



## RÉSULTATS SEMESTRIELS 2023

### BILAN RENFORCÉ AVEC UN RATIO LTV < 30%

### GUIDANCE CONFIRMÉE ET PRÉCISÉE EN PRO FORMA\*

### PLAN STRATÉGIQUE EN PRÉPARATION

#### Bilan renforcé, niveau d'endettement en forte baisse, liquidité très solide :

- Cession de 63% de la participation d'Icade dans Icade Santé pour 1,4 Md€, à l'ANR 31 décembre 2022
- Déconsolidation effective des activités de Santé à compter de la date de finalisation de cette première étape (5 juillet 2023)
- Baisse sensible de la dette nette à 2,9 Md€ (vs 6,6 Md€ au 31 décembre 2022)
- Au 5 juillet, LTV DI : c.29%<sup>1</sup>, Dette nette/ Ebitda : 6,5x
- Ratio de couverture moyen supérieur à 95% jusqu'à fin 2026

#### Résultats semestriels solides dans un marché qui intègre le nouvel environnement de taux :

- Chiffre d'affaires IFRS à 697 M€ (+1%)
- Cash-flow net courant groupe pro forma\* à 111,2 M€ (+0,4%) (1,47 € par action)
- ANR NTA à 79,3 € par action ; 23% de l'ANR matérialisé en cash

#### Foncière Tertiaire :

- Revenus locatifs à 181 M€, +2,2% à périmètre constant
- Cash-flow net courant pro forma à près de 100 M€, +4% hors cessions 2022 et 2023
- Rotation d'actifs : investissements et cessions sélectifs, en attente des opportunités à venir
- Valorisation du portefeuille à 7,2 Md€ (Pdg) : LFL à -6,7% vs. décembre 2022, reflétant le nouvel environnement de taux - le taux de rendement du portefeuille, à 6,6% à fin juin, offre une prime de risque attractive

#### Promotion :

- Chiffre d'affaires économique à 583 M€, +1,7% vs. juin 2022
- Taux de marge à 5,7% (+20bp vs. juin 2022)
- Cash-flow net courant à 13,6 M€, +4,8%

#### Perspectives 2023 :

- Cash-flow net courant Groupe pro forma par action 2023 attendu entre 2,95€ et 3,05€, incluant l'effet des cessions 2023
- Politique de dividende 2023 sous réserve de la validation par l'Assemblée Générale de 2024 :
  - Dividende récurrent : montant correspondant à l'obligation de distribution légale minimum<sup>2</sup>
  - Dividende exceptionnel minimum : 2,54€ par action (versement en 2024 de 50% de l'obligation SIIC sur les plus-values de cessions liées à la finalisation de l'étape 1 de l'opération de cession de la Foncière Santé)
  - Dividende au titre de l'exercice 2023 attendu en hausse de plus de 10% vs le dividende perçu au titre de l'exercice 2022

#### Plan stratégique en préparation :

- Revue de l'ensemble des activités et actifs en cours, à l'aune des nouveaux usages et du contexte de marché
- Annonce de la nouvelle feuille de route prévue fin 2023 ou début 2024

« Dans un environnement complexe sur les marchés de l'investissement tertiaire et de la promotion, la performance opérationnelle et financière au premier semestre, avec un cash-flow net courant en légère hausse, reflète la résilience du Groupe et la solidité de ses fondamentaux. De plus, avec la réalisation de la première étape de la cession de nos activités de Santé, annoncée le 5 juillet dernier, Icade dispose d'une structure financière et d'un niveau de liquidité très solides pour faire face aux nouveaux enjeux à venir. Dans le contexte de la construction de notre nouvelle feuille de route afin de pouvoir donner de la visibilité à moyen terme aux actionnaires, je suis heureux de partager aujourd'hui mes convictions quant à la qualité de notre portefeuille, la complémentarité de nos métiers et notre leadership RSE, qui seront autant d'atouts différenciants pour Icade demain ». **Nicolas Joly, Directeur général d'Icade**

<sup>1</sup> Calcul intégrant au dénominateur la valeur de la participation résiduelle dans Icade Santé

<sup>2</sup> Calculé sur la base du CFNC pro forma, augmenté des dividendes perçus en 2023 d'Icade Santé

\* Les données financières présentées dans ce communiqué sont des données pro forma de la cession d'Icade Santé pour les exercices 2022 et 2023, soit après retraitement de l'ensemble des flux financiers relatifs au portefeuille Santé (P&L et bilan, et prestations intragroupes entre Icade et Icade Santé).

Pour mémoire, les comptes semestriels au 30 juin 2023 intègrent encore la contribution de la Santé au CFNC du groupe. Les réconciliations sont présentées dans le rapport financier semestriel.

	30/06/2023	30/06/2022	Variation (%)
Revenus locatifs Foncière Tertiaire (en M€)	181,1	185,0	-2,1%
Résultat net récurrent Pro forma - Foncière Tertiaire (en M€)	91,9	98,9	-7,0%
Cash-flow net courant Pro forma - Foncière Tertiaire (en M€) *	99,6	103,4	-3,7%
Chiffre d'affaires économique Promotion (en M€)	583,4	573,6	+1,7%
Cash-flow net courant - Promotion (en M€)	13,6	12,9	+4,8%
Cash-flow net courant - Autres (en M€)	(2,0)	(5,6)	NA
Cash-flow net courant Pro forma - Groupe (en M€)	111,2	110,7	+0,4%
Cash-flow net courant Pro forma - Groupe (en € par action)	1,47	1,46	+0,4%

	30/06/2023	31/12/2022	Variation
ANR NTA par action (en €)	79,3€	89,8€	-11,8%
ANR NDV par action (en €)	87,9€	101,4€	-13,3%
Coût moyen de la dette tirée pro forma	1,59%	1,25%	
LTV (droits inclus)	41,6%	39,3%	
LTV (droits inclus) le 5 juillet 2023 post cession Santé	29,4%		

\* écart avec le RNR -Foncière tertiaire : neutralisation des amortissements des biens d'exploitations.

## 1. Performance par métier

### 1.1. Foncière Tertiaire

#### Une activité locative solide sur le premier semestre, dans un marché ralenti

Les **revenus locatifs de la Foncière Tertiaire** s'élèvent à 181 M€ au 30 juin 2023, en léger repli de -4 M€ par rapport au 30 juin 2022, principalement lié aux cessions d'actifs intervenues en 2022 (c. 600 M€) et sur le premier semestre 2023 (88 M€ en excluant les promesses), représentant un montant annuel de loyers d'environ 28 M€ (et un impact sur le semestre de -c. 9M€).

Les acquisitions (principalement Défense Parc à Nanterre, acquis fin 2022) ont permis de dégager des revenus sur le semestre de 2,1 M€.

L'activité d'asset management a permis de signer ou renouveler plus de 100 000 m<sup>2</sup> (46 baux), représentant un montant de loyers faciaux annualisés de c. 27 M€ et une durée ferme moyenne des baux de 6,4 années.

Les signatures relatives à de nouveaux entrants représentent 31 baux sur près de 41 000 m<sup>2</sup> et un montant de loyers faciaux annualisés de 13 M€ pour une durée ferme moyenne des baux de 7,5 années, notamment :

- La signature d'un bail de 14 200 m<sup>2</sup> avec EDF Renouvelables sur l'immeuble **Origine** à Nanterre sur une durée ferme de 9 ans portant le taux d'occupation de l'actif (surface totale de 66 000 m<sup>2</sup>) à 100%. Ce nouveau locataire, attiré notamment par l'excellence de la qualité environnementale de l'immeuble, permet à Icade de conforter un pôle « énergie » aux côtés de Technip Energies, locataire depuis 2019 au sein d'Origine, et Schneider Electric, prochain locataire d'Edenn, immeuble voisin d'Origine, dont la livraison interviendra courant 2025.

Avec cette signature, le patrimoine sur le secteur des **terrasses de Nanterre, représentant 19%** du portefeuille total en part du Groupe, est **intégralement commercialisé à date**.

- La signature d'un BEFA de 7 500 m<sup>2</sup> sur une durée de 9 années avec Equinix, exploitant de datacenters, sur le **parc des Portes de Paris**, et déjà locataire sur près de 14 000 m<sup>2</sup> dans ce même parc. Ce BEFA avec Equinix porte sur un projet de reconversion de locaux tertiaires et d'espaces de stationnement en datacenter.
- Des signatures sur plus de 6 000 m<sup>2</sup> sur le **parc d'affaires Paris Orly-Rungis**, dont :
  - La signature d'un BEFA avec une filiale de Vinci Energies sur 3 000 m<sup>2</sup> sur une durée de 9 années ;
  - La signature d'un bail de 9 années portant sur 1 250 m<sup>2</sup> pour accueillir One Place Rungis, un Food Hall regroupant 5 nouvelles enseignes de restauration.

Les **renouvellements** (15 baux) sur plus de 59 000 m<sup>2</sup> représentent un montant de loyers faciaux annualisés de 14,3 M€ et une durée moyenne de 5,4 années. Réalisés avec une prime moyenne de 1,4% par rapport à la VLM, ces renouvellements ont confirmé la qualité des locataires d'Icade, locataires de premier plan, dont notamment :

- Système U sur le parc d'affaires Paris Orly-Rungis sur près de 21 000 m<sup>2</sup>, qui a à cette occasion, signé un Bail Engagé Climat, l'engageant aux côtés d'Icade à une réelle exemplarité en matière de consommation d'énergie dans le bâtiment,

- Adecco sur l'actif New Way à Lyon sur 13 300 m<sup>2</sup>, et
- Le Ministère de l'Intérieur sur l'immeuble Défense Parc, acquis fin 2022, pour une surface de c. 9 600 m<sup>2</sup>.

Ces 3 locataires ont renouvelé leurs baux **sans réduction de surface**.

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

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

- Avec 100% des baux indexés (c. 80% sur l'ILAT et c. 20% sur l'ICC et l'ILC), **l'effet de l'indexation représente +4,7%** sur le semestre ;
- Comme au premier trimestre, cet effet est partiellement compensé par un effet réversion concentré sur quelques renouvellements stratégiques qui ont permis de sécuriser la base locative à moyen / long terme.

Le **taux d'occupation financier** s'établit à 86,5% à fin juin 2023. Ce taux reste impacté à fin juin par la dynamique du plan de cessions en 2022 qui s'est poursuivi début 2023, portant sur des actifs matures loués à 100%, et par la libération de surfaces sur un immeuble à Saint-Denis.

La **durée résiduelle ferme des baux** s'établit à 3,7 années au 30 juin 2023.

Le **taux annuel moyen de collecte des loyers** s'élève à fin juin à **un niveau proche de 100%**, reflétant là encore la solidité et la qualité des clients de la Foncière Tertiaire, constituée à plus de 70% de sociétés du CAC 40, du SBF 120 et du secteur public.

### Investissements et pipeline : sélectivité accrue

Le montant total des investissements au 30 juin 2023 s'élève à **122 M€** (stable vs. 30 juin 2022) et représente 38% du volume annuel 2022, en ligne avec la politique d'investissement et une sélectivité accrue, en attendant de prochaines opportunités. Il se décompose de la façon suivante :

- Des investissements dans le **pipeline de développement pour 74 M€** portant principalement sur les projets suivants :
  - **Jump** (Parc de Portes de Paris) pour 16,5 M€ : projet mixte en cours de développement dont la partie hôtelière a été livrée au T1 2023 dans le cadre d'un BEFA de 12 ans,
  - **Village des Athlètes** (bureaux à Saint Ouen) pour 11,2 M€, **Next** (Lyon) pour 8,1 M€, **Grand Central et M Factory** (Marseille) pour respectivement 8,0 M€ et 7,7 M€, et **Edenn** (Nanterre) pour 3,8 M€.
- **Des Capex d'exploitation** pour c. 41 M€ liés à des travaux de rénovation et d'amélioration de la qualité technique et environnementale des immeubles.

Au 30 juin 2023, la Foncière Tertiaire détient un **pipeline de développement** de projets lancés qui s'élève à **676 M€, en baisse de -10% vs. décembre 2022**, représentant une surface de 113 000 m<sup>2</sup>, **précommercialisée à hauteur de 62% (+8pts vs 31 décembre 2022)**. Au cours du premier semestre, deux projets ont été lancés sur le parc Orly-Rungis pour un montant total de 58 M€, **tous deux pré-loués à 100%** :

- Projet Cologne : rénovation dans le cadre de la signature d'un bail de 9 ans avec une filiale de Vinci Energies, sur 100% de la surface,
- Helsinki-Iena : reconversion d'un immeuble de bureaux en hôtel, dans le cadre de deux BEFA signés<sup>3</sup> sur 12 années fermes.

### Plan de cession 2023 : approche opportuniste sur le restant de l'année

Après avoir réalisé un volume de cessions de plus de 1,1 Md€ entre 2021 et 2022, le groupe a ralenti son plan de cessions au premier semestre 2023 avec, un montant cumulé, en intégrant les promesses, de c. 180 M€. On note notamment :

- La cession de 3 immeubles de bureaux pour c. 140 M€ : les immeubles Eko Active (8 200 m<sup>2</sup>) et Grand Central (8 500 m<sup>2</sup>) situés à Marseille, et l'immeuble Nautilus situé à Bordeaux (13 000 m<sup>2</sup>). Ces cessions, réalisées **en ligne avec les valeurs d'expertise** au 31 décembre 2022, représentent un **taux moyen de 4,7%** ;
- Et la finalisation de la cession du portefeuille résidentiel résiduel situé en Île-de-France pour 40 M€.

Disposant d'un bilan renforcé et très solide, Icade va conserver une **approche opportuniste** et n'anticipe pas de nouvelles opérations en 2023, dans un marché de l'investissement qui est resté, comme l'activité locative, encore attentiste sur la première moitié de l'année.

### Valorisation du portefeuille

Au 30 juin 2023, la **valeur du portefeuille** de la Foncière Tertiaire s'élève à **7,2 Md€** en part du Groupe.

A périmètre constant, la valeur du portefeuille est en baisse de -6,7%, reflétant principalement la prise en compte dans les expertises de la hausse généralisée des taux, et ce dans un contexte de volume de transactions très limité sur la période. A noter que les évolutions de valeurs d'expertises s'échelonnent de -2% à -14% selon la géographie et les caractéristiques opérationnelles des sous-marchés.

Le taux de rendement moyen sur le portefeuille de la Foncière Tertiaire s'élève à **6,6% au 30 juin 2023**, en hausse de +60pb, permettant d'offrir une prime de risque attractive par rapport aux taux sans risque, supérieure à 360 pb.

La valeur du portefeuille à 100% s'élève à **7,7 Md€**.

<sup>3</sup> Signés ou sous accord exclusif

## Accompagnement de nos clients face à la volatilité des coûts de l'énergie

Au cours du premier semestre 2023, la Foncière Tertiaire est restée très active et a poursuivi l'accompagnement de ses locataires sur les sujets énergétiques, via notamment les initiatives suivantes :

- **Programme de sobriété énergétique** qui a contribué, grâce à la forte mobilisation de nos clients, à la **baisse de la consommation énergétique** du portefeuille de la Foncière Tertiaire **de c. 20% sur l'hiver 2022-2023 par rapport à l'hiver 2021-2022**.
- **Engagement fort dans l'optimisation de la consommation énergétique** : Icade a été triplement récompensée pour ses performances et l'accompagnement de ses clients en matière de flexibilité électrique dans la cadre du premier challenge Cube Flex (actifs Origine, Tour Eqho, Quebec).
- **Poursuite du déploiement du Bail Engagé Climat** : lancé en octobre 2022, le Bail Engagé Climat d'Icade permet d'inscrire l'enjeu du climat au cœur des relations contractuelles Bailleur/Locataire. Le patrimoine couvert par le Bail Engagé Climat représente à date près de **200 000 m<sup>2</sup>**.
- **Achats d'énergie** : la politique achats a d'ores et déjà permis de sécuriser, pour 2023 et 2024, le prix de la fourniture en électricité et gaz des parties communes. Il est à noter que cette énergie est garantie d'origine renouvelable.

## 1.2. Promotion

### Icade Promotion proactive dans un marché en ralentissement

Après une année 2022 marquée par une forte dynamique commerciale et un niveau de réservations record pour Icade Promotion, les performances commerciales restent globalement positives au S1 2023, portées notamment par une opération de cession sur le tertiaire (transaction Taitbout) permettant de compenser le repli sur le résidentiel.

En effet, le marché de la promotion marque un ralentissement net depuis le début de l'année 2023 avec un niveau de réservations sur le marché en retrait de près de c. -40%<sup>5</sup> pour les particuliers et de près de -8% pour les institutionnels, en raison notamment de la hausse sensible et continue des taux depuis 18 mois, impactant la capacité d'emprunt des ménages et favorisant une approche plus sélective de la part des investisseurs institutionnels.

Dans ce contexte, Icade Promotion est proactive et poursuit la mise en place des mesures d'ajustement pour faire face à la conjoncture :

- **Focus sur les ventes en blocs** : réservation des ventes en bloc en hausse de +19% en volume sur le résidentiel à 1 066 lots, sur la S1 2023 ;
- **Renforcement des exigences en matière de taux de pré-commercialisation visant à préserver les marges des opérations** et renforcer le pilotage du BFR : augmentation du taux de réservations minimum à 40% (pour la partie vendue en diffus) (vs. 30% précédemment), baisse des lancements de travaux de 13% en volume ;
- **Revue des projets en portefeuille, portant tant sur le montage financier que sur la commercialisation.**

Au 30 juin 2023, les indicateurs opérationnels d'Icade Promotion sont résilients pour **l'activité résidentielle**, avec un niveau de réservations en **baisse contenue par rapport au marché**, de -14% en valeur à 582 M€, soutenue par des réservations sur les ventes en blocs à +4% sur le semestre.

Pour **l'activité tertiaire**, Icade Promotion a également adapté sa stratégie dans un contexte de marché en bas de cycle et a notamment réalisé la cession d'un immeuble de 3 100 m<sup>2</sup> situé au 43-45 rue Taitbout à Paris (75009) assortie de la signature d'un Contrat de Promotion Immobilière (CPI).

- ◆ **Le chiffre d'affaires économique** s'élève sur le semestre à 583 M€, en **croissance de +1,7%** par rapport au 30 juin 2022.
  - Le chiffre d'affaires du Résidentiel est en baisse à 425 M€ (-11%), liée principalement au ralentissement du marché.
  - Le chiffre d'affaires du Tertiaire s'élève à 156 M€ (vs 97 M€ au 30 juin 2022), soutenu par l'avancée des travaux sur l'ensemble immobilier Envergure à Romainville (93) et l'opération de cession de l'immeuble situé rue Taitbout à Paris.
- ◆ **Le taux de marge économique courant (ROEC)** ressort à 5,7% (en hausse de 0,2 pt vs 5,5% au 30 juin 2022).

A noter que le taux de marge reflète sur le résidentiel les premiers signes de baisse des prix de certains programmes et l'impact de l'accélération des ventes en bloc.

- ◆ **Le cash-flow net courant** affiche une **hausse de 4,8% à 13,6 M€**.

Sur le 2<sup>ème</sup> semestre, Icade Promotion va poursuivre sa gestion proactive des bilans et l'ajustement de l'activité aux nouvelles conditions du marché (grilles de prix et orientation vers les ventes en blocs).

---

<sup>4</sup> Engagements signés ou en cours de signature

<sup>5</sup> Source FPI au T1 2023

## Indicateurs avancés

Au 30 juin 2023, le **backlog** s'élève à **1,8 Md€**, en légère baisse de -3,7% par rapport au 31 décembre 2022.

Si ce niveau permet de **sécuriser la stabilité du chiffre d'affaires attendu sur l'année 2023**, il reflète également la politique d'ajustement au nouvel environnement de marché, à savoir une sélectivité accrue dans le lancement de nouveaux projets afin de maintenir le niveau de rentabilité et l'équilibre bilantiel.

Dans ce contexte, Icade Promotion capitalise néanmoins sur des opérations et projets significatifs gagnés en 2022 et en 2023, illustrant le **savoir-faire des équipes dans les projets mixtes d'envergure, et dans la construction bas carbone**, et permettant de sécuriser le volume d'affaires et le niveau de marge :

- ◆ **L'acquisition en partenariat de 70 sites auprès du groupe ENGIE** représentant 45 hectares de terrains, situés dans toute la France Métropolitaine et destinés à être reconvertis en logements, bureaux, activités et commerces après réhabilitation. Ils représentent plus de 200 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont plus de 100 000 m<sup>2</sup> de logements créés d'ici 2027 pour un **CA potentiel de plus de 160 M€** en quote part Groupe ;
- ◆ Icade et Emerige ont été désignés lauréats pour développer un projet **mixte d'envergure de plus de 35 000 m<sup>2</sup>** au sein de la ZAC cœur de Carnolès à Roquebrune-Cap-Martin (06). Ce projet comprend notamment un total de 405 logements, près de 1 500 m<sup>2</sup> de bureaux et 3 100 m<sup>2</sup> de commerces, répondant aux meilleurs standards environnementaux et dont la livraison des premiers logements est prévue au T4 2025. L'opération représente un **CA à 100% de près de 200 M€ HT** ;
- ◆ La désignation d'**Urbain des Bois**, filiale spécialisée dans la construction bois bas carbone, pour le développement d'un programme résidentiel innovant dans l'Ain. Cette opération, composée à près de **75% de bois** portera sur 130 logements sur près de 7 200 m<sup>2</sup>, pour un **CA de 38 M€**. La livraison de l'opération est prévue pour le T2 2025.

Icade Promotion a par ailleurs remporté<sup>6</sup> une **opération** en juillet 2023 portant sur la réhabilitation de la Tour Guillot-Bourdeix à Lyon qui développera près de 13 500 m<sup>2</sup> de logements, bureaux, commerces, locaux d'activités dédiés à l'économie sociale et solidaire et services de santé : un projet exemplaire pour une ville décarbonée et inclusive ([Cf. communiqué ad hoc](#)).

## 1.3. Cession de la Foncière Santé : un virage stratégique pour Icade

### Finalisation de la première étape le 5 juillet 2023

A la suite de la signature le 13 juin 2023 du protocole définitif avec Primonial REIM et les actionnaires minoritaires d'Icade Santé et d'Icade Healthcare Europe (IHE), portant sur l'organisation de la cession totale du portefeuille de Santé d'ici 2025, Icade a annoncé le 5 juillet dernier la **réalisation de la première étape de l'opération, soit la cession de 63% de sa participation dans Icade Santé pour un montant total de 1,4 Md€**.

Conformément aux accords et dans le respect du calendrier, cette première étape a été réalisée sur la base d'une valorisation **en ligne avec l'ANR NTA au 31 décembre 2022**, après détachement du dividende 2022, et inclut le remboursement du prêt d'actionnaire d'Icade Santé pour 50 M€.

Dans le cadre de cette transaction, Primonial REIM reprend la gestion des actifs immobiliers détenus par Icade Santé ainsi que la gestion du portefeuille IHE.

### Finalisation des étapes 2 et 3 d'ici fin 2025

Conformément aux accords, l'acquisition du solde des titres détenus par Icade dans Icade Santé est prévue avant 2025, sur la base de la collecte des fonds gérés par Primonial REIM France (fléchage de la collecte de fonds dédiés à la Santé prévu dans les accords) et/ou de l'entrée de nouveaux investisseurs institutionnels identifiés par la société de gestion, l'entrée d'investisseurs pouvant intervenir avant la fin 2023.

Par ailleurs, Primonial se voit confier la cession des actifs détenus par la société IHE (valorisés à 850 M€, base 31/12/2022) d'ici fin 2024, dans un calendrier permettant d'en optimiser la valorisation. Un dispositif incitatif au bénéfice de l'asset manager permet aussi un alignement des intérêts pour la bonne et rapide exécution du plan de cessions.

A noter que la valorisation des actifs de la Santé s'élève au 30 juin 2023 à 7,0 Md€, à 100%, en très légère hausse vs. 31 décembre 2022, illustrant la résilience de cette classe d'actifs toujours attractive pour les investisseurs.

Jusqu'à la cession totale des actifs de la Foncière Santé, Icade continuera à percevoir des dividendes au titre de sa participation résiduelle, représentant à titre d'information c. 0,8 € / action en 2024 (sur la base de la détention dans Icade Santé et IHE au 5 juillet).

### Impact de la cession de la Santé dans les états financiers

Dans les comptes IFRS au 30 juin 2023, et conformément à la norme IFRS 5, les activités de Santé sont reclassées sur une ligne distincte du compte de résultat intitulée « résultat des activités abandonnées ».

Les éléments relatifs à l'activité de la Foncière Santé sur le premier semestre sont disponibles dans la section 4 « Focus IFRS 'Activités abandonnées' : Foncière Santé » du rapport financier semestriel.

Pour mémoire, comme précisé au début de ce communiqué, Icade communique en données pro forma (hors Icade Santé) pour une meilleure visibilité à moyen terme. La déconsolidation de l'activité de Santé étant effective depuis le 5 juillet 2023.

<sup>6</sup> En co-promotion avec Redman

## 2. Des ambitions bas carbone et biodiversité renforcées

Très engagée depuis 2010 dans la lutte contre le changement climatique et la réduction de l’empreinte carbone de ses actifs, Icade a annoncé fin 2022 la certification par la SBTi de sa trajectoire +1,5°C.

Ainsi, Icade s’est dotée :

- D’objectifs renforcés pour ses 3 métiers et le Corporate, couvrant les scopes 1, 2 et 3, alignés avec une trajectoire +1,5°C ;
- D’une ambition Net-Zero en 2050 ;
- D’un plan d’investissement 2022–2026 de 100 M€ à la Foncière Tertiaire pour accompagner cette ambition.

Icade a également confirmé sa stratégie ambitieuse en faveur de la préservation de la biodiversité avec des résultats concrets en 2022 et de nouveaux engagements forts :

- Renaturer 100 % des nouvelles constructions de la Promotion et des parcs d’affaires de la Foncière Tertiaire d’ici 2030 ;
- Mettre en place des solutions de soutien à la biodiversité sur 90 % des bâtiments de la Foncière Tertiaire ;
- Contribuer volontairement à la restauration ou la conservation d’écosystèmes via des programmes rigoureusement sélectionnés.

**L’ensemble de ces éléments a fait l’objet d’une résolution « Say on Climate and Biodiversity » qui a été approuvée à 98,33 % lors de l’Assemblée Générale du 21 avril dernier. Le rapport Biodiversité et la section Climat du Chapitre RSE du Document d’enregistrement universel sont disponibles sur le site Internet d’Icade.**

L’engagement d’Icade contre le changement climatique a été reconnu en particulier par le **Financial Times qui a positionné Icade en 2<sup>ème</sup> position dans le classement des Leaders européens en matière de climat** (sur 27 sociétés du secteur immobilier).

Icade a également publié son *Green Financing Report* au 31 décembre 2022, disponible [via ce lien](#).

## 3. Structure bilantielle renforcée

Dans un environnement toujours caractérisé par des taux en hausse et une volatilité importante sur les marchés financiers, **Icade a montré une très belle résilience de ses indicateurs de passif et a maîtrisé l’évolution de son résultat financier**. En particulier, la hausse des charges financières a été contenue grâce aux effets de la **politique de couverture prudente appliquée depuis plusieurs années et à la réduction volontariste de l’encours de Neu CP** (de 553 M€ au 31 décembre 2022 à 368 M€ au 30 juin 2023).

La **gestion dynamique des placements du Groupe** a permis en outre une **nette augmentation des produits financiers**, compensant en partie la hausse des charges financières.

Le résultat financier courant est ainsi en légère amélioration au 1<sup>er</sup> semestre 2023 par rapport à l’année dernière.

Par ailleurs, la cession de la foncière Santé, annoncée au 1<sup>er</sup> semestre et finalisée le 5 juillet, a permis de renforcer encore significativement le bilan du Groupe :

- **Amélioration du profil de la dette du Groupe** : au 30 juin 2023, le coût moyen de la dette pro forma s’élève à 1,59% pour une durée de vie moyenne de 5 ans (vs un coût de 1,66% et une maturité de 4,8 ans sans la cession) ;
- **Renforcement de la position de couverture du Groupe** : la dette projetée 2023 est couverte à hauteur de 97% tandis que la dette projetée jusqu’à fin 2026 est couverte en moyenne à un taux supérieur à 95% (vs 90% pré-déconsolidation de la Santé). A noter que le ratio de couverture des intérêts reste solide à 4,1x, très au-delà de la limite du covenant bancaire établi à 2x. L’augmentation des produits financiers liés au placement du produit de cession de la Santé, les dividendes à percevoir de la Foncière Santé à partir de 2024 ainsi que les remboursements de dette contribueront à **l’amélioration de ce ratio au cours des prochains mois, pour revenir à un niveau proche de 5x** ;
- **Renforcement de la position de liquidité** à 3,2 Md€ (nette des Neu CP), composée de 1,3 Md€<sup>7</sup> de lignes de crédit non utilisées et de 1,9 Md€ de trésorerie, couvrant l’intégralité des échéances de dette (capital et intérêts) des 5,6 prochaines années ;
- **Réduction de la dette nette du Groupe**, qui s’élève à près de 2,9 Md€ au 5 juillet, jouant très favorablement sur les ratios de bilan. Au 5 juillet 2023, le **ratio LTV droits inclus** est en baisse significative à **29,4%** (vs 39,3% au 31 décembre 2022) et le ratio **Dette nette/EBITDA** (hors Santé) s’élève à **6,5x** (vs 10,1x au 31 décembre 2022).

Icade est notée par l’agence de notation S&P BBB+, perspective stable, rating confirmé en juillet 2023 dans le cadre de sa revue annuelle.

## 4. Des résultats semestriels solides

**Le chiffre d’affaires IFRS s’élève à 697 M€, en croissance de +1%, vs juin 2022 :**

- Baisse contenue des revenus locatifs de la Foncière Tertiaire de -2,1% dans un contexte de cessions d’actifs importantes en 2022 ;
- Légère croissance du chiffre d’affaires économique de la Promotion de +1,7%.

<sup>7</sup> 1,7 Md€ de lignes de RCF non utilisées diminués du montant des Neu Commercial Paper (0,4 M€ au 30 juin 2023)

**Le cash-flow net courant – Groupe (CFNC) pro forma s'élève à 111,2 M€ (1,47 € / action), en légère croissance de +0,4% :**

- CFNC de la Foncière Tertiaire : 99,6 M€, en légère baisse de 3,7%, sous l'effet combiné des éléments ci-dessous :
  - Impact des cessions 2022 et 2023 (-9 M€ de revenus locatifs bruts) - hors cessions, le CFNC de la foncière de bureaux est en hausse de +4%,
  - Légère hausse du coût de la vacance (inflation induite notamment par une hausse du coût de l'énergie),
  - Bonne maîtrise des coûts de fonctionnement,
  - Maîtrise du résultat financier (grâce en particulier à la politique de couverture et aux produits des placements).
- CFNC de la Promotion : 13,6 M€, à +4,8%.

**L'ANR NTA<sup>8</sup> s'élève à 6 011 M€, soit 79,3 € par action**, en baisse de -11,8%, en lien avec la baisse de valorisation des actifs de la Foncière Tertiaire.

A noter que la finalisation de la première étape de la cession des activités de Santé le 5 juillet 2023 a permis de **matérialiser 23% de la valeur de l'ANR NTA à fin juin 2023 (18,5 € par action)**. En y ajoutant la part résiduelle de la Santé dans l'ANR (15,1 € par action), l'activité Santé représente au global 33,6 € par action, à mettre au regard d'un cours de bourse à 38,2 € au 30 juin 2023.

## 5. Dividende 2023

L'assemblée générale, qui s'est tenue le 21 avril 2023, a approuvé à l'unanimité le versement d'un dividende au titre de l'exercice 2022 à 4,33 € par action, en croissance de +3,1% par rapport au dividende versé en 2022.

Le Groupe a versé le 2 mars 2023 un acompte sur dividende d'un montant de **2,16 € / action et le solde de 2,17 € / action a été versé le 6 juillet 2023** (avec détachement le 4 juillet).

## 6. Gouvernance

Le Conseil d'Administration a pris acte de la démission de Guillaume Poitral pour raison personnelle de son mandat d'Administrateur.

Le Comité des Nominations et des Rémunérations, présidé par Mme Marie-Christine Lambert, mène actuellement un processus de sélection afin de nommer un nouvel Administrateur indépendant, et maintenir ainsi le taux d'indépendance du Conseil d'Administration à 33%, en ligne avec les dispositions du code Afep Medef.

## 7. Perspectives 2023

Nicolas Joly, nouveau directeur général d'Icade depuis le 21 avril dernier, a dressé un diagnostic de l'ensemble des activités du groupe et présente ce jour un premier état des lieux :

◆ **Foncière Tertiaire : Icade dispose de réels atouts dans un contexte de marché de bureaux en stabilisation post Covid.**

L'évolution des usages, une nouvelle équation financière et des attentes renforcées en matière environnementale amènent à repenser la segmentation du portefeuille :

- **Etape 1 : Nouvelle approche des parcs d'affaires**
  - Les actifs de bureaux des parcs d'affaires rejoignent le segment « bureaux » et le segment « activités » devient un secteur d'activité à part entière (9% du portefeuille)
- **Etape 2 : Analyse approfondie des perspectives de l'ensemble des actifs de bureaux (85% du portefeuille)**, à l'aune des nouveaux usages. Trois catégories se profilent dans le portefeuille de bureaux de la Foncière Tertiaire :
  - **Well positioned Offices (73%)** : actifs de qualité, adaptés à la demande future (centralité, critères environnementaux, services et flexibilité), avec une forte conviction long-terme sur l'usage de bureaux (TOF > 90%, très bonne centralité notamment) ;
  - **To be repositioned (13%)** : conversion ou cession en cours de réflexion ;
  - **Business Parks Offices (14%)** : actifs bénéficiant d'une demande de bureaux bien établie et de locataires solides ; certains actifs sont néanmoins situés dans des marchés de bureaux en suroffre et font actuellement l'objet d'une analyse afin de les reclasser dans la catégorie « Well positioned » ou « To be repositioned ».

Le solde<sup>9</sup> des actifs de la Foncière Tertiaire intègre les réserves foncières, une catégorie à fort potentiel : **faible valorisation (2% du patrimoine total) pour un potentiel de mètres carrés exploitables de 500 000 m<sup>2</sup>** (analyse en cours).

<sup>8</sup> ANR NTA : Net Tangible Asset

<sup>9</sup> Le solde des actifs = 6% dont « réserves foncières » pour 2% et « autres » pour 4% intégrant notamment les actifs de commerce et hôtels

- ◆ **Promotion : Icade Promotion est classé au 6<sup>e</sup> rang des promoteurs nationaux<sup>10</sup>**, et dispose de réelles capacités d'adaptation au nouvel environnement. En outre, l'activité, adossée à Icade, est encadrée et sécurisée notamment à travers une allocation de fonds propres limitée à 10% des fonds propres du groupe.
- ◆ Par ailleurs, dans le contexte actuel, **la complémentarité entre notre activité de Foncière et de Promoteur constitue un atout indéniable pour faire face aux nouveaux enjeux de transformation de la ville de demain.**

**Fort de ce constat, la nouvelle feuille de route du groupe va être élaborée dans les prochains mois et permettra de donner de la visibilité à moyen terme aux actionnaires d'Icade.**

Enfin, sur la base de résultats semestriels solides, **Icade confirme et précise la guidance annuelle**, désormais exprimée sur la base de données pro forma, à la suite de la déconsolidation des activités de Santé, effective post réalisation de la première étape :

- **Cash-flow net courant Groupe pro forma par action 2023 attendu entre 2,95€ et 3,05€, incluant l'effet des cessions 2023.**

**Concernant la politique de dividende**, comme annoncé, le Conseil d'Administration précise, sous réserve de l'accord de l'Assemblée Générale, sa politique de dividende au titre de 2023 :

- **Dividende récurrent** : montant correspondant à l'obligation de distribution légale minimum<sup>11</sup> ;
- **Dividende exceptionnel minimum** : 2,54€ par action en 2024 (i.e. 50% de l'obligation SIIC sur les plus-values de cession réalisées à l'étape 1 de la cession de la Santé) ;
- **Dividende 2023 total supérieur de plus de 10% au dividende 2022.**

**Le plan stratégique en préparation devrait être annoncé fin 2023 ou début 2024.**

---

<sup>10</sup> En termes de revenus 2022 (source : rapport annuel)

<sup>11</sup> Calculé sur la base du CFNC pro forma, augmenté des dividendes perçus en 2023 d'Icade Santé

# CALENDRIER FINANCIER

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

**Journée Investisseurs** : lundi 27 novembre 2023 (à confirmer).

Les commissaires aux comptes ont émis leur rapport sur l'information financière semestrielle le 21 juillet 2023 après avoir procédé à :

- L'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Icade SA, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 30 juin 2023, et qui ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration du 21 juillet,
- La vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Le rapport financier semestriel au 30 juin 2023 peut être **consulté ou téléchargé sur le site internet ([www.icable.fr](http://www.icable.fr))**, dans la rubrique :

En français : <https://www.icable.fr/finance/resultats-financiers> (Résultats financiers \_ HY 2023 \_ Données)

En anglais : <https://www.icable.fr/en/finance/financial-results> (Keys figures \_ HY 2023 \_ Data)

**Nicolas Joly, Directeur général et Victoire Aubry, membre du Comité Exécutif en charge des Finances présenteront ce jour les résultats semestriels 2023 à 10h (CET).**

Le support de la présentation sera disponible sur le site internet (uniquement en anglais) :

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

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

**La retransmission en direct, uniquement en anglais**, avec diapositives synchronisées sera accessible sur le site Internet, via le lien suivant :

**Accès direct au webcast** : [https://channel.royalcast.com/icableen/#!/icableen/20230724\\_1](https://channel.royalcast.com/icableen/#!/icableen/20230724_1)

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

France, Paris	+33 (0) 1 70 37 71 66
United Kingdom (Standard International Access)	+44 (0) 33 0551 0200
United States, New York	+1 786 697 3501

**Identifiant de la conférence : Icade**

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

## A PROPOS D'ICADE

### Des lieux où il fait bon vivre

*Foncière de bureaux (patrimoine à 100% au 30/06/2023 de 7,7 Md€) et promoteur logement/tertiaire/équipement public (CA économique 2022 de 1,3 Md€), Icade conçoit, construit, gère et investit dans des villes, des quartiers, des immeubles qui sont des lieux innovants, des lieux de mixité, des lieux inclusifs, des lieux connectés et à l'empreinte carbone réduite. Des lieux où il fait bon vivre, habiter, travailler. En lien avec ses parties prenantes, Icade fait du bas-carbone une priorité stratégique pour réinventer l'immobilier et contribuer à une ville plus saine, douce et accueillante. Acteur majeur du Grand Paris et des métropoles régionales, cotée (SIIC) sur Euronext Paris, Icade a pour actionnaire de référence le Groupe Caisse des Dépôts.*

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

#### CONTACTS

**Anne-Violette Faugeras**

Directrice financements et relations investisseurs

+33(0)7 88 12 28 38

[anne-violette.faugeras@icable.fr](mailto:anne-violette.faugeras@icable.fr)

**Marylou Ravix**

Chargée de communication externe

+33 (0)7 88 30 88 51

[marylou.ravix@icable.fr](mailto:marylou.ravix@icable.fr)

# ANNEXES

**Annexe 1 : Compte de résultat et bilan consolidés – Groupe Icade**

**Annexe 2 : Compte de résultat analytique Groupe Icade**

## Annexe 1 : Compte de résultat et bilan consolidés – Groupe Icade

### Compte de résultat consolidé

	30/06/2023	30/06/2022 Retraité (a) (b)	31/12/2022 Retraité (a)
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>696,6</b>	<b>692,6</b>	<b>1 454,9</b>
Autres produits liés à l'activité	90,5	82,8	113,6
<b>Produits des activités opérationnelles</b>	<b>787,1</b>	<b>775,4</b>	<b>1 568,5</b>
Achats consommés	(414,6)	(402,9)	(861,1)
Services extérieurs	(142,9)	(130,8)	(213,4)
Impôts, taxes et versements assimilés	(3,6)	(2,7)	(5,0)
Charges de personnel, intéressement et participation	(73,7)	(74,8)	(147,7)
Autres charges liées à l'activité	2,4	(6,4)	(27,3)
<b>Charges des activités opérationnelles</b>	<b>(632,3)</b>	<b>(617,5)</b>	<b>(1 254,4)</b>
<b>EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL</b>	<b>154,8</b>	<b>157,9</b>	<b>314,1</b>
Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement	(12,0)	(9,1)	(21,8)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	(565,2)	103,9	(387,3)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants	(0,6)	1,0	3,0
Résultat sur acquisitions	(0,1)	(1,0)	(0,7)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE</b>	<b>(442,8)</b>	<b>241,7</b>	<b>(93,7)</b>
Quote-part dans les résultats nets des sociétés mises en équivalence	1,7	10,6	14,0
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>(441,1)</b>	<b>252,3</b>	<b>(79,8)</b>
Coût de l'endettement brut	(46,3)	(36,7)	(75,9)
Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés	8,2	0,1	3,3
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(38,2)</b>	<b>(36,6)</b>	<b>(72,7)</b>
Autres produits et charges financiers	(6,4)	(23,6)	(28,0)
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>(44,6)</b>	<b>(60,1)</b>	<b>(100,7)</b>
Charge d'impôt	(1,2)	(4,1)	(22,2)
Résultat net des activités poursuivies	(486,8)	188,1	(202,7)
Résultat des activités abandonnées	39,9	292,9	424,6
<b>RESULTAT NET</b>	<b>(447,0)</b>	<b>481,0</b>	<b>221,9</b>
<b>Dont résultat net, part du Groupe</b>	<b>(475,4)</b>	<b>350,8</b>	<b>54,1</b>
- Dont activités poursuivies	(440,2)	187,3	(178,7)
- Dont activités abandonnées	(35,2)	163,4	232,7
<b>Dont résultat net, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>28,4</b>	<b>130,3</b>	<b>167,8</b>
<b>Résultat part du Groupe de base par action (en €)</b>	<b>(6,27 €)</b>	<b>4,63 €</b>	<b>0,71 €</b>
- Dont activités poursuivies par action	(5,80 €)	2,47 €	(2,36 €)
- Dont activités abandonnées par action	(0,46 €)	2,16 €	3,08 €
<b>Résultat part du Groupe dilué par action (en €)</b>	<b>(6,27 €)</b>	<b>4,63 €</b>	<b>0,71 €</b>
- Dont activités poursuivies par action	(5,80 €)	2,47 €	(2,36 €)
- Dont activités abandonnées par action	(0,46 €)	2,16 €	3,07 €

## Bilan consolidé

### ACTIF

(en millions d'euros)	30/06/2023	31/12/2022
<i>Goodwills</i>	38,3	54,9
Autres Immobilisations incorporelles	27,4	29,4
Immobilisations corporelles	59,7	53,6
Immeubles de placement nets	7 418,2	14 834,4
Titres mis en équivalence	119,0	128,3
Actifs financiers en juste valeur par résultat	21,7	23,0
Actifs financiers au coût amorti	16,2	82,0
Dérivés actifs	83,8	155,1
Actifs d'impôts différés	11,0	11,0
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>7 795,3</b>	<b>15 371,8</b>
Stocks et en-cours	928,5	816,2
Actifs sur contrats	133,7	122,7
Créances clients	179,5	173,5
Créances d'impôts	6,9	9,8
Créances diverses	354,7	377,8
Actifs financiers au coût amorti	126,7	114,1
Dérivés actifs	0,0	0,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	667,2	1 084,6
Actifs détenus en vue de leur vente - Foncière Santé	7 226,3	-
Actifs détenus en vue de leur vente - Autres	111,9	147,5
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>9 735,5</b>	<b>2 846,4</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>17 530,9</b>	<b>18 218,2</b>

### PASSIF

(en millions d'euros)	30/06/2023	31/12/2022
Capital	116,2	116,2
Primes liées au capital	2 387,4	2 514,3
Actions propres	(34,2)	(33,9)
Réserves de réévaluation	118,9	125,7
Autres réserves	3 665,5	3 811,5
Résultat net part du Groupe	(475,4)	54,1
<b>Capitaux propres - part du Groupe</b>	<b>5 778,4</b>	<b>6 587,9</b>
Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	2 033,3	2 096,6
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>7 811,7</b>	<b>8 684,5</b>
Provisions	19,0	22,2
Dettes financières au coût amorti	4 692,9	6 815,4
Dettes de location	53,4	54,2
Dettes d'impôts	-	7,8
Passifs d'impôts différés	27,1	28,6
Autres passifs financiers	55,4	74,6
Dérivés passifs	-	0,8
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>4 847,8</b>	<b>7 003,5</b>
Provisions	51,0	59,9
Dettes financières au coût amorti	698,3	1 144,6
Dettes de location	12,3	8,7
Dettes d'impôts	1,4	11,4
Passifs sur contrats	56,0	69,4
Dettes fournisseurs	760,3	680,8
Dettes diverses	660,1	549,9
Autres passifs financiers	0,7	3,1
Dérivés passifs	0,0	0,1
Passifs détenus en vue de leur vente	2 631,3	2,3
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>4 871,4</b>	<b>2 530,1</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>17 530,9</b>	<b>18 218,2</b>

## Annexe 2 : Compte de résultat analytique Groupe Icade

### Compte de résultat analytique Groupe Icade

		Foncière Tertiaire	Foncière Santé	Promotion Vision économique *	Total Autres & intermétiers	Total Groupe ICADE (vision économique*)	Retraitement IFRS (Promotion FME)	Total Groupe ICADE
<i>(en millions d'euros)</i>								
<b>Eléments courants :</b>								
<b>Chiffre d'affaires</b>	(a)=(b)+(c)+(d)	<b>198,6</b>	-	<b>583,4</b>	<b>(9,3)</b>	<b>772,7</b>	<b>(76,1)</b>	<b>696,6</b>
Dont Chiffre d'affaires : Revenus locatifs Foncières	(b)	181,1	-			181,1		181,1
Dont Chiffre d'affaires à l'avancement Promotion	(c)			576,0		576,0	(75,6)	500,4
Dont Autres Chiffre d'Affaires	(d)	17,5	-	7,4	(9,3)	15,6	(0,4)	15,2
Charges Locatives non récupérées et autres charges	(e)	(20,1)	-		(0,0)	(20,1)		(20,1)
<b>Loyers nets Foncières</b>	(f)=(b)+(e)	<b>161,0</b>	-		<b>(0,0)</b>	<b>161,0</b>		<b>161,0</b>
<b>Taux de marge Foncières (Loyers Nets / Revenus Locatifs)</b>	(f)/(b)	<b>88,9%</b>						
Coût des ventes et autres charges	(g)			(479,2)	0,8	(478,5)	67,5	(411,0)
<b>Marge immobilière Nette Promotion</b>	(h)=(c)+(g)			<b>96,8</b>	<b>0,8</b>	<b>97,5</b>	<b>(8,1)</b>	<b>89,4</b>
<b>Taux de marge immobilière (Marge immobilière Nette / CA à l'avancement)</b>	(h)/(c)			<b>16,8%</b>				
Coût de fonctionnement et autres coûts	(i)	(31,9)	-	(73,7)	(1,6)	(107,2)	0,7	(106,5)
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	(j)	0,7		0,4		1,1	4,4	5,5
<b>RÉSULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>	(m)=(d)+(f)+(h)+(i)+(j)	<b>147,4</b>	-	<b>30,8</b>	<b>(10,1)</b>	<b>168,1</b>	<b>(3,5)</b>	<b>164,6</b>
Coût de l'endettement net	(n)	(30,6)	-	(9,0)	(1,0)	(40,6)	2,4	(38,2)
Autres produits et charges financiers	(o)	(3,5)	(0,0)	(1,4)	(0,3)	(5,2)	0,5	(4,7)
<b>RÉSULTAT FINANCIER COURANT</b>	(p)=(n)+(o)	<b>(34,1)</b>	<b>(0,0)</b>	<b>(10,4)</b>	<b>(1,3)</b>	<b>(45,8)</b>	<b>2,9</b>	<b>(42,9)</b>
Charge d'impôt	(q)	(0,3)	-	(5,1)		(5,4)	0,5	(4,8)
Résultat des activités abandonnées	(aba)		147,0		9,5	156,5		156,5
<b>CASH FLOW NET COURANT</b>	(r)=(m)+(p)+(q)+(aba)	<b>112,9</b>	<b>147,0</b>	<b>15,4</b>	<b>(2,0)</b>	<b>273,4</b>	-	<b>273,4</b>
CASH FLOW NET COURANT - PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE	(s)	(3,8)	(61,5)	(1,8)		(67,1)	-	(67,1)
<b>CASH FLOW NET COURANT - PART DU GROUPE</b>	(t)=(r)+(s)	<b>109,2</b>	<b>85,6</b>	<b>13,6</b>	<b>(2,0)</b>	<b>206,3</b>	-	<b>206,3</b>
Amortissements et pertes de valeur des biens d'exploitation	(u)	(7,6)						
Amortissement des biens d'exploitation des MEE	(um)	(0,1)						
<b>FONCIERES : RÉSULTAT NET RÉCURRENT - PART DU GROUPE</b>	(v)=(t)+(u)+(um)	<b>101,5</b>	<b>85,6</b>					
<b>Eléments non courants :</b>								
Variation de juste valeur des IP Charges d'Amort. et pertes de valeurs		(572,9)	-	(22,5)	1,2	(594,2)	(0,2)	(594,5)
Résultats sur cessions		0,2	-	(3,2)		(3,0)		(3,0)
Résultat financier non courant		(1,5)	-	(0,2)		(1,7)		(1,7)
Impôts sur les sociétés non courant			-	3,7		3,7		3,7
Autres Charges on courantes, résultat sur acquisitions, activités abandonnées		(9,1)	(108,0)	(4,8)	0,9	(121,0)		(121,0)
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		(4,0)		(0,0)	(0,1)	(4,1)	0,2	(3,8)
Part non courante des participations ne donnant pas le contrôle		42,0	(4,1)	0,7		38,6		38,6
<b>Total des éléments non courants</b>	(ab)	<b>(545,3)</b>	<b>(112,1)</b>	<b>(26,3)</b>	<b>1,9</b>	<b>(681,7)</b>	-	<b>(681,7)</b>
<b>RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE</b>	(ac)=(t)+(ab)	<b>(436,1)</b>	<b>(26,5)</b>	<b>(12,7)</b>	<b>(0,0)</b>	<b>(475,4)</b>	-	<b>(475,4)</b>

\* Les agrégats du compte de résultat incluent les entités contrôlées et les entités sous contrôle conjoint « coentreprises » en quote-part de détention.