



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris, le 16 avril 2025 à 18h

## ACTIVITÉ AU 31 MARS 2025

Revenus consolidés à 326 M€, en légère hausse de +1,2%

Guidance annuelle confirmée

- ◆ Foncière : c. 50 000 m<sup>2</sup> de signatures et renouvellements de baux incluant c. 29 000 m<sup>2</sup> sur l'immeuble Pulse ; stabilité des revenus locatifs (Lfl +0,5%) ; taux d'occupation des bureaux *well-positioned* résilient (88,4%)
- ◆ Promotion : croissance des réservations en volume et en valeur dans un contexte toujours incertain
- ◆ Structure financière : liquidité solide et signature de lignes de crédit *revolving* pour 190 M€
- ◆ Confirmation de la guidance 2025 : CFNC Groupe compris entre 3,40 et 3,60 € par action<sup>1</sup>

**Nicolas Joly, Directeur général** : « Icade affiche, à fin mars 2025, une légère croissance de ses revenus consolidés de +1,2%, expliquée notamment par l'impact des départs ou des renégociations de locataires en 2024 sur la Foncière et la forte baisse de l'activité tertiaire du pôle Promotion. Pour autant, les équipes ont affiché de très beaux succès opérationnels en ce début d'année avec en particulier, une activité locative dynamique, avec la relocation intégrale de l'immeuble emblématique Pulse et une croissance des réservations en résidentiel sur la Promotion. Dans un environnement très volatil et empreint d'incertitudes politiques et économiques, Icade se montre prudent et confirme viser un Cash-Flow Net Courant Groupe 2025 compris entre 3,40 et 3,60 euros par action ».

(en M€)	31/03/2025	31/03/2024	Variation (%)
Revenus locatifs bruts Foncière	93,9	93,7	0,2%
Chiffre d'affaires Promotion	228,5	223,3	2,3%
Autres	3,6	4,9	(26,4)%
<b>Total revenus consolidés IFRS</b>	<b>326,0</b>	<b>322,0</b>	<b>1,2%</b>

<sup>1</sup> Guidance, annoncée dans le communiqué du 18 février 2025, incluant un Cash-Flow Net Courant des activités non stratégiques de c.0,67 € par action, hors effet des cessions, i.e. sans évolution du niveau de détention d'Icade dans Præmia Healthcare (21,67% à la suite de l'opération d'échange de titres avec Predica finalisée en février 2025) et dans IHE Healthcare Europe (59,39%) et avec maintien du prêt d'actionnaires à IHE en 2025

# CONFÉRENCE TÉLÉPHONIQUE

Nicolas Joly, Directeur général, et Bruno Valentin, Directeur financier du Groupe, présenteront l'activité du 1<sup>er</sup> trimestre 2025 ce jeudi 17 avril à 10h (CET).

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

**Accès direct au webcast :** [https://channel.royalcast.com/icadeen/#!/icadeen/20250417\\_1](https://channel.royalcast.com/icadeen/#!/icadeen/20250417_1)

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

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

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

## CALENDRIER FINANCIER

**Assemblée générale 2025 :** mardi 13 mai 2025

**Distribution du solde du dividende (2,15 € brut par action) :** détachement le 1<sup>er</sup> juillet 2025 ; paiement le 3 juillet 2025<sup>2</sup>

**Résultats semestriels 2025 :** mercredi 23 juillet 2025 après bourse

**Information financière du 3<sup>ème</sup> trimestre 2025 :** mercredi 22 octobre 2025 après bourse

### A PROPOS D'ICADE

*A la fois foncière (patrimoine au 31/12/2024 de 6,4 Md€ - à 100% et en quote-part des co-entreprises) et promoteur (CA économique 2024 de 1,2 Md€), Icade est un acteur immobilier intégré opérant sur l'ensemble du territoire français. Partenaire de long terme, Icade répond aux évolutions des usages et met au cœur de son modèle les enjeux climatiques et la préservation de la biodiversité pour réinventer l'immobilier et contribuer à une ville plus durable. Cotée (SIIC) sur Euronext Paris, Icade a pour actionnaire de référence le groupe Caisse des Dépôts.*

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

### CONTACTS

Anne-Violette Faugeras

Directrice financements et relations investisseurs

+33(0)7 88 12 28 38

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

Marylou Ravix

Chargée de communication externe

+33 (0)7 88 30 88 51

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

<sup>2</sup> Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale des Actionnaires

# 1. Faits marquants du 1<sup>er</sup> trimestre 2025

## Cession des activités de Santé : échange de titres Præmia Healthcare contre des titres dans Future Way pour c. 30 M€

Dans un marché de l'investissement dégradé depuis 2023 (taux de financement élevés, correction des taux de rendement, arrêt soudain de la collecte, instabilité politique en France), **Icade a travaillé à des solutions alternatives pour poursuivre son désengagement des activités de Santé**. Ainsi, le Groupe a finalisé le 21 février 2025 avec Predica, filiale assurance-vie de Crédit Agricole Assurances, une **opération d'échange de titres** détenus par Icade dans **Præmia Healthcare contre des titres de Predica dans la société Future Way**, propriétaire d'un actif de bureaux *well-positioned* à Lyon, et dont Icade était déjà l'associé majoritaire à 52,75%.

Cette transaction réalisée à l'ANR du 31 décembre 2024, pour un montant définitif de 29,8 M€, avec un actionnaire historique de Præmia Healthcare, démontre l'attractivité du portefeuille de Santé à sa valeur d'expertise. Elle permet à Icade de :

- poursuivre son désengagement dans Præmia Healthcare et de **réduire son exposition de 0,85pp ramenant ainsi sa détention à 21,67%** (vs. 22,52% précédemment) ; et
- renforcer son positionnement en **détenant 100% d'un actif de bureaux *well-positioned*, Park View**, idéalement localisé à proximité de la Part-Dieu et loué à plus de 90% depuis sa livraison en 2020.

## Débloquage du Partenariat Public Privé (PPP) du bâtiment Philippe Canton à Nancy pour 55 M€

Icade a **débouclé par anticipation, début février, le Partenariat Public Privé (PPP) du Bâtiment Philippe Canton à Nancy**, à travers (i) la résiliation du Bail Emphytéotique Hospitalier du Centre Hospitalier Régional Universitaire (CHRU) et (ii) le transfert des dettes<sup>3</sup> associées au CHRU.

Conformément à la stratégie de recentrage du portefeuille, cette opération permet à Icade de **se désengager d'un actif non stratégique**<sup>4</sup>.

## Construction de la Ville 2050 : finalisation de la première partie de l'accord avec Casino portant sur 9 sites immobiliers

Icade a **signé en décembre 2024 un accord ferme avec Casino portant sur l'acquisition d'un portefeuille de 11 sites immobiliers pour 50 M€ HT HD**. Composés de parkings, fonciers non bâtis, murs et lots annexes attenants à des magasins, ces sites présentent un potentiel de développement total d'environ 3 500 logements et plus de 50 000 m<sup>2</sup> de surfaces de commerces, tout en visant un objectif ambitieux de renaturation.

**Dans la continuité de cet accord, la cession par Casino de 9 premiers sites a été conclue, le 26 mars 2025, pour un montant total de 32 M€ HT HD**. Ces sites sont situés à Marseille (13), Montpellier (34), Angers (49), Gassin (83), Villefranche-sur-Saône (69), Riantec (56), Redessan (30) et Savigné-l'Évêque (72). Deux des neuf sites ont fait l'objet d'un co-investissement avec le groupe CDC Habitat. L'acquisition des derniers sites est prévue au deuxième trimestre 2025, sous réserve de la levée des conditions préalables.

## Accélération de la diversification du portefeuille : signature d'un partenariat avec Cardinal Campus, l'opérateur de résidences étudiantes

Icade a **signé le 14 février 2025 un protocole d'accord encadrant le futur partenariat avec l'opérateur de résidences étudiantes, Cardinal Campus**, qui exploitera, en marque blanche pour le compte d'Icade, un portefeuille d'actifs à constituer. La signature de la convention de partenariat est prévue pour le premier semestre 2025. Pour se développer sur cette nouvelle classe d'actifs, Icade pourra s'appuyer sur l'excellent maillage territorial du pôle Promotion, sur son expertise dans le développement de résidences ainsi que sur la reconversion de certains actifs de bureaux *to-be-repositioned*. A ce jour, Icade se fixe un objectif de croissance de 500 à 1 000 lits par an.

---

<sup>3</sup> Dettes pour 50,7 M€

<sup>4</sup> Actif catégorisé en Autres

## 2. Confirmation de la guidance 2025

Sur la base des résultats du Groupe au 31 mars 2025 et des prévisions à fin d'année, Icade anticipe un **Cash-Flow Net Courant Groupe entre 3,40 € et 3,60 € par action en 2025**, incluant un Cash-Flow Net Courant des activités non stratégiques de c. 0,67 € par action, hors effet des cessions<sup>5</sup>.

Cette contribution des activités non stratégiques est en baisse par rapport à 2024, car le Groupe n'anticipe pas, à ce stade, de distribution de dividendes de la part d'IHE ni d'acompte sur les dividendes de Præmia Healthcare en 2025.

Outre les incertitudes pesant sur l'environnement économique et géopolitique, la volatilité exacerbée sur les marchés actions et du crédit au cours des dernières semaines incite Icade à la prudence quant au rythme de la reprise sur ses différents segments d'activité.

## 3. Evolution des revenus et des indicateurs opérationnels

### 3.1. Foncière : de bonnes nouvelles locatives

- ◆ Bonne dynamique commerciale avec c. 50 000 m<sup>2</sup> de baux signés ou renouvelés, sécurisant 12 M€ de loyers faciaux annualisés à une WALB supérieure à 9 ans
- ◆ Stabilité des loyers bruts (LfL +0,5%), impactés par les renégociations et les départs de locataires en 2024, et compensés par des indemnités de résiliation anticipée
- ◆ Taux d'occupation financier résilient sur le segment des bureaux *well-positioned* à 88,4% (91,1% en incluant le bail signé sur Pulse)

#### Principales données financières et opérationnelles

	31/03/2025	31/03/2024	Variation
Revenus locatifs bruts (en M€)	93,9	93,7	+0,2%
Revenus locatifs bruts à périmètre constant	-	-	+0,5%

	31/03/2025	31/03/2024	Variation
Activité locative (baux signés ou renouvelés) en m <sup>2</sup>	49 916	14 025	+255,9%

	31/03/2025	31/12/2024	Variation
Taux d'occupation financier	83,1%	84,7%	(1,6) pp

#### 3.1.1. Stabilité des revenus locatifs

Au 31 mars 2025, les revenus locatifs de la Foncière sont stables à 93,9 M€, soit +0,2% à périmètre courant, par rapport à la même période l'année dernière. A périmètre constant, l'évolution est de +0,5% YoY.

Les revenus locatifs sont pénalisés par les départs de locataires intervenus en 2024 (pour -7,6%) et la réversion négative sur les renouvellements (pour -2,2%). L'effet de l'indexation joue positivement à hauteur de +3,3%, vs +5,1% au 1<sup>er</sup> trimestre 2024. A noter que les revenus sont aussi soutenus par l'effet positif des indemnités de résiliation anticipées sur les bureaux *to-be-repositioned* (+6,3 M€ par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2024).

<sup>5</sup> i.e. sans évolution du niveau de détention d'Icade dans Præmia Healthcare (21,67% à la suite de l'opération d'échange de titres avec Predica finalisée le 21 février 2025) et dans IHE Healthcare Europe (59,39%) et avec maintien du prêt d'actionnaires à IHE en 2025

L'effet périmètre contribue de manière non significative à l'évolution des revenus à périmètre courant (-0,3 M€) et provient de la cession de quatre immeubles et de la livraison de deux actifs de bureaux (Next et Cologne) en 2024.

(en M€)	31/03/2024	Activité locative et indexation *	Autres **	31/03/2025	Variation totale (%)	Variation à périmètre constant (%)
Bureaux <i>well-positioned</i>	63,0	(2,6)	(0,6)	59,8	(5,1%)	(4,3%)
Bureaux <i>to-be-repositioned</i>	13,7	3,3	(0,0)	17,0	+23,8%	+23,9%
<b>SOUS-TOTAL BUREAUX</b>	<b>76,7</b>	<b>0,7</b>	<b>(0,6)</b>	<b>76,8</b>	<b>+0,1%</b>	<b>+0,9%</b>
Activités	12,4	0,2	-	12,5	+1,4%	+1,4%
Autres	5,3	0,1	0,5	5,9	+10,9%	+1,9%
Intra-groupe métiers Foncière	(0,7)	(0,5)	(0,2)	(1,3)	NA	NA
<b>REVENUS LOCATIFS BRUTS</b>	<b>93,7</b>	<b>0,4</b>	<b>(0,3)</b>	<b>93,9</b>	<b>+0,2%</b>	<b>+0,5%</b>

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

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

### 3.1.2. Activité locative solide au 1<sup>er</sup> trimestre 2025

Dans un marché locatif calme depuis le début de l'année (demande placée en baisse de -6% YoY en Île-de-France), **Icade a signé ou renouvelé environ 50 000 m<sup>2</sup>** (25 baux), représentant un montant de **loyers faciaux annualisés de 12 M€** et une durée ferme moyenne supérieure à **9 années**.

- Les nouvelles signatures représentent plus de 40 000 m<sup>2</sup> de surfaces louées. **Icade a notamment signé, avec le Conseil Départemental de la Seine-Saint-Denis (CD 93), la plus importante transaction du trimestre portant sur l'intégralité de l'immeuble Pulse à Saint-Denis pour c. 29 000 m<sup>2</sup> sur une durée de 12 ans ferme** et plus de 4 200 m<sup>2</sup> sur l'actif Jump à Aubervilliers à 3 ans ferme. La prise à bail sur ces actifs est prévue fin 2025/début 2026.
- Les renouvellements portent sur plus de 9 000 m<sup>2</sup> principalement sur la zone de Rungis, dont c. 6 000 m<sup>2</sup> de bureaux et de locaux d'activité renouvelés avec Ricoh France à 5,5 ans.

**L'attractivité de certains territoires, comme La Défense / Péri-Défense, bien desservis et proposant une offre significativement moins chère que le Quartier Central des Affaires à Paris se confirme** : Icade a ainsi signé ou renouvelé 9 baux pour plus de 5 000 m<sup>2</sup> au premier trimestre 2025 sur ce secteur.

Le taux d'occupation financier s'établit à 83,1% au 31 mars 2025, en diminution de 1,6pp par rapport au 31 décembre 2024.

**Sur le segment des bureaux *well-positioned*, le taux d'occupation financier est résilient à 88,4%**, à la suite de la prise à bail de locataires dans les immeubles Next à Lyon et la Tour Eqho à La Défense. En incluant le bail du CD93 sur l'immeuble Pulse, signé en février 2025, le taux d'occupation financier sur les bureaux *well-positioned* atteint 91,1%.

La baisse du taux d'occupation financier sur les bureaux *to-be-repositioned* se confirme à 50,8%, soit une diminution de c. 14pp.

Classes d'actifs	Taux d'occupation financier* (%)			Durée moyenne des baux* (années)	
	31/03/2025	31/12/2024	Variation	31/03/2025	31/12/2024
Bureaux <i>well-positioned</i>	88,4%	88,0%	+0,4 pp	3,5	3,6
Bureaux <i>to-be-repositioned</i>	50,8%	64,6%	(13,7) pp	2,7	2,1
<b>SOUS-TOTAL BUREAUX</b>	<b>82,1%</b>	<b>83,8%</b>	<b>(1,7) pp</b>	<b>3,4</b>	<b>3,4</b>
Activités	88,5%	88,9%	(0,4) pp	2,8	2,8
Autres	86,8%	89,4%	(2,6) pp	3,5	5,0
<b>TOTAL FONCIÈRE</b>	<b>83,1%</b>	<b>84,7%</b>	<b>(1,6) pp</b>	<b>3,3</b>	<b>3,4</b>

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

## 3.2. Promotion : bonne dynamique commerciale sur le résidentiel, arrêt sur le tertiaire

- ◆ Réservations en hausse de +16% en volume et +22% en valeur par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2024
- ◆ Chiffre d'affaires économique à 253,6 M€, en baisse de -2,2%, compte tenu du net repli de l'activité tertiaire
- ◆ Cession de l'immeuble Tolbiac (Paris 13<sup>ème</sup>) pour 19,5 M€

### Principales données financières et opérationnelles

(en M€)	31/03/2025	31/03/2024	Variation (%)
Chiffre d'affaires IFRS	228,5	223,3	+2,3%
Chiffre d'affaires en quote-part Groupe des co-entreprises (QP CE)	25,2	35,9	(30,0%)
<b>Chiffre d'affaires économique</b>	<b>253,6</b>	<b>259,3</b>	<b>(2,2%)</b>

	31/03/2025	31/03/2024	Variation (%)
Chiffre d'affaires économique (en M€)	253,6	259,3	(2,2%)
<i>Résidentiel</i>	205,2	189,4	+8,3%
<i>Tertiaire</i>	47,9	60,4	(20,7%)
<i>Autre chiffre d'affaires</i>	0,5	9,5	NA

	31/03/2025	31/03/2024	Variation (%)
Réservations en unités	697	603	+15,6%
Réservations en valeur (en M€)	209,4	171,1	+22,4%

	31/03/2025	31/12/2024	Variation (%)
Backlog total (en M€)	1 652,0	1 725,5	(4,3%)

### 3.2.1. Chiffre d'affaires économique en retrait, lié à la baisse de l'activité tertiaire

Le chiffre d'affaires économique de la Promotion s'élève à 253,6 M€ au 31 mars 2025, en repli de -2,2% par rapport à la même période en 2024. L'évolution du chiffre d'affaires reflète des dynamiques contrastées selon les segments de marché.

- **Le chiffre d'affaires de l'activité résidentielle s'élève à 205,2 M€, en croissance de +8,3% par rapport à fin mars 2024.** Cette hausse est encore soutenue ce trimestre par la bonne dynamique commerciale constatée au second semestre 2024 sur le diffus auprès des investisseurs individuels et des primo-accédants.
- **Le chiffre d'affaires de l'activité tertiaire est en baisse de -12,5 M€, en retrait de -20,7% par rapport à la même période en 2024,** du fait de livraisons d'opérations importantes (Envergure à Romainville et Nanterre Newton) fin 2024 et de l'absence de nouvelles signatures en 2025 (ventes actées de 12 M€ au 31 mars 2025). A noter également que le chiffre d'affaires tertiaire intègre, sur ce 1<sup>er</sup> trimestre, le produit de la vente de l'actif Tolbiac pour un montant de 19,5 M€. Retraité de cette cession, l'activité tertiaire serait en baisse de -32 M€.

Si le chiffre d'affaires IFRS est en légère augmentation, le chiffre d'affaires économique est négativement impacté par la contraction de la part relative aux co-entreprises, liée à la baisse de l'activité tertiaire et à un effet de base par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2024, soutenu par la vente opportuniste de terrains (c. 7,5 M€).

### 3.2.2. Dynamique commerciale positive sur le résidentiel

A fin mars 2025, le pôle Promotion enregistre 697 réservations pour un montant de 209 M€, soit **une croissance de +16% en volume et de +22% en valeur, portée à la fois par l'activité en diffus et les réservations en bloc.**

**Sur le diffus, les réservations** (432 lots pour 148 M€) **sont en hausse de +9% en volume et de +20% en valeur.** La progression en valeur est expliquée ce trimestre par l'accélération de la commercialisation de programmes haut de gamme comme 58 VH à Neuilly et 6<sup>ème</sup> Art Lafayette à Lyon.

Plusieurs facteurs contribuent à l'amélioration de l'activité en diffus :

- la baisse des taux d'emprunt<sup>6</sup> et l'augmentation des octrois de prêts par les établissements de crédit<sup>7</sup>, améliorant ainsi les capacités financières des particuliers ;
- l'adaptation de l'offre commerciale d'Icade à l'évolution du marché et à la demande des accédants, contribuant à la commercialisation réussie des nouveaux programmes lancés ; et
- l'entrée dans des co-promotions pour lesquelles le développement a déjà été réalisé, représentant 18% des réservations du 1<sup>er</sup> trimestre 2025.

Les **réservations en bloc représentent 265 lots** vs 207 lots sur la même période en 2024, soit 38% du volume des réservations. A noter que le 1<sup>er</sup> trimestre n'est historiquement pas représentatif de la tendance annuelle constatée sur l'activité en bloc.

### 3.2.3. Prudence dans un marché incertain et *backlog* en légère diminution

Si des signaux positifs se maintiennent début 2025 sur le résidentiel, **les anticipations de reprise de l'activité restent prudentes compte tenu des enjeux politiques en France** (élections municipales en mars 2026), de l'environnement de marché extrêmement volatil **et du cadre fiscal moins favorable** (malgré certains aménagements - extension du Prêt à taux Zéro, Logement Locatif Intermédiaire à destination des particuliers, déduction de frais de donation).

Au 31 mars 2025, le ***backlog* s'établit à 1 652 M€, en baisse de -4% par rapport à fin 2024.** Cette évolution reflète (i) une baisse de -4% du *backlog* résidentiel à 1 544 M€ et (ii) une diminution du *backlog* tertiaire<sup>8</sup> de -13%, en lien avec la contraction de cette activité.

**Près de 47% du *backlog* à fin mars 2025 est sécurisé par des ventes actées offrant une bonne visibilité sur le chiffre d'affaires à fin 2025.**

(en M€, à 100% + QP CE)	31/03/2025	31/12/2024	Variation (M€)	Variation (%)
Sécurisé	769,0	878,8	(109,8)	(12,5%)
Non sécurisé	883,0	846,7	36,3	+4,3%
<b>Total</b>	<b>1 652,0</b>	<b>1 725,5</b>	<b>(73,5)</b>	<b>(4,3%)</b>

<sup>6</sup> Source : Observatoire du Crédit Logement – Taux immobilier à 20 ans à 3,1% fin février 2025 vs 3,3% fin décembre 2024

<sup>7</sup> Source : Observatoire du Crédit Logement – Production de crédits en hausse de +15,6% en février 2025, en glissement annuel

<sup>8</sup> Incluant l'activité Promotion Publique et Santé

## 4. Maintien d'une position de liquidité solide

- ◆ Liquidité supérieure à 2,3 Md€ à fin mars 2025
- ◆ Signature en avril 2025 de nouvelles lignes de crédit non utilisées pour un montant de 190 M€, dont 90 M€ de *new money*

Au 31 mars 2025, Icade dispose d'une position de **liquidité solide de plus de 2,3 Md€**, nette de la couverture des NEU CP qui constituent des ressources à court terme (encours de 0,1 Md€).

Cette liquidité est composée de :

- **0,7 Md€** de trésorerie, nette des découverts bancaires ; et
- **1,7 Md€<sup>9</sup>** de lignes de crédit non utilisées.

En avril 2025, Icade a renforcé sa liquidité en anticipation de ses prochaines échéances de dette et a **mis en place des lignes de crédit revolving pour un montant total de 190 M€** (dont 100 M€ au titre du refinancement des échéances 2026 et 90 M€ de *new money*), **portant les lignes de crédit non utilisées à c. 1,8 Md€**. Ces nouvelles lignes présentent une maturité moyenne de 6 ans et bénéficient de conditions en ligne avec les financements existants.

---

<sup>9</sup> Hors disponibilités de tirage des opérations de Promotion

# ANNEXES

## Glossaire

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

### Acronymes et abréviations utilisés

- CFNC : Cash-Flow Net Courant
- IG : Intégration Globale
- LfL : *Like-for-Like* (périmètre comparable)
- QP CE : Quote-Part co-entreprise
- QPG : Quote-Part Groupe
- TOF : Taux d'Occupation Financier
- WALB : *Weight Average Lease Break*

### Périmètres

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

### Backlog (100% IG + QP CE)

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

### Chiffre d'affaires à l'avancement

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

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

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

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

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

### Loyer facial annualisé

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

### **Loyer IFRS annualisé**

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

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

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

### **Revenus locatifs bruts (100% IG)**

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

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

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

### **Unités**

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

### **Ventes actées (100% IG + 100% CE)**

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