupant les Capex et Autres soit 72,9 millions d'euros, est affecté principalement aux travaux d'entretien des immeubles et aux travaux réalisés dans le cadre des négociations avec les locataires.

Aucune acquisition n'a été réalisée en 2020.



Projets de développement

Icade a adapté son pipeline de développement aux nouvelles conditions de marché et dispose désormais de projets représentant un investissement total de 1,5 milliard d'euros (210 000 m²) dont 138 000 m² de projets déjà lancés.

Le taux de pré-commercialisation ressort 59% sur l'ensemble des opérations lancées.

Le rendement (yield on cost) attendu de ces opérations ressort à 5,7 %.

Nom du Projet ^(a)	Territoire	Nature des travaux	Chantiers en cours	Typologie	Date de Livraison prévisionnelle	Surface	Loyers attendus	Yield On Cost ^(b)	Investissement Total ^(c)	Reste à réaliser > 2020	Pré-commercialisation
TOULOUSE - LATECOERE	TOULOUSE	Construction	✓	Bureau	T1 2021	12 717			43	1	100%
ORIGINE	NANTERRE	Redéveloppement	✓	Bureau	T2 2021	65 000			450	51	79%
FONTANOT	NANTERRE	Restructuration	✓	Bureau	T2 2021	16 350			110	8	100%
FRESK	BOUCLE SUD	Restructuration	✓	Bureau	T3 2021	20 542			223	24	0%
B034	PONT DE FLANDRE	Restructuration	✓	Hôtel	T2 2022	4 826			33	15	100%
JUMP (ex-ilot D)	PORTES DE PARIS	Construction		Bureau / Hôtel	T1 2023	18 784			94	75	19%
TOTAL PIPELINE LANCE						138 219	54,5	5,7%	952	173	59%
TOTAL PIPELINE COMPLEMENTAIRE MAITRISE						72 014	29,1	5,6%	520	318	0%
TOTAL PIPELINE						210 233	83,6	5,7%	1 472	491	39%

Notes : données à 100%

(a) Correspond aux opérations identifiées sur terrains sécurisés, lancées ou à lancer

(b) YOC = Loyers faciaux / Prix de revient du projet tel qu'approuvé par les instances de gouvernance d'Icade (défini au point (c)).

(c) L'investissement total inclut la juste valeur du terrain (ou immeuble), le montant des travaux, les travaux preneurs, les frais financiers et les honoraires

Par ailleurs, trois immeubles de bureaux issus pipeline de développement ont été livrés au cours de l'exercice écoulé. Deux situés en Région (Marseille, et Lyon), il s'agit des immeubles Quai Rive Neuve (3 112 m²) et Park View (23 200 m²). Un autre situé à Paris (Pont de Flandre, Paris 19^{ème}), le B007 loué à l'URSSAF. Le taux de commercialisation de ces opérations ressort à 72,0% pour un total de 9,2 millions de loyers potentiels.

3.2.3. Arbitrages

Les arbitrages se sont élevés à 4,6 millions et sont liés à des actifs non stratégiques.

Ces opérations ont permis de dégager un montant de plus-values de cession de 3,7 millions d'euros.

3.2.4. Résultat net récurrent (RNR) de la Foncière Tertiaire au 31 décembre 2020

Le RNR de la Foncière Tertiaire est en repli de -24,6 millions d'euros par rapport à 2019, compte tenu essentiellement des fortes cessions intervenues en 2019 (Crystal Park et 49% des parts de la SAS Tour EQHO).

Par ailleurs, la crise de la Covid-19 a eu un effet limité sur le RNR de la Foncière Tertiaire à -6 millions d'euros, illustrant la résilience de la base locative du portefeuille, peu exposée aux secteurs frappés directement par la crise.

Durant cette période, les équipes ont été fortement mobilisées pour assurer la poursuite de l'activité locative et l'accompagnement des locataires. Cela s'est traduit notamment par un faible impact sur les revenus locatifs.

Ainsi, à fin 2020, le **taux d'encaissement des loyers 2020 se situe à 96%** soit 23,7 millions d'euros non recouverts (dont 50% concernant les loyers du 4^{ème} trimestre 2020)

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019	Variation	Variation (%)
REVENUS LOCATIFS	377,0	371,2	5,8	1,6%
Loyers nets	359,5	357,9	1,6	0,5%
Taux de marge (Loyers nets / Revenus locatifs)	95,4%	96,4%	-1,0%	(1,04pt)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL RÉCURRENT	306,3	299,0	7,4	2,5%
RÉSULTAT FINANCIER RÉCURRENT	(71,9)	(51,6)	(20,4)	39,5%
RÉSULTAT NET RÉCURRENT	231,9	245,4	(13,5)	-5,5%
RÉSULTAT NET RÉCURRENT - PART DU GROUPE	214,3	238,9	(24,6)	-10,3%

Le résultat opérationnel récurrent ressort à 306,3 millions d'euros, en progression de +2,5% par rapport à 2019. Il intègre notamment :

- Les revenus locatifs et les loyers nets (détail ci-dessous au § 2.2.7) ;
- Les coûts de fonctionnement nets du pôle Foncière Tertiaire ont diminué de près de 12% sur un an à 43,9 millions d'euros, illustrant la capacité à réaliser des efforts importants de maîtrise de ses coûts en période de crise (cf. partie 1.3.5 « Reporting EPRA – Ratio de coûts EPRA Foncière »).

La part récurrente du résultat financier du pôle Foncière Tertiaire s'élève à -71,9 millions d'euros au 31 décembre 2020 contre -51,6 millions d'euros au 31 décembre 2019 soit une diminution de 39,5% qui s'explique essentiellement par près de 15 millions de dividendes perçus en 2019 dans le cadre d'une opération de débouclage de sociétés non consolidées.

Les frais financiers sont, par ailleurs, en diminution sur un an de 5,8%, marqués par une diminution des produits financiers intragroupes, suite aux remboursements de prêts intragroupes avec la Foncière Santé, et dans la poursuite de l'autonomisation d'Icade Santé.

Ainsi, le résultat net récurrent – Foncière Tertiaire (EPRA) atteint 214,3 millions d'euros (2,90 euros par action) au 31 décembre 2020, contre 238,9 millions d'euros (3,23 euros par action) au 31 décembre 2019, en baisse de 10,3% sur un an.

3.2.5. Evolution des loyers de la Foncière Tertiaire au 31 décembre 2020

(en millions d'euros)	31/12/2019	Acquisitions d'actifs	Cessions d'actifs	Livraisons/Dév./ Restructurations	Activité locative et indexation	31/12/2020	Variation totale	Variation à périmètre constant
Bureaux	248,1	6,0	(12,1)	14,4	7,4	263,9	6,4%	3,5%
Parcs d'affaires	94,6	-	(0,1)	0,4	0,3	95,2	0,6%	0,3%
BUREAUX et PARCS D'AFFAIRES	342,7	6,0	(12,2)	14,8	7,7	359,1	4,8%	2,5%
Autres Actifs	29,8	-	(10,3)		(0,2)	19,3	-35,3%	(1,1%)
Intra-groupe métiers Foncière	(1,3)			(0,0)	(0,1)	(1,4)	10,3%	na
REVENUS LOCATIFS	371,2	6,0	(22,5)	14,8	7,4	376,9	1,6%	2,3%

Les **revenus locatifs** réalisés par le pôle Foncière Tertiaire au cours de l'exercice 2020 atteignent 376,9 millions d'euros et affichent une progression de +1,6%.

Les secteurs des bureaux et des parcs d'affaires progressent respectivement de +6,4% et +0,6% sur la période.

La hausse enregistrée sur les bureaux a été portée notamment par l'effet des développements/livraisons d'actifs (+14,4 millions d'euros) intervenues en 2019 et 2020.

À périmètre constant, les revenus locatifs sont en hausse de +2,3 %, soutenus par une activité locative résiliente sur les bureaux (+3,5%) et les parcs d'affaires (+0,3%) et portant une indexation de l'ordre de +1,8%.

A noter, la baisse sensible des revenus issus des autres actifs (-10,3 millions d'euros) consécutives notamment à la cession d'une partie significative d'actifs de logement (vente en bloc) en 2019.

Les **loyers nets** du pôle Foncière Tertiaire ressortent pour l'année 2020 à 359,5 millions d'euros, en légère augmentation de 1,6 million d'euros par rapport à 2019 (+0,5 %).

Le taux de marge affiche une diminution de 1,0 point et s'établit à 95,4% (vs. 96,4% en 2019), notamment du fait de la baisse du taux de loyer net enregistrée sur les parcs d'affaires de -4,4 points sous l'effet d'un ralentissement des commercialisations dans un contexte de crise de la COVID-19.

Loyers Nets en millions d'euros et taux de marge

(en millions d'euros)	31/12/2020		31/12/2019	
	Loyers nets	Marge	Loyers nets	Marge
Bureaux	254,2	96,3%	240,0	96,8%
Parcs d'affaires	81,2	85,3%	84,8	89,7%
BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES	335,4	93,4%	324,9	94,8%
Autres actifs	15,5	80,5%	23,7	79,8%
Intra-groupe Foncière Tertiaire	8,6	n/a	9,2	n/a
LOYER NET	359,5	95,4%	357,9	96,4%

3.2.6. Activité locative du pôle Foncière Tertiaire

Classes d'actif Données à 100%	31/12/2019		Mouvements 2020			31/12/2020	Nouvelles signatures		31/12/2020
	Surfaces louées (m ²)	Entrées locatives (m ²)	Sorties locatives (m ²)	Sorties des surfaces cédées (m ²)	Ajustements surfaces (a) (m ²)	Surfaces louées (m ²)	Effet 2020 (m ²)	Effet postérieur 2020 (m ²)	Total (m ²)
Bureaux	812 448	15 918	(26 378)	-	(26)	801 962	10 730	1 542	12 271
Parcs d'affaires	591 267	50 538	(52 032)	-	(199)	589 574	15 479	9 718	25 197
Autres	151 331	1 308	(4 382)	-	(54)	148 202	1 308	-	1 308
PÉRIMÈTRE CONSTANT (A)	1 555 046	67 764	(82 793)	-	(279)	1 539 738	27 517	11 260	38 776
Bureaux	25 749	30 189	(5 474)	-	37	50 500	14 946	-	14 946
Parcs d'affaires	8 190	2 876	(5 586)	-	-	5 480	2 876	3 945	6 821
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ACQUISITIONS / LIVRAISONS / RESTRUCTURATIONS (B)	33 939	33 065	(11 060)	-	37	55 981	17 822	3 945	21 767
SOUS TOTAL (A+B)	1 588 985	100 829	(93 853)	-	(243)	1 595 719	45 339	15 205	60 543
Bureaux	387	-	-	(387)	-	-	-	-	-
Parcs d'affaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CESSIONS (C)	387	-	-	(387)	-	-	-	-	-
FONCIÈRE TERTIAIRE (A)+(B)+(C)	1 589 372	100 829	(93 853)	(387)	(243)	1 595 719	45 339	15 205	60 543

(a) Evolution des surfaces suite nouveau relevé géomètre

Au 31 décembre 2020, les **surfaces louées** représentent 1 595 719 m², en hausse de 6 347 m² par rapport à l'exercice 2019.

Cette augmentation résulte d'un solde positif sur les entrées/sorties, assortie notamment d'un volume significatif de surfaces louées relatives à des immeubles livrés en 2020 dont Park View (12 630 m²) et B007 (8 552 m²).

Au total, les **prises à bail** enregistrées en 2020 ont représenté 100 829 m² entrées pour 28,7 millions d'euros de loyers faciaux annualisés.

Les **entrées de locataires** enregistrées sur le **périmètre constant** ont représenté près de 68 000 m², principalement sur :

- Le Parc des Portes de Paris, avec près de 46 000 m² loués ;
- Des commercialisations intervenues en Région pour environ 6 500 m².

Les **libérations** de surfaces sur la période ont atteint environ 94 000 m², représentant 20,1 millions d'euros de loyers faciaux annualisés dont :

- 11 100 m² ont vocation à être restructurées ;
- 82 800 m² liées à l'activité locative ;
- 400 m² ont été cédées sur l'exercice.

Sur la base des loyers faciaux annualisés, le solde net des entrées sorties est positif et ressort à +8,5 millions d'euros (solde positif en surfaces de + 6 976 m²).

Le volume de **signatures (106 baux)** atteint 60 543 m² sur l'exercice (dont 45 339 m² à effet 2020), représentant un montant de loyers faciaux annualisés de 13,0 millions d'euros.

Les principales signatures de l'exercice 2020 ont été enregistrées sur l'actif Park View (Lyon), pour un volume de 2,8 millions d'euros de loyers faciaux (12 517 m²).

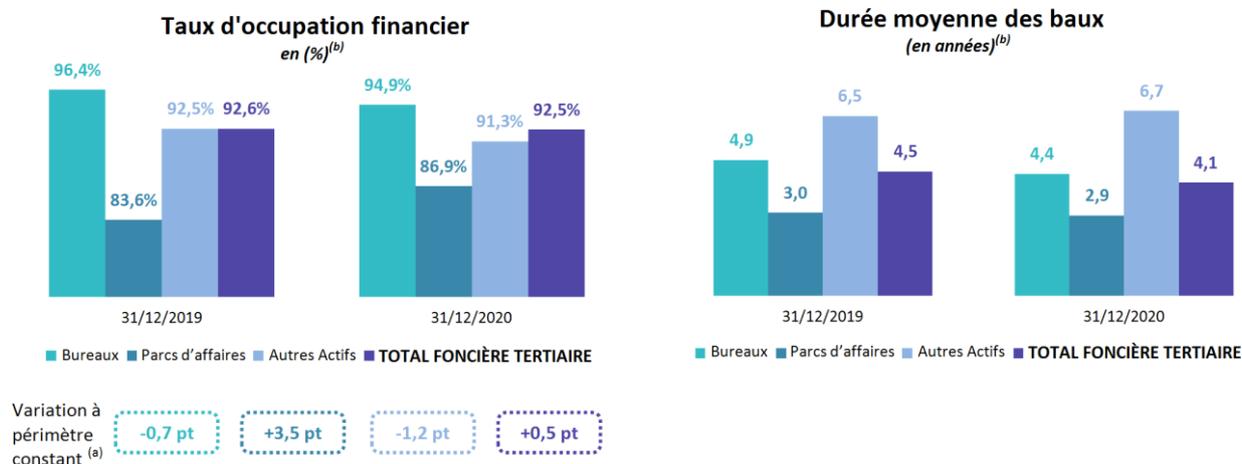
Les **renouvellements** de l'exercice totalisent 97 825 m² (54 baux). Ces renouvellements permettent de sécuriser en année pleine 24,4 millions d'euros de loyers faciaux.

La durée ferme moyenne associée à ces baux s'établit à 7,0 années, contribuant ainsi positivement au maintien de la durée moyenne des baux de l'ensemble du portefeuille.

Au 31 décembre 2020, les dix locataires les plus importants représentent un total de loyers annualisés de 127,2 millions d'euros (33,0% des loyers annualisés du patrimoine de la Foncière Tertiaire), hors regroupement public.

Au cours de l'exercice, la Foncière Tertiaire a procédé à la livraison de trois actifs du *pipeline* de développement (32 432 m²) représentant un total de loyers potentiels faciaux annualisés de 9,2 millions d'euros.

Taux d'occupation financier



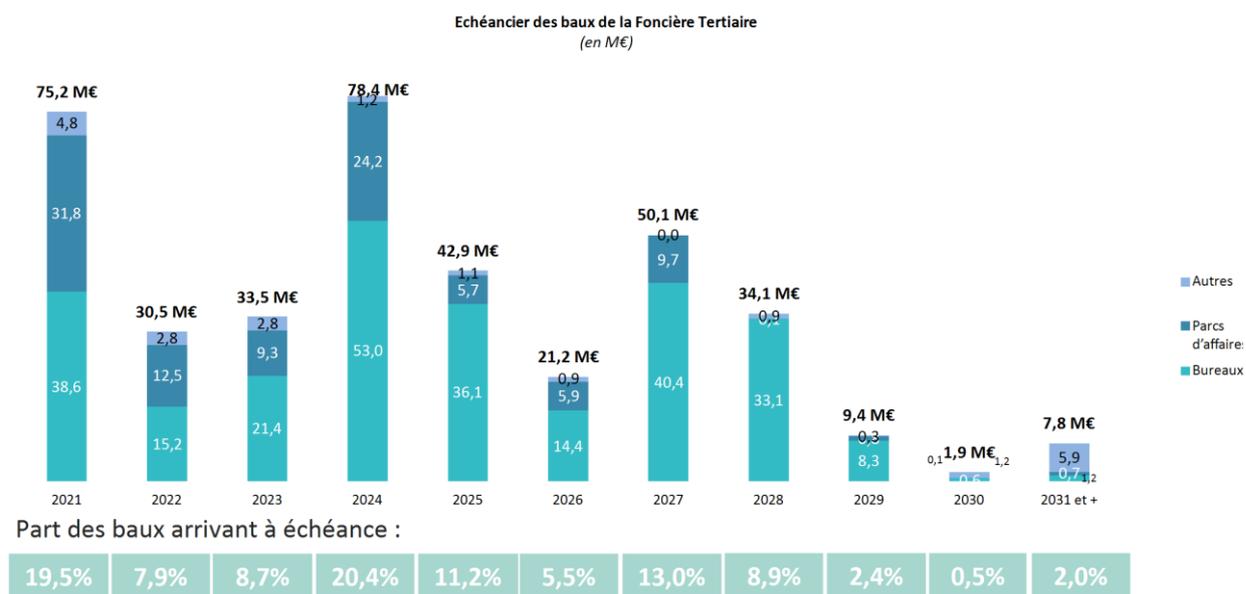
(a) Données à 100 %, sauf actifs mis en équivalence, en quote-part.

Au 31 décembre 2020, le **Taux d'Occupation Financier (TOF)** s'établit à 92,5%, stable par rapport au 31 décembre 2019. **A périmètre constant, il progresse de 0,5 point.**

Par secteur, le Taux d'Occupation Financier s'établit à 94,9% pour les bureaux et 86,9% pour les parcs d'affaires. Les parcs d'affaires enregistrant une hausse sensible par rapport à 2019 de +3,3 points (+3,5 points à périmètre constant), sous l'effet positif de la commercialisation de la totalité des surfaces de l'immeuble Pulse.

La durée moyenne d'engagement ferme est de 4,1 années, en baisse légère de -0,4 point par rapport à 2019 (4,5 années).

Echéancier des baux par activité en loyers IFRS annualisés (en millions d'euros et détention à 100 %)



A noter qu'en 2020, sur un volume de 55,3 millions d'euros de loyers concernés par une possibilité de sortie permise par une option ou fin de bail (14,8% des loyers IFRS du portefeuille), 31% ont été exercées contre 27% en 2019 (hors cessions/restructurations et transferts).

En 2021, les loyers concernés par une possibilité de sortie (option ou fin de bail) représentent 75,2 millions d'euros soit 19,5% des loyers IFRS du portefeuille.

3.3. Pôle Foncière Santé

3.3.1. Evolution des valorisations des actifs de la Foncière Santé en quote-part

(données en QP)	JV 31/12/2019	JV 31/12/2019 des actifs cédés	Investissements et autres ^(a)	Var. à périmètre constant (M€)	Var. à périmètre constant (%)	JV 31/12/2020
France	2 831,7	-	171,9	30,4	+1,1%	3 034,0
International	186,7	-	73,4	3,5	+1,9%	263,6
Foncière Santé	3 018,4	-	245,3	33,9	+1,1%	3 297,6

(a) Comprend les CAPEX, les parts engagées en 2020 des acquisitions en VEFA, les acquisitions (en bloc et actifs dont la part de détention d'ICADE a augmenté sur l'année). Comprend également le retraitement des droits et frais d'acquisitions, de la variation de valeur des actifs acquis sur l'exercice, des travaux sur actifs cédés, des évolutions de droits de mutation et des variations de valeurs des actifs assimilés à des créances financières

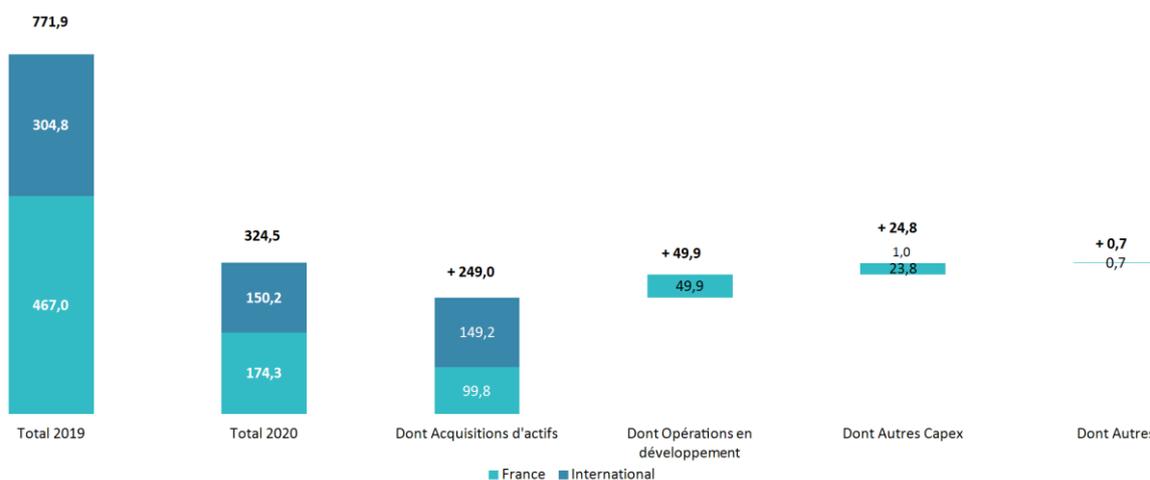
À fin décembre 2020, la valeur globale du portefeuille Santé, en part du Groupe Icade, progresse significativement à 3 297,6 millions d'euros hors droits, soit + 279,2 millions d'euros de plus qu'au 31 décembre 2019 (+ 9,2 %).

Cette progression de valeur est principalement portée par les investissements sur la période (253,2 millions d'euros, dont 213,4 millions d'euros pour les acquisitions (y compris rachats de minoritaire) et 39,8 millions d'euros de Capex (soit 324,5 millions d'euros à 100 %). L'année 2020 a, en effet, été marquée par l'acquisition de dix-neuf actifs, dont neuf en France, trois en Italie et sept en Allemagne (voir paragraphe ci-dessous).

Sur la même période et à périmètre constant la valeur du portefeuille augmente de + 33,9 millions d'euros en part du Groupe Icade, soit + 1,1 % (+59,1 millions d'euros à 100%). Cette évolution positive reflète le caractère acyclique et résilient de la classe d'actifs santé, pour laquelle les investisseurs continuent à marquer un fort attrait, en France comme en Europe.

À 100 %, la valeur du patrimoine de la Foncière Santé s'élève à 5 654,8 millions d'euros au 31 décembre 2020 contre 5 286,2 millions d'euros à fin 2019 (soit + 368,6 millions d'euros).

3.3.2. Investissements



Les investissements réalisés au cours de l'exercice 2020 s'élèvent à 324,5 millions d'euros, portés par la poursuite des objectifs de croissance en France et en Europe avec respectivement 99,8 millions d'euros et 149,2 millions d'euros d'acquisitions de nouveaux actifs ; soit un total de 249,0 millions d'euros sur l'exercice.

- Investissements en France (à 100%) :

Le montant des investissements atteint 174,3 millions d'euros, dont 99,8 millions d'euros au titre des acquisitions, portées essentiellement par les transactions suivantes :

- ◆ L'acquisition le 21 juillet 2020 d'un EHPAD exploité par Orpea, situé à Marseille, pour une valeur de 22,6 millions d'euros dans le cadre de la signature avec Orpea de promesses portant sur l'acquisition d'un portefeuille immobilier en France et en Allemagne ;
- ◆ L'acquisition le 5 novembre 2020 de la polyclinique Navarre à Pau pour un montant de 36,2 millions d'euros ;
- ◆ L'acquisition le 19 décembre 2020 de 4 EHPAD auprès de Korian pour une valeur de 33,6 millions d'euros dans le prolongement du partenariat débuté en 2017.

Par ailleurs, l'année a été marquée par le rachat par Icade Santé le 7 septembre 2020 de la participation d'un minoritaire détenant 2,51% du capital pour un montant de 79,7 millions d'euros. Ainsi, la détention d'Icade dans Icade Santé est passée de 56,84% à 58,30%.

À cela, s'ajoutent 49,9 millions d'euros d'investissements réalisés au titre du *pipeline* de développement sur l'exercice et rattachés aux opérations suivantes :

- ◆ Le projet de construction de l'Hôpital Privé du Grand Narbonne dont la livraison est prévue au deuxième trimestre 2021 pour un montant de 14,1 millions d'euros ;
- ◆ L'extension de la polyclinique du parc à Caen à hauteur de 7,8 millions d'euros ;
- ◆ 6,3 millions d'euros au titre de la VEFA de la clinique Joncs Marins à Le Perreux-Sur-Marne ;
- ◆ Le projet de construction du pôle santé Lunellois pour un montant de 6,1 millions d'euros.
- ◆ Les autres projets du pipeline de développement totalisent quant à eux 15,7 millions d'euros.

Le solde (travaux et autres investissements) sur l'exercice s'est élevé à 24,5 millions d'euros dont 11,4 millions d'euros au titre des capex d'exploitation.

- **Investissements à l'international (à 100%) :**

Le montant des investissements à l'international a atteint **150,2 millions d'euros**, dont 149,2 millions d'euros d'acquisitions essentiellement portées par les opérations suivantes :

- ◆ L'acquisition au deuxième trimestre de la RSA Debouchè pour une valeur de 20,9 millions d'euros ;
- ◆ L'acquisition au quatrième trimestre de 7 EHPAD situés en Allemagne pour une valeur de 106,6 millions d'euros dans le cadre de l'opération d'acquisition d'un total de 9 établissements de santé en France et en Allemagne auprès de l'opérateur Orpea ;
- ◆ L'acquisition au quatrième trimestre d'une maison de retraite médicalisée exploitée par le groupe Gheron pour un montant de 14,4 millions d'euros. Cette acquisition s'intègre à la promesse d'achat d'un portefeuille immobilier composé de 7 établissements de santé en Italie du Nord qu'Icade a signé auprès de Lagune International pour un montant total de 130 millions d'euros droits inclus en décembre 2020.

Pipeline de développement à 100%

Projets (M€)	Date de livraison prévisionnelle	Exploitant	Nombre de		Yield On Cost ^(a)	Total Coût de revient	Reste à réaliser > 2020
			lits et places	Loyers			
Hôpital Privé Du Grand Narbonne - Montredon-Des-Corbières	T2 2021	Elsan	283			47,8	4,4
Clinique Saint-Charles - La Roche-Sur-Yon	T2 2022	Sisio	210			14,3	10,4
Polyclinique Du Parc - Caen	T1 2022	Elsan	288			21,2	9,2
Clinique Mornay - Saintes	T3 2021	Korian	82			10,2	3,0
Pôle Santé Lunellois - Lunel	T3 2021	Clinipôle	79			11,6	3,2
Clinique Joncs Marins - Le Perreux	T2 2022	Korian	136			21,9	15,6
Polyclinique Saint Roch - Cabestany	T2 2022	Elsan	332			10,1	7,1
Clinique Saint-Augustin - Bordeaux	T2 2023	Elsan	297			25,7	25,6
Clinique Saint-Pierre - Perpignan	T3 2022	Elsan	249			8,8	4,9
Ehpad - Blagnac	T3 2022	Korian	80			14,9	11,4
Pipeline France			2 036			186,4	94,9
Italie - Gheron - 5 établissements	2021-2024	Gheron	840			79,2	79,2
Italie - KOS - Villalba	T2 2021	KOS	80			12,8	12,8
Italie - KOS - Grosseto	T1 2021	KOS	120			11,4	11,4
Italie - Portefeuille Alba	2022 - 2024	Gheron	936			116,8	116,8
Allemagne - Oricade - Berlin Weissensee	T1 2021	Orpea	124			36,5	36,5
Allemagne - Horizon - Tangerhütte	T2 2021	EMVIA LIVING	66			7,6	0,1
Pipeline International			2 166			264,4	256,9
TOTAL PIPELINE			4 202	24,6	5,5%	450,9	351,7

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

Le pôle Foncière Santé dispose d'un pipeline de développement avec un coût de revient estimé à 450,9 millions d'euros (**24,6 millions d'euros de loyers additionnels à terme**), dont 264,4 millions d'investissements relatifs à des développements à l'international.

Le rendement moyen attendu de ces opérations ressort à **5,5 %**.

Ce pipeline est intégralement pré-loué.

3.3.3. Arbitrages

Aucun arbitrage significatif n'a été réalisé au cours de l'exercice écoulé.

3.3.4. Résultat net récurrent (RNR) de la Foncière Santé au 31 décembre 2020

La crise de la Covid-19 n'a pas eu d'impact sur les loyers IFRS, les seuls effets concrets générés durant cette période de crise ont été les décalages de paiements des baux du 2^{ème} trimestre d'un trimestre, pour les activités concentrées sur les longs séjours : dès fin juin, la situation était revenue à la normale avec l'encaissement de l'intégralité des loyers.

En effet, très mobilisés pendant la crise, les cliniques privées ont bénéficié de mesures gouvernementales de soutien exceptionnel qui se sont traduits, pour les exploitants, par des versements de revenus basés sur l'exercice N-1 compensant la perte de chiffre d'affaires générée par la mobilisation de leurs établissements au bénéfice des patients de la Covid-19.

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019	Variation	Variation (%)
REVENUS LOCATIFS	301,4	264,7	36,7	13,9%
Loyers nets	295,7	263,4	32,2	12,2%
Taux de marge (Loyers nets / Revenus locatifs)	98,1%	99,5%	-1,4%	1,4pt
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL RÉCURRENT	277,3	247,2	30,1	12,2%
RÉSULTAT FINANCIER RÉCURRENT	(36,4)	(33,4)	(3,0)	8,9%
RÉSULTAT NET RÉCURRENT	236,8	211,1	25,7	12,2%
RÉSULTAT NET RÉCURRENT - PART DU GROUPE	136,7	119,8	16,8	14,0%

Le résultat opérationnel récurrent ressort à 277,3 millions d'euros, en progression de +12,2% par rapport à 2019. Il intègre notamment :

- Les revenus locatifs de la Foncière Santé s'établissent à 301,4 millions d'euros au 31 décembre 2020, soit une progression sensible de 13,9 % par rapport au 31 décembre 2019 portée par les acquisitions significatives réalisées en France, en Italie et en Allemagne ;
- Les coûts de fonctionnement nets sont en légère hausse de 2,1 millions d'euros en lien avec l'accroissement des actifs en portefeuille et des coûts engagés suite à l'accélération des investissements en Europe.

Le résultat financier récurrent du pôle Foncière Santé au 31 décembre 2020 s'élève à - 36,4 millions d'euros en diminution de -3,0 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2019 en lien avec la croissance des investissements et l'augmentation en volume de la dette en conséquence.

L'effet prix de la dette, quant à lui, est sensible compte tenu de la diminution notable du coût moyen de la dette d'Icade Santé à 1,57% vs 1,93% au 31 décembre 2019, dans un contexte d'optimisation du passif de la structure suite à sa notation à l'automne 2019, lui permettant de se financer directement sur le marché et bénéficier ainsi des conditions toujours plus favorables de ces dernières années.

Ainsi, on observe sur un an :

- Une augmentation des intérêts sur emprunts obligataires de -6,2 millions d'euros par rapport à l'exercice 2019 suite à l'effet année pleine de l'émission d'octobre 2019 (500 millions d'euros) couplée à celle réalisée en septembre 2020 (600 millions d'euros) ;
- Une diminution des intérêts de prêts intragroupes de +3,0 millions d'euros en lien avec les remboursements anticipés opérés par Icade Santé en 2020, notamment suite aux émissions évoquées ci-dessus.

En conséquence le Résultat net récurrent (RNR) part du Groupe de la Foncière Santé au 31 décembre 2020 s'élève à 136,7 millions d'euros en progression de +14,0% par rapport au 31 décembre 2019.

3.3.5. Evolution des loyers de la Foncière Santé au 31 décembre 2020

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

(en millions d'euros)	31/12/2019	Acquisitions d'actifs	Cessions d'actifs	Constructions Restructurations d'actifs	Activité locative et indexations	31/12/2020	Variation totale	Variation à périmètre constant
France	264,1	15,5	(1,0)	2,1	4,0	284,7	20,6	1,6%
International	0,6	15,9	-	-	0,2	16,8	16,2	
FONCIÈRE SANTÉ	264,7	31,4	(1,0)	2,1	4,2	301,4	36,7	1,7%

Portés par la croissance du portefeuille, les revenus locatifs réalisés par la Foncière Santé enregistrent une forte progression et atteignent 301,4 millions d'euros soit + 13,9 % à périmètre courant (+ 36,7 millions d'euros) au 31 décembre 2020.

Essentiellement sous l'effet de l'indexation, l'évolution à périmètre constant ressort quant à elle à + 1,7%.

À périmètre courant, la progression des loyers est soutenue par :

- ◆ Les acquisitions en France à hauteur de + 15,5 millions d'euros ;
- ◆ La poursuite des acquisitions à l'International pour + 15,9 millions d'euros ;
- ◆ Les livraisons d'actifs du pipeline et autres restructurations/extensions à hauteur de + 2,1 millions d'euros ;

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2020		31/12/2019	
	Loyers nets	Marge	Loyers nets	Marge
Santé France	279,3	98,1%	262,8	99,5%
Santé International	16,4	97,5%	0,6	90,9%
FONCIÈRE SANTÉ	295,7	98,1%	263,4	99,5%

Le loyer net du pôle Foncière Santé ressort pour l'année 2020 à 295,7 millions d'euros et bénéficie d'un taux de marge élevé de 98,1%. Pour rappel, le taux élevé de 2019 résultait d'indemnités de résiliation anticipée reçues.

3.3.6. Activité locative du pôle de la Foncière Santé

Le taux d'occupation financier à 100 % au 31 décembre 2020 est identique au 31 décembre 2019.

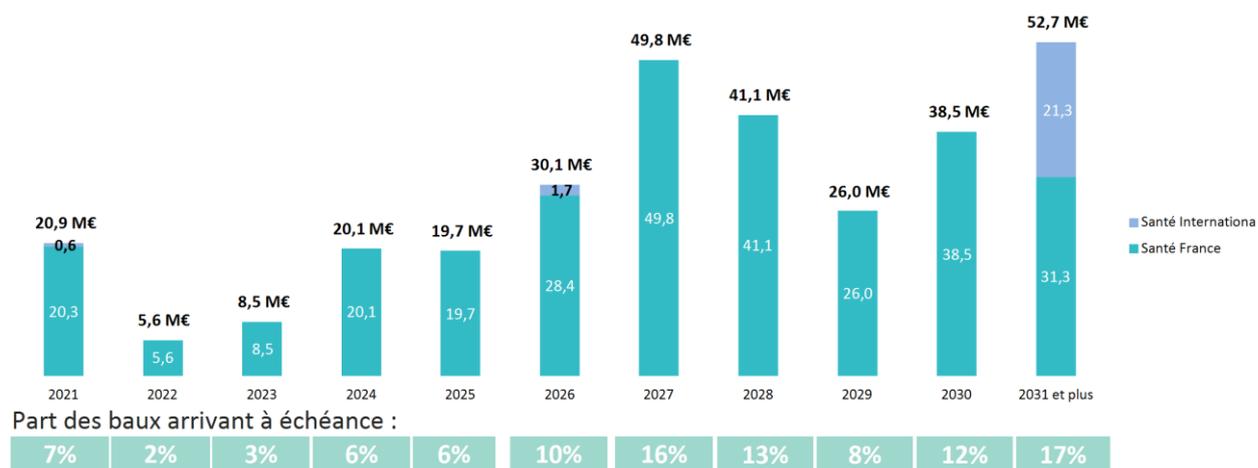
La durée moyenne ferme des baux des actifs sur l'ensemble du périmètre est en légère baisse par rapport au 31 décembre 2019, à 7,4 ans (-0,6 an). La durée moyenne ferme des baux atteint 6,7 ans en France et 15,9 ans en moyenne à l'international.

Au cours de l'exercice, 8 baux ont été renouvelés ou prorogés portant sur 25,8 millions d'euros de loyer facial annualisé pour une durée moyenne de 8,5 années. Leur impact sur la durée ferme de la Foncière Santé est de + 0,2 années.

Concernant les baux arrivants à échéance en 2021, des négociations sont en cours avec les exploitants afin de les prolonger.

ECHEANCIER DES BAUX EN LOYERS IFRS ANNUALISES

(en millions d'euros)



4. Métier Promotion

4.1. Compte de résultat et indicateurs de performance

Activité du pôle Promotion

Le 1^{er} confinement de 2,5 mois intervenu au 1^{er} semestre s'est traduit par un arrêt de plus de 90% des 170 chantiers, la fermeture des bureaux de ventes, l'impossibilité de signer des actes notariés, et le report des élections municipales. Néanmoins, l'organisation mise en œuvre par Icade Promotion et notamment la digitalisation des processus de commercialisation a permis d'enregistrer dès la fin du 1^{er} semestre un niveau de réservations proche de celui de l'année précédente.

Les mesures sanitaires adoptées lors du deuxième confinement ont été moins perturbantes pour l'activité, favorisant un rebond plus important que prévu sur la seconde partie de l'année.

Icade Promotion a ainsi enregistré une progression de ses indicateurs commerciaux avec une **hausse des réservations de +5% en volume et 8% en valeur et des ventes notariées de +15% en volume et en valeur par rapport à l'année précédente**. Cette croissance a été soutenue par l'accélération des ventes aux investisseurs institutionnels sur le 4^{ème} trimestre de l'année. L'accord signé avec CDC habitat portant sur environ 900 lots a notamment permis d'enregistrer cette année 718 réservations et 453 ventes notaires.

L'activité sur le Tertiaire a été plus impactée par la crise avec un niveau faible de signatures réalisées. L'incertitude sur les perspectives économiques et l'évolution des modes de travail ont conduit à un certain attentisme des investisseurs.

L'arrêt des chantiers pendant le 1^{er} confinement (2,5 mois d'arrêt de chantiers) a mécaniquement impacté la reconnaissance du chiffre d'affaires de l'année (comptabilisation à l'avancement, intégrant le taux d'avancement technique et le taux de commercialisation).

Le chiffre d'affaires économique du 31 décembre 2020 ressort à **825,4 millions d'euros en baisse limitée de -14,7%**.

Le chiffre d'affaires du Résidentiel diminue de -11%, avec 690,6 millions d'euros. Hors effet de la crise, il aurait été en croissance de 9 %.

La baisse du chiffre d'affaires du Tertiaire est plus marquée à -36,9%. Hors effet de la crise, il aurait été stable.

Hors effet de la crise sanitaire, le chiffre d'affaires économique de l'année 2020 serait en hausse de 8 %.

Si les résultats comptables sont assez notablement affectés, les indicateurs avancés de chiffre d'affaires, tels que le portefeuille foncier et le backlog continuent de progresser, permettant de sécuriser une partie du chiffre d'affaires de l'année 2021.

Le backlog total du pôle Promotion au 31 décembre 2020 s'élève à 1,4 milliard d'euros, en progression de 14,4% sur un an. Cette évolution est portée par le logement (+20,8%) ;

Le chiffre d'affaires potentiel du portefeuille foncier résidentiel¹³ ressort lui à **2,1 milliards d'euros¹⁴, en hausse de 3,9%** par rapport à l'année précédente.

La rentabilité du pôle Promotion, mesurée par le taux de marge économique courant est à 3,0% au 31 décembre 2020 pénalisé par la baisse mécanique du chiffre d'affaires. Et ce malgré une maîtrise des coûts.

Dans ce contexte, le cash-flow net courant (CFNC) s'établit à 2,5 millions d'euros au 31 décembre 2020.

TABLEAU DE SYNTHESE

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019	Variation	Variation (%)
CHIFFRE D'AFFAIRES ÉCONOMIQUE	825,4	967,8	(142,4)	-14,7%
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL ÉCONOMIQUE COURANT (a)	24,8	56,7	(31,9)	-56,3%
Taux de marge économique courant (ROEC/CA)	3,0%	5,9%	-2,9%	-48,7%
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	20,3	47,8	(27,5)	-57,5%
RÉSULTAT FINANCIER COURANT	(8,1)	(5,0)	(3,1)	60,8%
CASH-FLOW NET COURANT	6,8	36,0	(29,2)	-81,1%
CASH-FLOW NET COURANT - PART DU GROUPE	2,5	33,1	(30,6)	-92,4%

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

¹³ Valorisation du potentiel de nombre de lots et de chiffre d'affaires des opérations avec une promesse de vente de terrain signée, et non encore mises en commercialisation.

¹⁴ Chiffre d'affaires hors taxes avec prise en compte de la quote-part des coentreprises en contrôle conjoint.

4.1.1. Backlog Promotion et Carnet de commandes

Le backlog représente le chiffre d'affaires signé (hors taxes) non encore comptabilisé sur les opérations de promotion compte tenu de l'avancement et des réservations signées (hors taxes).

Le carnet de commandes représente les contrats de service hors taxes signés et non encore produits.



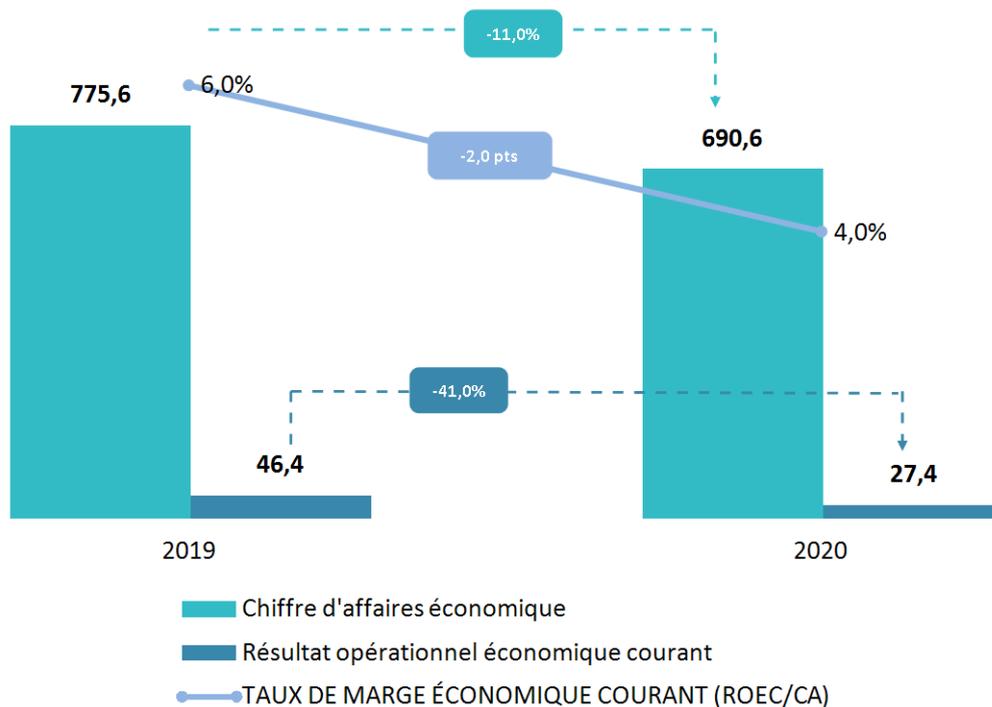
Le backlog total du pôle Promotion s'élève à 1 438,7 millions d'euros au 31 décembre 2020 contre 1 257,4 millions d'euros au 31 décembre 2019, en augmentation de 14,4 %.

Cette évolution s'analyse comme suit :

- ◆ Une augmentation de 20,8 % du backlog Promotion Logement en lien avec un niveau élevé de réservations (+8,4 % en valeur) et une transformation plus réduite en chiffre d'affaires (2,5 mois d'arrêt des chantiers).
- ◆ Une baisse de 14% du backlog Promotion Tertiaire et Promotion Publique et Santé, conséquence du non-renouvellement des signatures pour cette activité et des nombreuses livraisons effectuées sur l'année.

Parmi les faits marquants de l'année, fin décembre 2020, Icade a finalisé l'acquisition d'Ad Vitam, société de promotion immobilière spécialisée en logements et bureaux, basée à Montpellier. Avec cette acquisition, Icade ambitionne de développer la marque Ad Vitam by Icade qui sera centrée sur la réalisation de campus d'entreprises dédiés à la « soft industrie » et à forte valeur ajoutée environnementale et énergétique. Le portefeuille d'opérations acquis en promotion résidentielle, bureaux et activités représente un potentiel de chiffre d'affaires de l'ordre de 70 millions d'euros HT, renforçant ainsi le positionnement d'Icade Promotion en Occitanie.

4.2. Promotion logement



La forte contribution des ventes en bloc dès le 1^{er} semestre et l'accélération des ventes actées en diffus sur la fin de l'année permettent d'obtenir un volume de vente supérieur à celui de l'année précédente avec +15% en volume (5 208 en 2020 versus 4 545 en 2019) et + 15% en valeur (1,1 milliard d'euros en 2020 versus 1 milliard d'euros en 2019). Le chiffre d'affaires comptable est néanmoins en baisse de -11% en raison de l'arrêt des chantiers lors du 1^{er} confinement.

Ainsi, hors effet de l'arrêt des chantiers, le chiffre d'affaires du Résidentiel aurait été en croissance de 9 %.

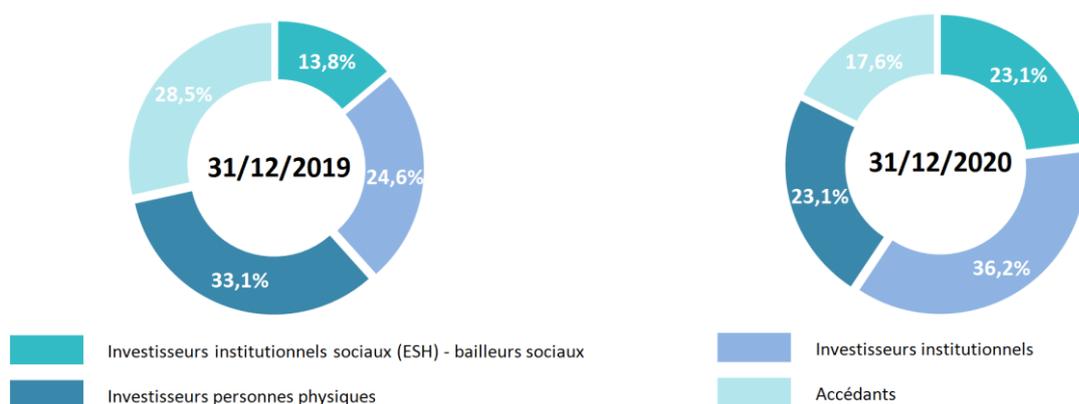
Le résultat opérationnel économique courant de l'activité Promotion Logement ressort en baisse à 27,4 millions d'euros au 31 décembre 2020, contre 46,4 millions d'euros au 31 décembre de l'année précédente. Cette évolution s'explique principalement par la diminution du chiffre d'affaires reconnu à l'avancement.

Principaux indicateurs physiques au 31 décembre 2020

	31/12/2020	31/12/2019	Variation
Mise en commercialisation			
Île-de-France DOM-TOM	1 638	2 459	(33,4%)
Régions	3 825	3 125	22,4%
TOTAL LOTS (en unités)^(a)	5 463	5 584	(2,2%)
Île-de-France DOM TOM	374,1	661,3	(43,4%)
Régions	853,4	681,9	25,2%
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES (potentiel en millions d'euros)	1 227,5	1 343,2	(8,6%)
Lancement d'opérations			
Île-de-France DOM-TOM	2 385	2 161	10,4%
Régions	2 575	2 555	0,8%
TOTAL LOTS (en unités)	4 960	4 716	5,2%
Île-de-France DOM TOM	468,3	560,9	(16,5%)
Régions	566,0	570,6	(0,8%)
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES (potentiel en millions d'euros)	1 034,3	1 131,5	(8,6%)
Réservations nettes			
Réservations de logements (en unités)	5 338	5 067	5,3%
Réservations de logements (en millions d'euros, TTC)	1 214,5	1 120,6	8,4%
Taux de désistement logements (en %)	13%	15%	-2,2 pts
Prix moyen de vente et surface moyenne sur la base des réservations			
Prix moyen TTC au m ² habitable (en €/m ²)	4 310	4 109	4,9%
Budget moyen TTC par logement (en k€)	228,3	221,5	3,1%
Surface moyenne par logement (en m ²)	53,0	53,9	(1,7%)

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

Répartition des réservations par typologie de client



Les mesures prises par Icade Promotion et notamment l'adaptation de sa stratégie commerciale dans le contexte de la crise sanitaire, ont permis de surperformer le marché avec une hausse des réservations nettes de logements de 5,3 % en volume par rapport à l'année précédente pour atteindre 5 338 réservations, qui représente une croissance de +8,4 % en valeur.

L'orientation adoptée dès le premier confinement de proposer une partie de l'offre commerciale à des investisseurs institutionnels, s'est traduite par une hausse significative du volume de réservations en bloc sur l'année 2020 par rapport à 2019 (+65%).

Ainsi 3 513 lots ont été réservés sur l'année 2020 dont 2 067 sur le 4^{ème} trimestre. L'accord conclu avec CDC habitat sur environ 900 lots a permis d'enregistrer 718 réservations en 2020. Par ailleurs, trois opérations ont été réservées et vendues à Aberdeen Standard Investments (Ile de France, Nice et Toulouse) représentant 261 lots.

La part des Résidences Gérées, dans les réservations reste significative en 2020 et représente 18% du total, comparable à l'année 2019, permettant de sécuriser une partie de l'activité de promotion Résidentiel.

Les réservations réalisées par les particuliers, investisseurs et accédants, sont en baisse en lien avec une mise à l'offre plus faible sur ce segment et les conséquences de la crise sanitaire. La dématérialisation des mises en commercialisation et des réservations en ligne dans des conditions sécurisées a favorisé la commercialisation auprès des particuliers permettant un rythme commercial satisfaisant.

Le taux de désistement total est en baisse de 2,2 points entre 2019 et 2020 en raison de la part des réservations en bloc plus importante cette année.

La hausse du prix moyen par logement (228,3 milliers d'euros en 2020 versus 221,5 milliers d'euros en 2019) est liée à un positionnement des opérations du pôle Promotion en commercialisation sur des zones à prix plus élevés, notamment en Île-de-France.

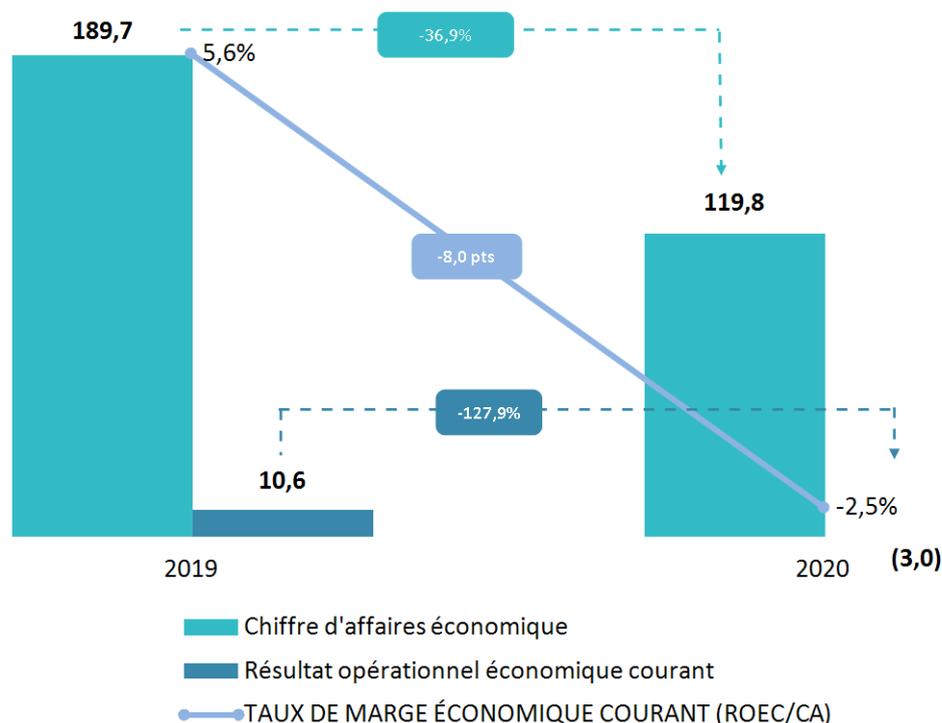
Le volume des mises en chantier est supérieur à celui de l'année précédente (+5,2%) et plus faible en valeur (-8,6%). Cette distorsion entre l'effet volume et l'effet prix est liée aux lancements des travaux de plusieurs opérations de résidences gérées d'envergure (notamment, une vente de 636 lots pour une résidence étudiante à Villejuif et une vente de 769 lots pour une résidence étudiante, une résidence Séniors et un hôtel à Ivry sur Seine).

Le niveau de stock achevé invendu est faible à 9,9 millions d'euros au 31 décembre 2020, en diminution par rapport au 31 décembre 2019 (15,2 millions d'euros).

Portefeuille foncier

Le portefeuille foncier des logements et lots à bâtir s'élève à 10 156 lots en quote-part pour un chiffre d'affaires potentiel de 2,1 milliards d'euros, il est en hausse de 3,9% en valeur par rapport au 31 décembre 2019 (10 456 lots pour 2,0 milliards d'euros).

4.3. Promotion Tertiaire



Le chiffre d'affaires du 31 décembre 2020 pour l'activité de promotion Tertiaire et promotion Publique et Santé est en net recul (119,8 millions d'euros à fin 2020 contre 189,7 millions d'euros à fin 2019). Hors impact de la crise sanitaire le chiffre d'affaires aurait été stable par rapport à 2019.

Promotion Publique et Santé

Au 31 décembre 2020, le portefeuille de projets dans le domaine de la Promotion Publique et Santé correspond à 117 845 m² (131 762 m² au 31 décembre 2019) de projets, dont 88 038 m² en cours de travaux. Le portefeuille de projets pour cette activité est essentiellement situé en régions et dans les DOM-TOM. Les livraisons de l'année représentent 10 902 m².

Signatures de l'année :

- ◆ En juin, signature d'une VEFA avec Cofinance pour l'immeuble de bureaux « Totem » dans le quartier Le Pôle à Villeurbanne (6 150 m²) ;
- ◆ Pour le compte d'ICADE Santé, avec une prise à bail des établissements effectuée par la société Korian, dans le cadre de son partenariat, Icade Promotion a signé :
 - Une VEFA pour un établissement de soins de suite et de réadaptation de 106 lits au Perreux sur Marne
 - Un CPI pour la réalisation d'une clinique Soins de Suite et Réadaptation de 80 lits à Toulouse-Blagnac.
- ◆ En décembre, signature d'un CPI avec l'archevêché d'Aix-en-Provence pour la réalisation d'un ensemble de 7 000 m² environ permettant d'accueillir le séminaire.

Les principales livraisons de l'exercice 2020 sont les suivantes :

- ◆ Livraison d'un Ehpad de 119 lits (5 900 m²) sur la commune de Miramont de Guyenne dans le Lot-et-Garonne à Axentia ;
- ◆ Livraison au 1er semestre de l'immeuble Take-off, un immeuble de bureau de 6 760 m² vendu à INEA et situé à proximité immédiate de l'Aéroport International de Toulouse Blagnac ;
- ◆ Livraison le 10 Juillet 2020 d'un immeuble de bureaux à Villejuif (94) de 18 196 m² à la SCPI Elysées Pierre gérée par HSBC REIM dans le cadre d'une VEFA signée en 2018 avec le groupe Orange ;
- ◆ Livraison à la société de la Tour Eiffel de l'immeuble K-BIS, un immeuble de bureaux de 7 517 m² situé à Vaulx-en-Velin dans le quartier Carré de Soie, l'un des 4 pôles majeurs de l'agglomération lyonnaise ;
- ◆ Livraison au 4ème trimestre 2020 d'une maison d'enfants à caractère sociale à Pornic représentant 2 609 m² SDP suite à la signature d'un CPI avec l'Association de Gestion de l'Immaculée des Cèdres Bleus ;

Une augmentation de 11% du carnet de commandes MOD :

- ◆ Une augmentation de 11% du carnet de commandes de MOD. Icade promotion a été lauréate de deux appels d'offres significatifs remportés dans le domaine de la Santé et des équipements publics :
 - Avec le CHU de Rennes, pour la construction d'un plateau technique de plus de 50 000 m² (Centre interventionnel et chirurgical) pour un montant de 0,5 million d'euros.
 - Avec l'UNESCO, pour la réhabilitation complète d'un bâtiment d'environ 16 000 m², situé à côté du siège de l'Organisation International à Paris pour un montant de 0,9 millions d'euros.

Promotion Bureaux, Hôtels et Commerces

Au 31 décembre 2020, le pôle Promotion dispose d'un portefeuille de projets dans le domaine de la Promotion Bureaux, Hôtels et Commerces d'environ 564 353 m² (contre 680 422 m² au 31 décembre 2019), dont 65 825 m² de projets en cours de réalisation. Sur l'année 2020, les livraisons représentent 34 766 m².

Signatures de l'année :

- ◆ Signatures de deux promesses de VEFA avec la foncière Tertiaire :
 - Dans le cadre de la réalisation de l'îlot D du Village Olympique et Paralympique à Saint-Ouen-sur-Seine : un immeuble de bureaux de 9 000 m² « Les Gradins » qui sera conçu pour répondre aux nouveaux modes de travail collaboratifs et flexibles. Le PC a été obtenu et le démarrage des travaux est prévu pour fin 2021 ;
 - Pour une opération de réhabilitation d'un édifice postal d'environ 8 800 m² à usage de bureaux à Marseille : « projet Barbusse ». Le PC a été obtenu et le démarrage des travaux est prévu pour le 2ème semestre 2021.

4.4. Potentiel de chiffre d'affaires

Le volume de chiffre d'affaires potentiel total d'Icade Promotion s'élève à 6,9 milliards d'euros sur les années à venir, en très légère baisse par rapport à l'année précédente (7,1 milliards d'euros) représentant à moyen terme plus de 19 300 lots pour l'activité Logement et plus de 336 000 m² pour l'activité Tertiaire. Il intègre le portefeuille foncier de l'activité Promotion Logement, estimé à 2,1 milliards d'euros au 31 décembre 2020, en hausse de 3,9% par rapport au 31 décembre 2019.

4.5. Besoin en fonds de roulement et endettement

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2020 (a)+(b)	31/12/2019 (a)+(b)	Variation
Promotion Logement	(146,8)	(302,7)	155,9
Promotion Tertiaire	20,6	20,0	0,6
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT NET - PROMOTION	(126,2)	(282,7)	156,5
ENDETTEMENT NET - PROMOTION	(30,7)	132,8	(163,5)

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

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

Suite à la mise en œuvre d'actions opérationnelles visant l'optimisation de la trésorerie d'Icade Promotion et aux nombreuses ventes en bloc, le BFR net est en forte amélioration de 156,5 millions d'euros au 31 décembre 2020 comparé au 31 décembre 2019. Au 31 décembre 2020, le BFR représente 15,6% du chiffre d'affaires économique 2020 (contre 29,3% à fin 2019).

La dette financière nette d'Icade Promotion s'améliore également et affiche un excédent positif de 30,7 millions d'euros à fin 2020.