



POUR UNE VILLE OÙ IL FAIT BON
VIVRE, HABITER, TRAVAILLER



**BROCHURE DE CONVOCATION
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE
22 AVRIL 2022 - 9H30**

Immeuble Origine
43 boulevard des Bouvets - 92 000 Nanterre



ICADE

Des lieux où il fait bon vivre

SOMMAIRE

I.	Exposé sommaire de la situation de la Société et chiffres clés	3
II.	Perspectives 2022	13
III.	Gouvernance	14
IV.	Ordre du jour	20
V.	Rapport du conseil d'administration sur l'exposé des motifs et les projets de résolutions	21
VI.	Rapports des Commissaires aux Comptes	35
VII.	Modalités de participation à l'assemblée générale	47
VIII.	Demande d'envoi de documents et renseignements légaux	54

I. EXPOSE SOMMAIRE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE ET CHIFFRES CLES

Des résultats Groupe en forte croissance, l'année 2020 est effacée

- Chiffre d'affaires en croissance de 15%, à 1,7 Md€ (+9% vs 2019)
- Cash-flow net courant en hausse de +8,8% à 389,7 M€, progression de +7,2% en euros par action (5,19€)
- Actif Net Réévalué de liquidation (NDV) à 6,9 Md€, +8,6% (90,6 € par action, +6,1% vs. 2020 et au-dessus de 2019 (90,4€/action))
- Rendement total¹ 2021 : 11%, retour au niveau de performance de 2018
- Résultat net pdg : 400,1 M€ contre 79,5 M€ en 2020
- Dividende 2021 : 4,20 €/action (+4,7% vs 2020)

Foncières Tertiaire et Santé : forte dynamique d'investissements, indicateurs financiers et opérationnels solides

- Hausse des revenus locatifs (pdg) : +2,9% à 551 M€
- Foncière Tertiaire :
 - Rotation d'actifs dynamique : cessions 2021 pour 507 M€², +c.11% vs. JV au 31/12/2020 & acquisitions *value add* pour 243 M€, taux moyen de 7%
 - Pipeline de développement : 4 livraisons pour 835 M€, création de valeur de 232 M€ ; 5 nouveauxancements pour 450 M€, potentiel de création de valeur attendue à ~100 M€
- Foncière Santé : Accélération de la croissance avec 910 M€ d'investissements en 2021, doublement du portefeuille à l'international dont 300 M€ dans le court séjour
 - Valorisation du portefeuille en hausse sensible : +18% à 3,9 Md€ en pdg, +5% à périmètre constant

Promotion : Excellente performance commerciale, résultats en forte hausse, perspectives solides

- Chiffre d'affaires économique à 1 074 M€, en hausse de +30% vs 2020 et +11% vs 2019
- Réservations : une année record à 6 004 lots, en hausse de +12% vs 2020 et +18% vs 2019
- Backlog de 1,7 Md€, en hausse de +20% (dont +90% pour l'activité tertiaire)

Accélération de la stratégie bas carbone

- La Foncière Tertiaire en ligne avec ses objectifs à horizon 2025 : -30% à fin 2021, en avance sur l'objectif à -45% à fin 2025 (en kg CO₂/m² sur la période, à partir de 2015)
- Objectifs d'alignement sur la trajectoire 1,5° sur les 3 métiers à horizon 2030
- Résolution « *Say on climate & Biodiversity* » à l'assemblée générale du 22 avril 2022

Guidance 2022³

- Cash-flow net courant Groupe par action 2022 : croissance de ~+4% hors effet des cessions 2022
- Cash-flow net courant de la Foncière Santé 2022 : en croissance de +~5/6%
- Dividende 2022 : hausse de +~3/4%, sous réserve de la validation de l'assemblée générale de 2023

« Avec un niveau d'activité supérieur de 20% par rapport à 2020 et un CFNC en croissance de +9%, Icade délivre des résultats annuels 2021 en forte croissance, au-dessus de ses prévisions, reflétant une dynamique financière et opérationnelle soutenue sur ses trois métiers.

La Foncière Tertiaire se montre particulièrement solide avec une forte activité locative et une reprise des cessions d'actifs dans de très bonnes conditions. Des acquisitions opportunistes se sont aussi présentées en 2021, renforçant le potentiel de création de valeur à moyen terme de la Foncière de bureaux. La Foncière Santé poursuit sa forte dynamique de résultats avec une hausse de 10% de son CFNC en un an.

La croissance en France et à l'international s'accélère avec un volume d'investissements de 910 M€ ; le portefeuille à l'international a doublé et la Foncière a réalisé ses deux premiers investissements en court séjour en Italie et au

¹ TSR ANR NDV (Net disposal value)

² Cessions de 4 actifs Core sur 2021

³ Sous réserve de non aggravation de la situation sanitaire

Portugal. Enfin, Icade Promotion a confirmé le vif rebond de ses résultats (chiffre d'affaires en croissance de 30%, CFNC en forte hausse), et la dynamique à moyen terme est très positive avec un backlog en hausse de 20%. Nos perspectives 2022 sont bien orientées avec un CFNC attendu en hausse de 4% hors effet des cessions, et un dividende en croissance de +~3/4%. La Foncière Santé va poursuivre sa croissance notamment dans le court séjour où elle est leader en Europe (84% de son portefeuille). Investisseur responsable, nous suivons également avec attention les évolutions du secteur des Ehpad en France. Ces perspectives traduisent la solidité et la pertinence de notre modèle économique diversifié. »
Olivier Wigniolle, Directeur général d'Icade

Lors de sa séance du vendredi 18 février 2022, le Conseil d'Administration d'Icade, présidé par Monsieur Frédéric THOMAS, a arrêté les comptes pour l'exercice 2021 :

	31/12/2021	31/12/2020 Retraité*	31/12/2019	Variation 2021 vs. 2020 (%)	Variation 2021 vs. 2019 (%)
Chiffre d'affaires IFRS (en M€)	1 660,9	1 440,2	1 522,2	+15,3%	+9,1%
Chiffre d'affaires - Part du Groupe (en M€)	1 557,6	1 299,5	1 411,0	+19,9%	+10,4%
Cash-flow net courant - Foncières (en M€)	373,6	363,4	368,8	+2,8%	+1,3%
Cash-flow net courant - Promotion (en M€)	24,2	2,5	33,1	+867,5%	-26,8%
Cash-flow net courant - Groupe (en M€)	389,7	358,3	389,2	+8,8%	+0,1%
Cash-flow net courant - Groupe en € par action	5,19	4,84	5,26	+7,2%	-1,3%
Résultat net - Part du groupe (en M€)	400,1	79,5			

	31/12/2021	31/12/2020 Retraité*	Variation 2021 vs. 2020 (%)
ANR NDV par action	90,6€	85,4€	+6,1%
Coût moyen de la dette tirée	1,29%	1,48%	-19 pbs
LTV (droits inclus)	40,1%	40,1%	+0 pb

* Icade a appliqué pour la première fois, pour les comptes clos le 31 décembre 2021, le modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement. Ce changement de méthode a été appliqué de manière rétrospective et les états financiers 2020 ont été retraités.

1. Performances 2021 par métier

1.1. Foncière Tertiaire : activité locative soutenue, reprise active de la rotation du portefeuille, pipeline de développement dynamique

Année record en termes de renouvellements et nouvelles signatures avec 266 000 m² signés en 2021

Dans un contexte de marché locatif en fort redressement (+32% par rapport à 2020), les équipes d'*asset management* ont conclu la signature et le renouvellement de **148 baux, pour près de 266 000 m² (le plus haut niveau depuis 2018)**, pour un montant de **loyers faciaux annualisés de plus de 72 M€**, avec notamment :

- **Deux signatures en pré-commercialisation du pipeline** portant sur c. 30 000 m² avec des locataires de premier rang et sur une durée ferme moyenne de 8,5 ans reflétant **l'ADN d'Icade sur la pré-commercialisation de grands projets tertiaires** ;
 - **Fresk** (Paris 15^e / Issy-les-Moulineaux, 92) *livré au T4 2021* : signature portant sur près de 14 000 m² (67% de la surface totale), avec PariSanté Campus (durée ferme de 8 ans) ;
 - **Edenn** (ex. Défense 2) *livraison au T2 2025* : signature portant sur 16 000 m² (57% de la surface totale) avec Schneider Electric (durée ferme de 9 ans).
- **L'activité dans les métropoles régionales** (10% du portefeuille d'Icade sur des localisations *prime*), est très dynamique, avec la signature de 35 baux sur plus de 16 000 m² ;

Ces signatures ont été réalisées à des conditions globalement en ligne avec les VLM.

Les prises d'effet de bail en 2021 ont porté sur près de **234 000 m²** pour un montant de loyers faciaux annualisés de **c. 69 M€**, un niveau élevé porté, par les livraisons et acquisitions d'immeubles : l'immeuble Origine à Nanterre, commercialisé à 79% à Technip Energies (51 500 m²), l'immeuble West Park 4 à Nanterre, commercialisé à 100% à Groupama (15 800 m²), l'immeuble Latécoère à Toulouse loué en totalité (13 100 m²), et les acquisitions opportunistes du Prairial (13 400 m²) à Nanterre et d'Equinove (64 700 m²) au Plessis Robinson, toutes deux louées à 100%.

Dans ce contexte, les revenus locatifs (bureaux et parcs d'affaires) s'établissent, en quote-part à 344 M€ au 31 décembre 2021 :

A périmètre courant, ils s'inscrivent en hausse de **+1,2%**, tirés notamment par les acquisitions et les livraisons d'actifs de bureaux réalisées sur l'année ; à périmètre constant, les revenus locatifs sont en léger retrait de **-1,0%**, lié principalement à des départs intervenus sur l'année, concentrés sur certains actifs.

Le taux d'occupation financier s'établit à 88,1% au 31 décembre 2021, en retrait de -4,4 pts par rapport au 31 décembre 2020. Il a notamment été impacté depuis le début de l'année par les cessions de 4 actifs matures loués à 100%, et l'impact de la livraison sur la période de deux actifs, Origine et Fresk, dont une partie des surfaces est en cours de commercialisation.

La **durée résiduelle ferme des baux est en hausse à 4,5 années** (4,1 années au 31 décembre 2020).

Le taux annuel moyen de **collecte des loyers** s'élève à près de **99%**.

Des investissements reflétant un pipeline dynamique et la reprise des acquisitions opportunistes

Le montant total des investissements sur la période s'élève à 452 M€, en hausse de près de 180 M€ vs. 2020, dont :

- Deux **acquisitions value add pour un montant total de 243 M€** : Le Prairial (13 400 m²) à Nanterre (92) pour 60 M€, et le Campus Equinove (64 700 m²) situé au Plessis-Robinson (92), acquis le 30 septembre 2021 pour 183 M€. Ces actifs, entièrement loués à des locataires de premier plan et générateurs de cash-flow immédiat, représentent un potentiel de redéveloppement et de création de valeur important ;
- Des **investissements dans le pipeline de développement et VEFA pour 125 M€**, portant principalement sur les projets suivants : Origine pour 19 M€, Fresk pour 30 M€, West Park 4 pour 10 M€, ces 3 projets ayant été livrés sur 2021, mais aussi la VEFA Grand Central à Marseille (13) pour 13 M€ et l'opération Jump (Parc des Portes de Paris) pour 18 M€ ;
- Les autres Capex (~73 M€) concentrent les travaux de maintenance et d'amélioration de la qualité technique et environnementale.

4 projets d'envergure du pipeline ont ainsi été livrés sur l'année 2021, représentant plus de 115 000 m², 47 M€ de loyers en année pleine et une création de valeur de 232 M€.

En parallèle, 5 nouveaux projets ont été intégrés dans le pipeline lancé en 2021, représentant 50 000 m² pour un investissement total d'environ 450 M€ dont 300 M€ restant à investir, et une création de valeur potentielle de près de 100 M€.

Ainsi, au 31 décembre 2021, le pipeline de développement s'élève à 904 M€ (c. 150 000 m²), dont 581 M€ de projets engagés. En intégrant les opportunités additionnelles de 785 M€ relatifs à des projets prêts à être lancés, le pipeline s'élève à 1,7 Md€.

Reprise active du plan de cessions en 2021

Avec la cession de 4 immeubles Core pour un montant total de 507 M€, Icade a atteint les objectifs qu'elle s'était fixée en termes de volume d'arbitrage pour l'année 2021 :

- L'immeuble Loire d'une surface de 20 000 m² environ à Villejuif (94) entièrement loué à LCL ;
- Le Millénaire 1 à Paris (19ème), d'une surface de 29 000 m² entièrement loué à deux locataires de premier rang appartenant au secteur financier ;
- Silky Way à Lyon (69) d'une surface d'environ 36 600 m² intégralement loué à Alstom Transport ;
- L'immeuble de bureaux sis 11/15 avenue Morizet à Boulogne-Billancourt (92), d'une surface de 5 000 m².

Ces 4 cessions ont été réalisées dans de très bonnes conditions avec une prime moyenne de **près de 11% au-dessus des valeurs d'expertises au 31 décembre 2020, reflétant la forte liquidité du marché pour les actifs tertiaires core.**

Résilience des valorisations au 31/12/2021

Au 31 décembre 2021, la **valeur du portefeuille** de la Foncière Tertiaire s'élève à **8,3 Md€** en quote-part, en légère baisse de -1,7% par rapport au 31 décembre 2020, la Foncière étant désinvestisseur net en 2021. La légère baisse, à périmètre constant (-1%), s'explique principalement par le rallongement des perspectives de commercialisation sur les actifs en exploitation et deancements de projets de développement sur les réserves foncières.

A noter la très bonne tenue de la valorisation, à périmètre constant, de nos actifs situés à Nanterre Préfecture (+4%), en régions (+4%⁴) et des locaux d'activité de notre parc d'affaires de Rungis (+11%⁴).

La valeur du portefeuille à **100%** s'élève à **8,9 Md€**.

1.2. Foncière Santé : accélération de la croissance, poursuite de la hausse des revenus et de la diversification dans le court séjour en Europe

Une activité locative robuste

Les **revenus locatifs** de la Foncière Santé s'élèvent à 188,4 M€⁵ sur l'exercice 2021, en **augmentation de 8,2 % à périmètre courant (+14,3 M€)**, portée principalement par les acquisitions réalisées au second semestre 2020 et sur l'exercice 2021 tant en France qu'à l'international. La hausse à périmètre constant s'élève à + 0,4 % (effet de l'indexation principalement).

- **France : revenus locatifs à 172,2 M€, en hausse de + 5,1%** sous l'effet notamment des acquisitions (+4,5 M€) et des livraisons (+1,5 M€) ;
- **International : revenus locatifs en progression de près de 59% à 16,2 M€ (+6,0 M€)**, sous l'effet des acquisitions de fin de période et l'effet année pleine des acquisitions réalisées en début d'année.

Au même titre que les exercices précédents, le taux de collecte s'élève à près de 100% à fin décembre 2021.

Le taux d'occupation financier du portefeuille au 31 décembre 2021 demeure inchangé à 100%.

La durée moyenne ferme des baux s'élève à 8,2 ans au 31 décembre 2021, et augmente de 0,8 an sous l'effet notamment des renouvellements et prorogations sur l'exercice, avec 21 baux renouvelés ou prorogés pour des loyers faciaux de près de 55 M€ et un impact sur l'ensemble du portefeuille de + 1,3 an sur la durée moyenne des baux. La durée moyenne des baux ressort à 15,3 ans pour le portefeuille d'actifs à l'international et à 7,1 ans pour les actifs en France.

Poursuite de la croissance en France et à l'international, ouverture de l'Espagne et du Portugal, premiers investissements dans le court séjour à l'international

L'activité d'investissement a été dynamique en 2021 avec **910 M€⁶** d'opérations signées et engagées : 740 M€ décaissés sur 2021 (dont 478 M€ sur le T4) et 170 M€ portant sur des développements à venir (promesses signées).

- ◆ **En France : poursuite des acquisitions dans le court, moyen et long séjour pour 209 M€ avec 12 établissements acquis**
 - Dont notamment 2 hôpitaux privés pour un montant de 70 M€ et 4 SSR⁷ pour 57 M€. Les hôpitaux privés détenus en France par Icade Santé représentent 4,8 Md€ d'actifs à 100% (83 % du portefeuille d'actifs en France) et sont certifiés aux plus hauts niveaux par la Haute Autorité de Santé (HAS) ;
 - Poursuite de la diversification dans les Ehpad avec 6 établissements acquis pour 83 M€. Icade Santé accompagne ses acquisitions d'analyses systématiques. Icade Santé a mis en place une charte qualité de vie en Ehpad, et un référentiel interne développé avec l'AFNOR⁸, utilisé dans le cadre de l'ensemble des audits d'acquisition.
- ◆ **A l'international : accélération des acquisitions et diversification dans le court séjour, pour 420 M€ :**
 - **En Allemagne : 2 établissements acquis dans le long séjour pour 62 M€ :**
 - Acquisition auprès d'Orpea d'une maison de retraite à Berlin pour un montant de 46 M€ au T3 et d'une maison de retraite à Papenburg pour 16 M€ au T4 ;
 - **En Italie : 13 établissements acquis pour 147 M€, dont 27% dans le court séjour :**

⁴ Actifs en exploitation

⁵ En quote-part de détention Icade

⁶ Chiffres à 100%

⁷ SSR : Soins de Suite et de réadaptation

⁸ AFNOR : Association française de normalisation

- Acquisition d'une maison de retraite (Castenaso) pour 7 M€ opérée par KOS au T1 ;
- Acquisition auprès de KOS de deux maisons de retraite (Monza, Sanremo) et d'une clinique psychiatrique (Maiolati Spontini) pour 27 M€ au T2 ;
- Acquisition au T3 d'une maison de retraite neuve à Campodarsego pour 13 M€ exploitée par Gheron ;
- Acquisition au T3 d'une maison de retraite (Grosseto) pour 11 M€, et au T4 d'une maison de retraite (Villalba) pour 13 M€, toutes deux opérées par KOS ;
- Acquisition de quatre maisons de retraite médicalisées et d'un établissement psychiatrique pour 36 M€ auprès de l'opérateur La Villa au T4 ;
- **Diversification dans le court séjour** avec l'acquisition au T4 d'un hôpital privé à Bologne pour 40 M€ auprès de l'opérateur Gruppo Villa Maria dans le cadre d'une transaction portant sur un portefeuille de quatre hôpitaux privés pour un total de 85 M€ (les acquisitions des trois autres actifs devant être finalisées au cours de l'année 2022) ;
- **Au Portugal, premier investissement sur le marché de l'immobilier de santé (4 établissements acquis) :**
 - Acquisition au T4 d'un portefeuille *prime* de quatre hôpitaux privés pour 211 M€.

◆ **Des promesses signées restant à décaisser, à hauteur de 170 M€ :**

- **En France :**
 - Signature d'un CPI en vue de la construction d'une clinique SSR à Salon-de-Provence pour le compte de Korian pour un montant total, à terme, d'environ 25 M€ ;
 - Signature d'une VEFA en vue de la construction d'un Ehpad à Bellerive-sur-Allier pour le compte d'Orpea pour 17 M€.
- **En Allemagne :**
 - Signature d'une promesse en vue de l'acquisition d'une maison de retraite médicalisée à Durlangen (dans le Land de Bade-Wurtemberg) pour c.14 M€. Charleston, filiale allemande du groupe KOS, en sera l'opérateur ;
 - Signature de promesses portant sur l'acquisition des murs de deux maisons de retraite à construire à Krefeld et à Wathlingen, pour 41 M€, dont Orpea sera l'opérateur.
- **En Italie :**
 - Signature d'une promesse avec KOS portant sur une maison de retraite à construire pour un montant de 12 M€ ;
 - Signature d'une promesse d'acquisition avec Gruppo Villa Maria portant sur trois hôpitaux privés pour un total de 45 M€, les acquisitions des trois actifs devant être finalisées au cours de l'année 2022.
- **En Espagne, premier investissement sur le marché de l'immobilier de santé** avec la signature de promesses avec le groupe Amavir portant sur l'acquisition de 3 maisons de retraite pour un montant de près de 32 M€ droits inclus (acquisition entre 2022 et 2023, après obtention des autorisations usuelles nécessaires à leur exploitation).

Ainsi, la Foncière Santé a réalisé 62% de ses investissements à l'international en 2021, et a continué à se renforcer dans le court / moyen séjour qui représente 56% des investissements de l'année. En parallèle, la diversification dans les Ehpad a représenté 44% des investissements, notamment en Italie et en Allemagne.

Ce niveau d'investissement porte à environ 30 % la réalisation à fin décembre 2021 du plan d'investissements 2021-2025 de 3,0 Md€.

Le pipeline de développement de la Foncière Santé s'élève au 31 décembre 2021 à 493 M€ à 100%, dont la part à l'international (320 M€) a été renforcée, suite à la signature de nouveaux projets de développement et d'acquisitions sous promesse, tandis que des livraisons significatives ont été réalisées en France et à l'étranger.

Entièrement pré-loué, ce pipeline représente un montant de loyers additionnels à terme de 25,9 M€ à 100% (rendement moyen attendu : 5,3%).

Hausse de la valorisation du portefeuille à périmètre constant : +5%

Au 31 décembre 2021, la valeur hors droits du portefeuille de la Foncière Santé ressort à **3,9 Md€ en quote-part Icade (6,7 Md€ à 100%), en hausse de +18,0% à périmètre courant, et de +5,0% à périmètre constant.** Cette hausse reflète à la fois la **forte activité d'investissement** de l'année, résultant notamment dans le doublement de la valeur du portefeuille à l'international, et l'**attractivité et la liquidité croissantes de la classe d'actif immobilier de santé**

(compression des taux de rendement de l'ordre de 30 points de base). L'ANR NDV de la Foncière Santé ressort à 4,1 Md€⁹, soit 95,1 euros par action, en hausse de + 11% sur un an.

L'IPO d'Icade Santé envisagée pour fin septembre 2021 a dû être reportée compte tenu des conditions de marché.

(nb : les comptes combinés de la Foncière Santé sont disponibles sur le site internet icade.fr)

1.3. Promotion : excellente performance commerciale, des résultats en forte hausse et des perspectives encourageantes

Poursuite de la bonne dynamique commerciale, des indicateurs opérationnels bien orientés sur l'ensemble de l'activité

- ◆ **Les indicateurs du secteur résidentiel sont bien orientés :**
 - Les **réservations ont atteint un niveau record à 6 004 lots**, une hausse de +12% en volume vs 2020 et +18% vs 2019, reflétant le dynamisme de la demande des clients tant particuliers qu'institutionnels ;
 - Le renforcement de la stratégie de développement a conduit Icade promotion à **augmenter le portefeuille foncier maîtrisé de +27%** vs. 2020, et de +31% vs. 2019 (plus de 15 000 lots) ;
 - Malgré un contexte de marché encore impacté par l'allongement des délais d'obtention des **permis de construire** suite aux élections municipales, les efforts d'adaptation d'Icade Promotion ont permis d'afficher une croissance des permis de construire de **+86%** par rapport à l'année 2020 et 39% par rapport à 2019.

- ◆ **L'activité sur le Tertiaire enregistre également un rebond par rapport à 2020, avec notamment un volume de promesses en VEFA représentant 115 000 m², multiplié par 3,6 vs. 2020**, dont les opérations suivantes :
 - La vente d'un immeuble de bureaux de 9 000 m² sur le Village des Athlètes à Saint-Ouen-sur-Seine pour 53 M€, au groupement constitué par la Banque des Territoires et la Foncière Tertiaire d'Icade, dans le cadre de la préparation des JO ;
 - La signature d'une VEFA avec Macifimo d'un immeuble de près de 9 000 m² de bureaux à Lille (Emblem), réalisé en co-promotion ;
 - La signature d'un CPI avec la Française pour la réalisation en co-promotion d'un ensemble immobilier développant près de 31 000 m² à Nanterre ;
 - La signature d'une promesse de vente pour la réalisation en co-promotion de ~48 600 m² de bureaux sur la Z.A.C. de l'horloge à Romainville.

- ◆ **Le chiffre d'affaires économique de l'année 2021 s'élève à 1 074 M€, en croissance par rapport à 2020 de +30%** mais également par rapport à 2019 (+11%) ; principalement portée par le résidentiel (85% du chiffre d'affaires total à fin 2021), cette hausse est due autant à un effet de rattrapage vs 2020 (arrêt des chantiers), qu'à une excellente dynamique commerciale. La dynamique est néanmoins aussi très positive sur le tertiaire.
 - **Le chiffre d'affaires du Résidentiel** est en forte hausse à 911 M€, soit +32% sur un an, et même +17,5% vs. 2019. Au-delà de l'effet de base de 2020, la bonne performance de l'année 2021 provient d'un *backlog* plus élevé au 31 décembre 2020, d'un maintien de ventes notariées à un niveau élevé et desancements de travaux supérieurs à l'année précédente (+30% en valeur) ;
 - **Le chiffre d'affaires de l'activité Tertiaire, Publique et Santé** est lui aussi en forte hausse sur la période à 161,5 M€. Il se compose notamment de la vente à Macifimo d'un immeuble de près de 9 000 m² de bureaux, des ventes réalisées avec la Foncière Tertiaire (Grand Central à Marseille et un immeuble de bureaux sur le village des athlètes à Saint-Ouen-sur-Seine), ainsi que de l'intégration des opérations tertiaires de la société Ad-Vitam dans le sud de la France (acquisition fin 2020).

- ◆ Le taux de marge économique courant (ROEC) s'établit à 5%, +2 points par rapport à 2020.

- ◆ **Le cash-flow net courant s'établit à 24,2 M€** (le CFNC 2020, fortement impacté par la crise COVID-19, s'élevait à 2,5 M€).

⁹ Sur la base des comptes combinés 2021 de la Foncière Santé

Des indicateurs avancés bien orientés, potentiel de croissance intact

Les indicateurs avancés de chiffre d'affaires (portefeuille foncier maîtrisé dans le résidentiel et *backlog* sur l'ensemble des segments) se maintiennent à un niveau élevé, permettant de sécuriser le chiffre d'affaires prévu en 2022.

- Au 31 décembre 2021, le portefeuille foncier maîtrisé des logements et lots à bâtir continue de progresser : il représente plus de 12 455 lots en quote-part pour un chiffre d'affaires potentiel HT et en quote-part de 2,7 Md€ ;
- Le *backlog* total du pôle Promotion au 31 décembre 2021 s'élève à 1,7 Md€, en hausse de +20%.

Le volume de chiffre d'affaires potentiel total à moyen terme s'élève à 7,6 Md€¹⁰, en progression de 10 % par rapport au 31 décembre 2020 (6,9 Md€). Il représente plus de 20 400 lots pour l'activité logement et plus de 273 000 m² pour l'activité tertiaire.

Icade Promotion poursuit **l'adaptation de son offre** accélérée *post* crise, en accompagnement de l'évolution de la demande, via notamment :

- Le lancement **d'Urbain des Bois** : créée début 2021, la filiale Urbain des Bois est spécialisée dans **la construction bois et la personnalisation du logement** ;
- La création **d'AfterWork** : une offre dédiée au **redéveloppement des actifs et notamment à la transformation des bureaux en logements**, favorisant ainsi la réduction de l'empreinte carbone des villes.

Dans ce cadre, Icade Promotion a d'ores et déjà signé les promesses suivantes :

- La promesse d'achat d'un immeuble situé rue Tolbiac (Paris 13^e) en vue d'une restructuration et surélévation bois/béton pour la réalisation d'une école de 4 503 m² ;
- La promesse pour l'achat d'un immeuble commercial situé à Neuilly-sur-Seine, qui sera transformé en logements pour un équivalent de 164 lots.

2. Accélérer la transition environnementale vers une trajectoire 1,5°C

En 2021, les résultats liés aux objectifs RSE d'Icade sont bien orientés avec notamment des résultats concrets sur la priorité bas carbone :

- ◆ L'intensité carbone mesurée sur le patrimoine de la Foncière Tertiaire (en kg CO₂/m²/an) a été réduite de 30% entre 2015 et 2021, en avance sur l'objectif de -45% entre 2015 et 2025.
- ◆ Les autres réalisations de l'année portent sur tous les volets de la politique RSE, dont :
 - **Construction bas carbone :**
 - > 475 000 m² de constructions bois livrées ou en développement à date ;
 - Lancement d'Urbain des Bois filiale dédiée aux nouveaux modes de construction ;
 - **Intégration d'un deuxième critère RSE dans l'intéressement** lié à la stratégie "bas carbone" d'Icade, en plus du critère lié aux achats auprès du secteur du travail protégé et adapté intégré en 2020. A noter que le variable de l'ensemble des dirigeants de la société est lié aux performances RSE ;
 - **Biodiversité :**
 - Maintien de **100 % des parcs d'affaires en biodiversité positive** depuis 2019 ;
 - 100 % des surfaces artificialisées en France par la Foncière Santé et la Foncière Tertiaire dans le cadre du développement de nouvelles opérations ont fait l'objet de la restauration d'une surface équivalente d'espace naturel en partenariat avec **Nature 2050 : Près de 23 000 m² de biodiversité restaurée en 2021 et plus de 170 000 m² depuis 2016** ;
 - 46 % de nouvelles constructions en biodiversité positive en 2021.

Icade est une nouvelle fois placée parmi les leaders en RSE dans les classements des agences de notation extra-financière en 2021 :

- ◆ Le MSCI a revu à la hausse son évaluation de la politique et de la performance RSE d'Icade en lui attribuant la note AA en 2021 ;
- ◆ Le GRESB a maintenu le classement d'Icade « Sector Leader », dans la catégorie des entreprises cotées diversifiées en Europe ;

¹⁰ En quote-part et hors taxes

- ◆ Sustainalytics a classé Icade quatrième parmi les 445 sociétés d'investissement immobilier cotées évaluées au niveau mondial ;
- ◆ Avec la note A- décernée en 2021 par le Climate Disclosure Project (CDP), Icade conserve le niveau leadership et se place parmi le premier quart des entreprises les mieux notées.

3. Poursuite de l'optimisation du passif et accélération du verdissement de la dette

Icade a poursuivi la mise en œuvre d'une **politique de financement adaptée et optimisée, abaissant le coût moyen de la dette** à son plus bas historique à 1,29%, tout en **maintenant une maturité à 5,9 années** :

- **Emission obligataire** (janvier 2021) : **600 M€, maturité 10 ans, coupon annuel de 0,625%, plus bas coupon historique pour Icade** ;
- Remboursement anticipé de la souche obligataire 2022 pour un montant de 396 M€ (coupon 1,875%) et remboursement anticipé de la souche avril 2021 pour 257 M€ (coupon 2,25%). La prochaine échéance de dette significative est positionnée en 2023 pour 279 M€.

Le Groupe a également amélioré le profil de sa couverture à moyen terme via notamment les opérations suivantes :

- Allongement de la maturité de 3 swaps représentant un notionnel de 150 M€, de décembre 2024 et 2026 à décembre 2032 à un coût moyen de 0,20% ;
- Mise en place de nouveaux swaps pour un nominal de 125 M€ à un coût de 0,37% et à échéance 2031.

Au 31 décembre 2021, le taux de **couverture de la dette s'élève à 97%**, et se maintient **au-dessus de 85% pour les 3 prochaines années**.

La durée de vie moyenne de la dette à taux variable est de 3,8 années et celle des couvertures est de 6,1 années.

Par ailleurs, Icade a encore **renforcé en 2021 ses ambitions et son engagement en matière de finance durable**, en cohérence avec sa stratégie « Low Carbon by Icade » :

- Mise à jour en novembre 2021 du cadre de finance verte ou *Green Financing Framework*¹¹, pour s'aligner aux meilleurs standards de marché et intégrer d'ores et déjà les critères de la Taxonomie Européenne, tels que connus à ce jour ;
- Requalification de la souche obligataire de 600 M€ émise en janvier 2021 en obligations vertes, portant à 30%¹² la part des financements durables dans la dette tirée et non tirée du Groupe.

Au 31 décembre 2021, Icade affiche des ratios de dette robustes :

- Le ratio LTV (Loan-To-Value) droits inclus ressort à 40,1%, en ligne avec la politique financière historique,
- Le niveau de couverture des intérêts par l'excédent brut opérationnel (ICR) reste à un niveau élevé, à 6,04x.

L'agence de notation S&P Standard & Poor's a confirmé en juillet 2021 la notation BBB+ perspective stable d'Icade et d'Icade Santé.

4. Des résultats annuels en forte hausse portés par les 3 métiers

Les résultats annuels 2021 ont fait l'objet de deux évolutions notables en 2021 :

- ◆ Changement de méthode comptable : valorisation des immeubles de placement selon le modèle de la juste valeur¹³ ;
- ◆ Présentation additionnelle des données du compte de résultat en part du groupe, et ce, afin de refléter la contribution économique réelle de chaque activité¹⁴.

Le chiffre d'affaires part du Groupe, s'élève à 1,6 Md€, en forte hausse de +19,9% sous les effets combinés suivants :

- Augmentation des revenus locatifs de la Foncière Santé (+8,2%) en lien avec les acquisitions réalisées en 2020 et 2021 ;

¹¹ Premier Green Financing Framework publié en 2017

¹² Hors dette non éligible – crédits-bails, NEU Commercial Papers et crédits hypothécaires au 31 décembre 2021.

¹³ Les tableaux de passage des états financiers 2020 publiés – retraités sont disponibles dans les annexes des comptes consolidés (section 1.2)

¹⁴ Les tableaux de réconciliation des données en part du groupe avec les données à 100% sont disponibles en annexes (section 5.1)

- Bonne tenue des revenus locatifs de la Foncière Tertiaire : l'activité locative et les effets des acquisitions compensant largement l'impact des cessions significatives sur 2021 ;
- Forte augmentation du chiffre d'affaires économique de la Promotion à +30%.

Le cash-flow net courant des Foncières ressort à 374 M€, en progression de +2,8%. La Foncière Tertiaire affiche un cash-flow net courant de 223 M€ (-1,7%), dont 246,5 M€ pour les bureaux et parcs d'affaires, en croissance de +2,7%. Le cash-flow net courant de la Foncière Santé s'élève à 151 M€, en hausse de +10,3%. Cette progression reflète la croissance dynamique des revenus locatifs (+2,9%) et un taux de marge solide à 94,9%.

Le cash-flow net courant – Groupe, s'élève à **389,7 M€** (5,19 €/action), en croissance de +8,8 % (et de c.+7,2% pour le CFNC par action, au-dessus de la guidance) **portée par les 3 métiers**.

Le cash-flow net courant 2021 retrouve donc le niveau de 2019.

Le résultat net - part du Groupe ressort à 400,1 M€ contre 79,5 M€ au 31 décembre 2020. La forte hausse est liée au cash-flow net courant CFNC généré par l'activité et la hausse de valeur des actifs (suite au passage au modèle de la juste valeur).

Au 31 décembre 2021, la **valeur totale du patrimoine** (part du groupe) s'établit à **12,2 Md€**, en hausse de 3,8%, et de +0,7% à périmètre constant.

Le portefeuille de la Foncière Santé affiche une hausse à périmètre constant de +5%, reflétant notamment une compression des taux de l'ordre de 30 points de base, en ligne avec l'attractivité croissante de tous les actifs immobiliers de santé. La légère baisse à périmètre constant sur la Foncière Tertiaire (-1,0%) s'explique principalement par des hypothèses locatives plus prudentes.

L'ANR NDV¹⁵ s'établit à **6 864 M€ en augmentation de +8,6%** vs. décembre 2020, soit **90,6 € par action, en hausse de +6,1%**. (+10,8% avant dividende).

Le TSR ANR NDV s'élève à fin 2021 à 11% : retour au niveau de performance délivré en 2018 à ses actionnaires.

5. Dividende 2021

Le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale, prévue le 22 avril prochain, le versement d'un dividende à 4,20 euros par action, en croissance de +4,7% par rapport au dividende 2021.

Le rendement sur dividende ressort à 6,7% sur la base du cours au 31 décembre 2021.

Ce montant équivaut à un *payout* de 81% du Cash-flow net courant 2021.

Le versement du dividende interviendra **en deux fois : acompte de 2,10 €/ action versé le 2 mars 2022** (détachement le 28 février) **et le solde le 6 juillet** (avec détachement le 4 juillet) (il n'est pas envisagé de proposer une option de versement de dividende en action).

¹⁵ ANR NDV : Net Disposal Value

6. Résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices

Icade - Nature des indications	2021	2020	2019	2018	2017
1 - Situation financière en fin d'exercice					
A Capital social	116 203 259	113 613 795	113 613 795	113 613 795	112 966 652
B Nombre d'actions émises	76 234 545	74 535 741	74 535 741	74 535 741	74 111 186
C Nombre d'obligations convertibles en actions					
2 - Résultat global des opérations effectives					
A Chiffre d'affaires hors taxes	274 312 561	264 658 245	262 960 284	298 355 038	284 242 137
B Résultat avant impôts, participation, amortissements et provisions	466 171 018	276 894 500	398 506 247	303 224 826	246 535 763
C Impôts sur les bénéfices	(112 946)	0	351 587	4 335 435	(20 627 687)
D Résultat après impôts, amortissements et provisions	238 996 310	82 806 371	360 193 009	185 833 282	128 616 134
E Montant des bénéfices distribués	320 185 089 ^(a)	296 716 818	296 466 927	342 864 409	317 789 531
3 - Résultat des opérations: réduit à Une seule action					
A Résultat après impôts et participation, mais avant amortissements et provisions	6,116	4	5,342	4,010	3,605
B Résultat après impôts, participation, amortissements et provisions	3,135	1	4,832	2,493	1,735
C Dividende versé à chaque action	4,200 ^(a)	4,010	4,010	4,600	4,300
4 - Personnel					
A Nombre de salariés à la fin de l'exercice	10	11	10	21	11
B Montant de la masse salariale	4 535 523	4 123 165	7 805 820	6 565 844	4 251 477
C Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	1 982 404	1 800 875	2 708 194	2 627 514	1 807 147

(a) Sous réserve de l'approbation par l'AGO annuelle. Ce montant sera ajusté sur le nombre d'actions existantes au jour de l'AGO annuelle.

II. PERSPECTIVES 2022

Icade poursuit sa feuille de route 2021 – 2025 ambitieuse, responsable et orientée « croissance et création de valeur », avec notamment des axes clairs sur chacun de ses 3 métiers :

Foncière Tertiaire :

- ◆ **Poursuite des cessions d'actifs matures** : volume moyen annuel attendu : 500 / 600 M€
Icade, a initié son plan de cession 2022 avec la signature le 21 décembre 2021 d'une promesse de vente de l'immeuble Le Millénaire 4, situé à Paris dans le 19^e arrondissement au sein du parc du Millénaire, avec des investisseurs institutionnels de premier rang pour une valeur de 186 M€ ;
- ◆ **Investissements dans les projets sécurisés du pipeline et acquisitions opportunistes** : plan d'investissements de 1,5 à 1,7 Md€ entre 2021 et 2025
→ **Des perspectives moyen terme solides pour la Foncière Tertiaire**

Foncière Santé :

- ◆ **Délivrer le plan d'investissement de 3 Md€ sur la période 2021-2025**, soit un volume moyen annuel de 600 M€ (déjà 30% réalisé à fin 2021) ;
- ◆ **Poursuivre sa conquête de leadership européen** dans l'immobilier de santé
→ **Liquidité / listing : à nouveau envisagés lorsque les conditions de marché le permettront**

Événement *post clôture* :

Postérieurement à la clôture au 31 décembre 2021, différents livres, reportages dans des journaux, et à la télévision ont mis en cause des gestionnaires d'Ehpad privés en France. Ces allégations ont provoqué une forte chute des cours de bourse de ces opérateurs privés et dans une moindre mesure des foncières d'immobilier de santé. Des enquêtes administratives ont été diligentées par le gouvernement français. La poursuite de la stratégie de croissance d'Icade Santé dans le secteur des Ehpad intégrera les nouvelles exigences, notamment en matière d'éthique, lorsque les résultats de ces enquêtes seront connus.

Icade Promotion :

- ◆ Objectif 2025 : **Chiffre d'affaires 2025 : 1,4 Md€, taux de marge de 7%**
- ◆ Contribution au CFNC Groupe en croissance sur la période
→ **Feuille de route bien engagée**

Une stratégie business performante mais aussi responsable et vertueuse :

- ◆ Poursuite des actions en matière de **Biodiversité et des enjeux sociétaux**
- ◆ Nouvelle **accélération** en faveur du climat : **alignement de nos trois métiers sur la trajectoire 1,5°C à horizon 2030** :
 - Foncière Tertiaire : **-60%** ; Foncière Santé : **-37%** et Activité de promotion : **-41%**
 - Validation de la trajectoire 1,5° par le SBTi dès 2022
- ◆ Plan d'investissement bas carbone 2022 – 2026 : **150 M€**
→ **Say on Climate & Biodiversity soumis à l'assemblée générale au 22 avril 2022**

Icade a par ailleurs procédé le 12 janvier 2022 à l'émission d'un nouveau Green Bond de 500 M€ (maturité 8 ans, coupon de 1,00%), portant à 1,7 Md€ le montant d'encours obligataire vert. Les conditions financières ont été particulièrement favorables (spread à 80bp, taux swap 8 ans à 26bp, book sursouscrit près de 2 fois).

En conséquence, les priorités du groupe pour 2022 sont :

- **Foncière Tertiaire** : activité locative soutenue et gestion active des renouvellements, exécution du plan de cession et acquisitions opportunistes, lancement sélectif de nouveaux projets de développement ;
- **Foncière Santé** : poursuite de la croissance, de l'expansion à l'international et de la diversification de la base locative ; ouverture du capital lorsque les conditions de marché le permettront ;
- **Promotion** : croissance du CA, amélioration des marges et accélération de la construction bas carbone ;
- **RSE** : accélération de la stratégie bas-carbone avec l'alignement cible du groupe sur la trajectoire 1,5°C d'ici 2030, résolution « *Say on Climate and Biodiversity* » à la prochaine assemblée générale.

Guidance 2022 (sous réserve de la non-dégradation de la situation sanitaire)

- **Cash-flow net courant Groupe par action 2022** : croissance de ~+4% hors effet des cessions 2022
- **Cash-flow net courant de la Foncière Santé 2022** : en croissance de +~5/6%
- **Dividende 2022** : hausse de +~3/4%, sous réserve de la validation de l'assemblée générale de 2023

III. GOUVERNANCE

Composition du conseil d'administration et de ses comités au 11 mars 2022



- Comité d'audit et des risques
- Comité des nominations et des rémunérations
- Comité stratégie et investissements
- Comité innovation et RSE
- Président de comité

15 MEMBRES **40 %** DE FEMMES **1/3** D'INDÉPENDANTS **88 %** TAUX D'ASSIDUITÉ **55** ÂGE MOYEN

Synthèse de l'activité au cours de l'exercice 2021 du conseil d'administration et de ses comités



	Membres	Réunions	Taux d'assiduité
Conseil d'administration	15	16	88%
Comité stratégie et investissements	5	7	88%
Comité d'audit et des risques	3	10	100%
Comité des nominations et des rémunérations	5	6	100%
Comité innovation et RSE	3	2	100%

Domaines de compétence des administrateurs

	Immobilier/ gestion d'actifs/ urbanisme	Banque/ finance/ assurances	Expérience internationale	RSE/ innovation/ digital	Gouvernance/ fonctions dirigeantes société cotée	Stratégie/ M&A	Conduite du changement
Frédéric Thomas	X	X		X	X	X	
Florence Péronneau	X		X	X	X		X
Marie-Christine Lambert		X	X	X	X	X	
Gonzague de Pirey			X	X		X	X
Guillaume Poitrinal	X	X	X	X	X	X	X
Georges Ralli	X	X	X	X	X	X	
Caisse des dépôts représentée par Carole Abbey	X	X	X		X	X	
Emmanuel Chabas	X	X		X	X	X	
Laurence Giraudon		X	X	X			X
Marianne Louradour	X	X					X
Olivier Mareuse	X	X		X	X	X	
Sophie Quatrehomme				X			X
Antoine Saintoyant		X	X	X	X	X	
Bernard Spitz	X	X	X		X	X	X
Alexandre Thorel	X	X	X		X	X	

Evolution de la gouvernance

Sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations, le conseil d'administration de la Société a lors de sa séance du 11 mars 2022 :

- coopté en qualité d'administrateur, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, Monsieur Alexandre Thorel, en remplacement de Monsieur Olivier Fabas, démissionnaire ;
- nommé Monsieur Alexandre Thorel, membre du comité stratégie et investissements, en remplacement de Monsieur Olivier Fabas, démissionnaire ;
- nommé Monsieur Antoine Saintoyant, membre du comité des nominations et des rémunérations en remplacement de Monsieur Olivier Fabas, démissionnaire.

Enfin, le conseil d'administration a décidé de proposer à l'assemblée générale :

- Le renouvellement en qualité d'administrateur de :
 - Madame Sophie Quatrehomme,
 - Madame Marianne Louradour,
 - Monsieur Guillaume Poitrinal ,

dont les mandats arrivent à échéance à l'issue de l'assemblée générale tenue dans l'année 2022 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé. Ils seraient renouvelés pour une durée de quatre années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale tenue dans l'année 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

- La ratification de la nomination, faite à titre provisoire par le conseil d'administration lors de sa réunion du 11 mars 2022, aux fonctions d'administrateur de Monsieur Alexandre Thorel, en remplacement de Monsieur Olivier Fabas, démissionnaire. En conséquence, Monsieur Alexandre Thorel exercerait ses fonctions pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale tenue dans l'année 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

La composition du conseil d'administration serait inchangée avec 15 administrateurs, dont 5 administrateurs indépendants et 6 administratrices.

Informations et renseignements sur les membres du conseil d'administration dont le renouvellement et la ratification de la nomination provisoire sont proposés à l'assemblée générale

Renouvellement de Madame Sophie Quatrehomme en qualité d'administrateur (5^e résolution)



Sophie QUATREHOMME

Administratrice

Présidente du comité innovation et RSE

45 ans

Nationalité : française

Date de première nomination en qualité d'administratrice :
CA du 15/03/2018

Date d'échéance du mandat :
AG tenue en 2022 statuant sur les comptes de l'exercice écoulé

Nombre d'actions détenues dans la Société : 1

Adresse professionnelle :
56, rue de Lille
75007 Paris

Expertise et expérience professionnelle

Titulaire d'une maîtrise de lettres modernes, d'un diplôme d'études approfondies en politiques nationales et politiques européennes des États de l'Union européenne, d'un DESS de géopolitique européenne et diplômée du Centre national de la fonction publique territoriale, Sophie Quatrehomme débute sa carrière en 2002, en tant que collaboratrice parlementaire. Elle devient ensuite, fin 2004, conseillère technique chargée des relations avec l'Assemblée nationale auprès du ministre délégué aux Relations avec le Parlement. En 2007, elle est nommée conseillère parlementaire au secrétariat d'Etat chargé des Affaires européennes. De 2009 à 2010, elle exerce la fonction de conseillère parlementaire auprès du ministre de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Pêche. Elle devient en mars 2010 conseillère pour les relations avec le Parlement et les relations institutionnelles de l'Autorité des marchés financiers (AMF).

Elle occupe le poste de cheffe de cabinet, conseillère du directeur général de la Caisse des dépôts entre 2012 et 2014. En mars 2014, elle est nommée directrice du cabinet du directeur général du groupe Caisse des dépôts et membre des comités de direction de la Caisse des dépôts et du groupe. Elle est, depuis juillet 2016, directrice de la communication du groupe Caisse des dépôts. En mars 2018, suite à la refonte des instances de direction, elle intègre le comité exécutif.

Autres mandats et fonctions en cours

Directrice de la communication

- CDC

Membre du comité exécutif

- CDC

Administratrice

- Société du Grand Théâtre des Champs-Élysées (SGTCE)^(a)

Mandats et fonctions ayant été exercés au cours des cinq dernières années et expirés

Administratrice

Membre du comité d'audit et comptes

Membre du comité des nominations et rémunérations

- CDC International Capital

Membre du comité de direction du groupe Caisse des dépôts

Membre du comité de direction de l'établissement public

Caisse des dépôts

(a) Société appartenant au groupe CDC.

Renouvellement de Madame Marianne Louradour en qualité d'administrateur (6^e résolution)



Marianne LOURADOUR

Administratrice

56 ans

Nationalité : française

Date de première nomination en qualité d'administratrice :
CA du 17 octobre 2019

Date d'échéance du mandat :
AG tenue en 2022 statuant sur les comptes de l'exercice écoulé

Nombre d'actions détenues dans la Société : 1

Adresse professionnelle :
102, rue Réaumur
75002 Paris

Expertise et expérience professionnelle

Marianne Louradour est diplômée de l'IEP Paris en 1988 (section Économie-Finances).

Elle intègre, en 1989, la Caisse des dépôts Développement en tant que responsable de programmes à Capri Résidences (groupe SCIC) puis devient, en 1994, responsable des investissements au sein de la Compagnie immobilière de la région parisienne.

En 1995, elle rejoint la direction des fonds d'épargne pour occuper le poste de responsable animation du réseau et développement commercial.

Elle intègre, en 2000, la direction bancaire en tant que responsable de la mission qualité.

De 2003 à 2004, elle exerce les fonctions d'adjointe du directeur sur l'organisation et les relations avec la direction générale de la comptabilité publique, puis est promue responsable du département pilotage et animation des réseaux au sein de la direction bancaire.

En septembre 2009, elle rejoint la direction des risques et du contrôle interne de la Caisse des dépôts, en tant qu'adjointe du directeur.

En 2012, elle exerce la fonction de directrice de l'audit de la Caisse des dépôts.

En septembre 2016, Marianne Louradour est directrice régionale Île-de-France de la Banque des territoires, groupe Caisse des dépôts. Elle est administratrice de la Sogaris (logistique), Citallios (aménagement), de la SEM Plaine Commune Développement (aménagement), de la SEM IDF Investissements et Territoires (immobilier patrimonial) et du Charles de Gaulle Express (transport).

Depuis septembre 2021, Marianne Louradour est directrice générale de CDC Biodiversité, filiale du groupe Caisse des dépôts.

Autres mandats et fonctions en cours

Directrice générale

- CDC Biodiversité

Mandats et fonctions ayant été exercés au cours des cinq dernières années et expirés

Administratrice

- SAEML Citallios
- SEM Plaine Commune Développement
- SAEML Sogaris
- SEM IDF Investissements et Territoires
- SAS CDG Express
- Association IAURIF
- ORF

Membre du comité stratégique

- SCI Docks en Seine
- SAS Paris Docks en Seine

Président du conseil de surveillance

- SAS Biotech Immobilier

Représentante de la CDC en AG

- SCI du 10 rue du Général Lasalle
- SCI Résidence Landy St Ouen
- SAS Seine Ampère
- SAS La Nef Lumière
- SCI Docks en Seine
- SAS Paris Docks en Seine
- SAS Foncière Publique IDF
- SAS Biotech Immobilier
- SEM IDF Investissements et Territoires

Administratrice

- SCET

Représentante de la CDC

- SCI IMEFA Vélizy
- SCI Île-de-France Paris N1
- SCI Boulogne Résidence Île Seguin
- Paris Nord-Est
- SCI Paris Pyrénées Bagnolet
- SCI Logements Les Mureaux Voiles de Seine
- SCI MacDonald Logements Locatifs
- SCI Archebusiers Michel Ange
- SC Île de France Paris numéro 2
- SCI Logements Évry Vanille
- SCI Logements Limeil Temps Durables
- SAS Espace Europe
- SEMAFOR 77
- SCI de la Vision
- SAS Parking MacDonald

Renouvellement de Monsieur Guillaume Poitrinal en qualité d'administrateur (7^e résolution)



Guillaume POITRINAL
Administrateur indépendant
Membre du comité stratégie et investissements
54 ans
Nationalité : française

Date de première nomination en qualité d'administrateur :
AG du 29/06/2018

Date d'échéance du mandat :
AG tenue en 2022 statuant sur les comptes de l'exercice écoulé

Nombre d'actions détenues dans la Société : 10

Adresse professionnelle :
WO2
26, rue de Bourgogne
75007 Paris

Expertise et expérience professionnelle

Guillaume Poitrinal est le cofondateur de Woodeum, société de promotion immobilière spécialisée dans le logement bas carbone en bois, et de WO2, promoteur bas carbone de bureaux de nouvelle génération. Il est cogérant d'Icamap, un fonds d'investissement paneuropéen qui intervient sur le secteur de l'immobilier coté et non coté.

Il a été administrateur de la Fédération des sociétés immobilières et foncières et *Chairman* de l'*European Public Real Estate Association* (EPRA) de 2009 à 2011.

Guillaume Poitrinal était précédemment Président du directoire d'Unibail-Rodamco.

Autres mandats et fonctions en cours

Administrateur
- UGC^(a)
Président
- Fondation du patrimoine^(a)

Mandats et fonctions ayant été exercés au cours des cinq dernières années et expirés

- Capital & Regional

(a) Société hors Groupe.

Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Alexandre Thorel en qualité d'administrateur (8^e résolution)



Alexandre THOREL
Administrateur
Membre du comité stratégie et investissements
33 ans
Nationalité : française

Date de première nomination en qualité d'administrateur :
CA du 11/03/2022

Date d'échéance du mandat :
AG tenue en 2025 statuant sur les comptes de l'exercice écoulé

Nombre d'actions détenues dans la Société : 1

Adresse professionnelle :
56, rue de Lille
75007 Paris

Expertise et expérience professionnelle

Alexandre Thorel a débuté sa carrière par cinq ans dans les équipes de Banque d'Investissement de BNP Paribas puis de Goldman Sachs, à Paris et à Londres, dont trois années au cours desquelles il s'est spécialisé sur le secteur immobilier européen. En 2016, il rejoint la société de gestion de fonds immobiliers Icamap, basée à Londres, où il participe à la recherche, l'analyse, la structuration, l'exécution et la gestion d'investissements immobiliers directs et indirects à travers l'Europe. Depuis 2019, Alexandre Thorel exerce les fonctions de chargé de participations au sein du département de gestion des participations stratégiques, un des cinq métiers du groupe Caisse des dépôts, en charge notamment d'Icade, Euronext, Bpifrance Participations et la Société Forestière. Il est diplômé de l'Institut d'études politiques de Paris et d'HEC, et titulaire d'une licence de sciences fondamentales et expérimentales de l'Université Paris VI.

Autres mandats et fonctions en cours

Néant.

Mandats et fonctions ayant été exercés au cours des cinq dernières années et expirés

Néant.

IV. ORDRE DU JOUR

A caractère ordinaire :

1. Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 - Approbation des dépenses et charges non déductibles fiscalement
2. Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021
3. Affectation du résultat de l'exercice et fixation du dividende
4. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées - Constat de l'absence de convention nouvelle
5. Renouvellement de Madame Sophie QUATREHOMME, en qualité d'administrateur
6. Renouvellement de Madame Marianne LOURADOUR, en qualité d'administrateur
7. Renouvellement de Monsieur Guillaume POITRINAL, en qualité d'administrateur
8. Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Alexandre THOREL, en qualité d'administrateur
9. Approbation de la politique de rémunération des membres du conseil d'administration
10. Approbation de la politique de rémunération du président du conseil d'administration
11. Approbation de la politique de rémunération du directeur général et/ou de tout autre dirigeant mandataire social
12. Approbation des informations visées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce
13. Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Frédéric THOMAS, président du conseil d'administration,
14. Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Olivier WIGNIOLLE, directeur général
15. Autorisation à donner au conseil d'administration à l'effet de faire racheter par la Société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce
16. Say on Climate and Biodiversity

A caractère extraordinaire :

17. Autorisation à donner au conseil d'administration en vue d'annuler les actions propres détenues par la Société rachetées dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce
18. Délégation à donner au conseil d'administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10% du capital en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital
19. Pouvoirs pour les formalités

V. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR L'EXPOSE DES MOTIFS ET LES PROJETS DE RESOLUTIONS

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

Le présent rapport a pour objet de présenter les projets de résolutions soumis par votre conseil d'administration à votre assemblée générale mixte du 22 avril 2022.

Le texte des résolutions est précédé d'un paragraphe introductif exposant les motifs de chacune des résolutions proposées. L'ensemble de ces paragraphes forme le rapport du conseil d'administration à l'assemblée générale.

L'exposé de la situation financière, de l'activité et des résultats d'Icade au cours de l'exercice écoulé, ainsi que les diverses informations prescrites par les dispositions légales et réglementaires en vigueur figurent dans le document d'enregistrement universel sur l'exercice 2021, disponible sur le site Internet de la Société à l'adresse suivante : <http://www.icade.fr>

RESOLUTIONS RELEVANT DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021 - APPROBATION DES DEPENSES ET CHARGES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Nous vous demandons de bien vouloir approuver les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2021 se soldant par un bénéfice de 238 996 310,35 euros, ainsi que les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021 se soldant par un bénéfice part du groupe de 400,1 millions d'euros.

Nous vous demandons également d'approuver le montant global des dépenses et charges non admises en déduction par l'administration fiscale telles que visées au 4 de l'article 39 du Code général des impôts qui s'élève à 34 837,39 euros au titre de l'exercice écoulé.

TEXTE DE LA PREMIERE RESOLUTION

Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 - Approbation des dépenses et charges non déductibles fiscalement

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des rapports du conseil d'administration et des commissaires aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2021, approuve, tels qu'ils ont été présentés, les comptes annuels arrêtés à cette date se soldant par un bénéfice de 238 996 310,35 euros.

L'assemblée générale approuve spécialement le montant global, s'élevant à 34 837,39 euros, des dépenses et charges visées au 4 de l'article 39 du Code général des impôts, ainsi que l'impôt correspondant.

TEXTE DE LA DEUXIEME RESOLUTION

Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des rapports du conseil d'administration et des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés au 31 décembre 2021, approuve ces comptes tels qu'ils ont été présentés se soldant par un bénéfice part du groupe de 400,1 millions d'euros.

AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE ET FIXATION DU DIVIDENDE

Nous vous proposons de procéder à l'affectation du bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2021 s'élevant à 238 996 310,35 euros et de procéder aux distributions comme suit:

	Total (€)	Par/action(€)
Dividende 2021	320 185 089,00	4,20
Dont Dividende "ordinaire"	240 908 867,71	3,16
Dont dividende obligatoire	240 908 867,71	3,16
Dont Prime distribuée aux actionnaires prélevée sur le poste « Primes d'émission, de fusion et d'apport »	79 276 221,29	1,04
Dividende SIIC	250 868 404,64	3,29
Dividende non SIIC	0,00	0,00
Remboursement d'apport	69 316 684,36	0,91
Acompte mars 2022	160 092 544,50	2,10
Solde juillet 2022	160 092 544,50	2,10

Le montant de la distribution (en ce compris l'acompte) s'élèverait à 4,20 euros brut par action et se décompose fiscalement comme suit :

- un montant de 3,29 euros par action prélevé sur les bénéfices de la Société exonérés de l'impôt sur les sociétés en application du régime SIIC, non éligible à l'abattement de 40%.
Pour les personnes physiques, il sera appliqué sur cette distribution (montant brut avant prélèvement) les prélèvements à la source suivants : un prélèvement forfaitaire non libératoire de l'impôt sur le revenu calculé au taux de 12,8% (si l'actionnaire n'a pas formulé de demande de dispense) et les prélèvements sociaux au taux de 17,2%, soit un prélèvement global à la source de 30%;
- un montant de 0,91 euro par action prélevé sur le sous-poste « Prime de fusion », non fiscalisé puisque considéré fiscalement comme un remboursement d'apport.

Conformément à la décision du conseil d'administration en date du 18 février 2022, il a déjà été payé un acompte sur dividende de 2,10 euros brut par action détaché le 28 février 2022 et payé le 2 mars 2022.

Le solde du dividende s'élevant à 2,10 euros brut par action serait détaché le 4 juillet 2022 et versé en numéraire le 6 juillet 2022.

TEXTE DE LA TROISIEME RESOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice et fixation du dividende

L'assemblée générale après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2021 s'élevant à 238 996 310,35 euros de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice	238 996 310,35 euros
Diminué des sommes affectées au compte « réserve légale »	258 946,33 euros
Augmenté du « Report à Nouveau »	2 171 503,69 euros
Soit un bénéfice distribuable de	240 908 867,71 euros
Dividende distribué aux actionnaires :	240 908 867,71 euros
- Dont dividende obligatoire (article 208 C II du CGI)	240 908 867,71 euros
- Dont complément de dividende sur l'activité exonérée	0 euro
- Dont dividende résultant des activités taxables	0 euro
Prime distribuée aux actionnaires prélevée sur le poste « Primes d'émission, de fusion et d'apport » qui sera ramené de 2 593 539 248,45 euros à 2 514 263 027,16 euros :	79 276 221,29 euros
- Dont distribution de prime prélevée sur le sous-poste « Prime de fusion » traité fiscalement comme un remboursement d'apport pour l'actionnaire	69 316 684,36 euros
- Dont distribution de prime prélevée sur le sous-poste « Prime de fusion » traité fiscalement comme un revenu distribué prélevé sur les réserves de l'activité exonérée (SIIC)	9 959 536,93 euros
TOTAL DISTRIBUTION	320 185 089,00 euros
Sur lequel s'impute l'acompte sur dividende payé le 2 mars 2022	160 092 544,50 euros
- Dont dividende obligatoire SIIC	160 092 544,50 euros
- Dont remboursement d'apport	0 euro
Soit un solde de dividende à distribuer de	160 092 544,50 euros
- Dont dividende obligatoire SIIC	90 775 860,14 euros
- Dont remboursement d'apport	69 316 684,36 euros
Solde affecté au compte « Report à Nouveau »	0 euro

A la suite de cette affectation du résultat, les capitaux propres de la Société demeureront supérieurs au montant du capital social augmenté des réserves non distribuables.

A la suite de la distribution de dividende, le poste « Report à Nouveau » sera ramené de 2 171 503,69 euros à 0 euro.

A la suite de la distribution de prime :

- le poste « Primes d'émission, de fusion et d'apport » sera ramené de 2 593 539 248,45 euros à 2 514 263 027,16 euros ;
- le sous-poste « Prime de fusion » sera ramené de 833 926 731,89 euros à 754 650 510,60 euros.

L'assemblée générale constate que chaque action recevra un dividende de 4,20 euros brut (en ce compris l'acompte) qui se décompose fiscalement comme suit :

- un montant de 3,29 euros prélevé sur les bénéfices de la Société exonérés de l'impôt sur les sociétés en application du régime SIIC, non éligible à l'abattement de 40% ; et
- un montant de 0,91 euro prélevé sur le sous-poste « Prime de fusion » et considéré fiscalement comme un remboursement d'apport.

Compte tenu du fait que par décision du conseil d'administration en date du 18 février 2022, il a déjà été payé un acompte sur dividende de 2,10 euros brut par action (prélevé intégralement sur les bénéfices exonérés en application du régime SIIC, non éligible à l'abattement de 40%) détaché le 28 février 2022 et payé le 2 mars 2022, le solde du dividende s'élevant à 2,10 euros brut par action sera détaché le 4 juillet 2022 et mis en paiement le 6 juillet 2022 et se décompose fiscalement comme suit :

- un montant de 1,19 euro prélevé sur les bénéfices exonérés en application du régime SIIC, non éligible à l'abattement de 40% ; et
- un montant de 0,91 euro prélevé sur le sous-poste « Prime de fusion » et considéré fiscalement comme un remboursement d'apport pour l'actionnaire.

Conformément aux dispositions légales, les actions détenues par la Société à la date de détachement du coupon ne donneront pas droit à distribution. L'assemblée générale décide en conséquence de conférer tous pouvoirs au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation au directeur général, à l'effet de déterminer, en considération du nombre d'actions détenues par la Société à la date de détachement du coupon, les ajustements à opérer sur le montant des sommes distribuées et en conséquence sur le montant du solde du bénéfice distribuable qui sera affecté au poste « Report à Nouveau ».

En outre, il est rappelé conformément à l'article 243 bis du Code général des impôts qu'au titre des trois exercices précédents, les montants des distributions de dividendes et revenus ont été les suivants :

Exercice	Dividende par action	Dont montant éligible à l'abattement de 40% prévu à l'article 158-3-2° CGI (en cas option expresse)	Dont montant non éligible à l'abattement de 40% prévu à l'article 158-3-2° CGI	Montant des dividendes mis en distribution*	Dont montant éligible à l'abattement de 40% prévu à l'article 158-3-2° CGI (en cas option expresse)*	Dont montant non éligible à l'abattement de 40% prévu à l'article 158-3-2° CGI*
2020	4,01 €	Soit 0,80689 € par action	Soit 3,20311 € par action	298.888.321,41 €	60.142.501,21 €	238.745.820,20 €
2019	4,01 €	Soit 0 € par action	Soit : 4,01 € par action	298.888.321,41 €	0 €	298.888.321,41 €
2018	4,60 €	Soit 0,71 € par action	Soit 3,89 € par action	342.864.408,60 €	52.920.376,11 €	289.944.032,49 €

* Incluant le montant du dividende correspondant aux actions autodétenues non versé

CONVENTIONS REGLEMENTEES

A titre préalable et conformément à la réglementation, nous vous rappelons que seules les conventions réglementées nouvelles, autorisées et conclues au cours du dernier exercice clos et au début de l'exercice en cours, sont soumises à la présente assemblée générale.

Il vous est demandé de bien vouloir prendre acte de l'absence de convention réglementée nouvelle visée aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce.

TEXTE DE LA QUATRIEME RESOLUTION

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées - Constat de l'absence de convention nouvelle

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport spécial des commissaires aux comptes mentionnant l'absence de convention nouvelle de la nature de celles visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, en prend acte purement et simplement.

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Sur recommandations du comité des nominations et des rémunérations, il vous est proposé :

- *Le renouvellement en qualité d'administrateur de :*
 - *Madame Sophie Quatrehomme,*
 - *Madame Marianne Louradour,*
 - *Monsieur Guillaume Poitrinal,*

dont les mandats arrivent à échéance à l'issue de l'assemblée générale tenue dans l'année 2022 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé. Ils seraient renouvelés pour une durée de quatre années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale tenue dans l'année 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

- *La ratification de la nomination, faite à titre provisoire par le conseil d'administration lors de sa réunion du 11 mars 2022, aux fonctions d'administrateur de Monsieur Alexandre Thorel, en remplacement de Monsieur Olivier Fabas, démissionnaire. En conséquence, Monsieur Alexandre Thorel exercerait ses fonctions pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale tenue dans l'année 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.*

Les renseignements relatifs à ces candidats sont présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant dans le chapitre 5 du document d'enregistrement universel.

La composition du conseil d'administration serait inchangée avec 15 administrateurs, dont 5 administrateurs indépendants et 6 administratrices.

TEXTE DE LA CINQUIEME RESOLUTION

Renouvellement de Madame Sophie QUATREHOMME, en qualité d'administrateur

L'assemblée générale décide de renouveler Madame Sophie QUATREHOMME, en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale tenue dans l'année 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

TEXTE DE LA SIXIEME RESOLUTION

Renouvellement de Madame Marianne LOURADOUR, en qualité d'administrateur

L'assemblée générale décide de renouveler Madame Marianne LOURADOUR, en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale tenue dans l'année 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

TEXTE DE LA SEPTIEME RESOLUTION

Renouvellement de Monsieur Guillaume POITRINAL, en qualité d'administrateur

L'assemblée générale décide de renouveler Monsieur Guillaume POITRINAL, en qualité d'administrateur, pour une durée de quatre années, venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale tenue dans l'année 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

TEXTE DE LA HUITIEME RESOLUTION

Ratification de la nomination provisoire de Monsieur Alexandre THOREL en qualité d'administrateur

L'assemblée générale ratifie la nomination, faite à titre provisoire par le conseil d'administration lors de sa réunion du 11 mars 2022, aux fonctions d'administrateur de Monsieur Alexandre THOREL, en remplacement de Monsieur Olivier FABAS, démissionnaire.

En conséquence, Monsieur Alexandre Thorel exercera ses fonctions pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale tenue dans l'année 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

REMUNERATIONS ET AVANTAGES SOCIAUX BENEFICIANT AUX MANDATAIRES SOCIAUX

Conformément aux dispositions des articles L. 22-10-8 et L. 22-10-34 du Code de commerce, il vous est proposé d'approuver, sur la base du rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant dans le chapitre 5 du document d'enregistrement universel :

- la politique de rémunération des membres du conseil d'administration, du président du conseil d'administration, du directeur général et/ou de tout autre dirigeant mandataire social :

Membres du conseil d'administration	Rémunération (en euros)
Administrateur / conseil d'administration	1.750
Membre / comités du conseil d'administration (CAR, CNR, CSI et CIRSE)	1.750
Président / comités du conseil d'administration (CAR, CNR, CSI et CIRSE)	3.500

Président du conseil d'administration

Rémunération fixe annuelle	<i>La politique de rémunération définie par le conseil d'administration prévoit que le président du conseil d'administration, dirigeant mandataire social non exécutif, bénéficiera d'une part fixe annuelle, à l'exclusion de tout autre élément de rémunération (hors avantages en nature). Le montant de cette part fixe est déterminé en fonction de critères propres à la personne concernée (expérience, ancienneté, responsabilités notamment) et de critères liés au secteur d'activité et à l'environnement économique général. La rémunération fixe annuelle est de 240.000 euros depuis le 1^{er} janvier 2018.</i>
Rémunération variable annuelle	<i>Le président du conseil d'administration ne bénéficie pas de part variable de rémunération.</i>
Options d'actions, actions de performance ou autres attributions de titres	<i>À ce jour, les mandataires sociaux ne bénéficient pas des plans d'actions gratuites et d'actions de performance attribués par le conseil d'administration.</i>
Rémunération au titre de son mandat d'administrateur	<i>Les administrateurs sont rémunérés, exclusivement en fonction de leur assiduité aux séances du conseil d'administration et de ses comités, par l'allocation d'une rémunération dont l'enveloppe globale est fixée par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires. Conformément aux recommandations du comité des nominations et des rémunérations et aux décisions du conseil d'administration du 23 avril 2021, le président du conseil d'administration ne bénéficie pas de cette rémunération au titre de son mandat et de ses fonctions de membre du comité stratégie et investissements.</i>
Valorisation des avantages de toute nature	<i>Voiture de fonction, le cas échéant, dans le cadre des règles définies par la Société.</i>

Directeur général

Rémunération fixe annuelle

La politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux définie par le conseil d'administration de la Société prévoit l'attribution d'une rémunération annuelle fixe au directeur général.

Le montant de cette part fixe est déterminé en fonction de critères propres à la personne concernée (expérience, ancienneté, responsabilités notamment) et de critères liés au secteur d'activité et à l'environnement économique général. La rémunération fixe annuelle est de 400.000 euros depuis le 19 mars 2015.

Rémunération variable annuelle

La rémunération variable annuelle du directeur général, qui est plafonnée à 12,5 % de la rémunération fixe de base annuelle, est déterminée sur la base d'objectifs précis, comprenant des objectifs financiers et des objectifs qualitatifs.

Le pourcentage de rémunération variable liée aux objectifs financiers quantitatifs (évolution du cash-flow net courant et évolution relative du cours de Bourse par rapport à l'indice EPRA) est de 6,25 % de la rémunération fixe annuelle ; ces critères quantitatifs ont été préétablis et précisément définis mais ne sont pas rendus publics pour des raisons de confidentialité. Le niveau de réalisation de ces critères quantifiables a également été établi de manière précise mais n'est pas rendu public pour des raisons de confidentialité.

Le pourcentage de rémunération variable liée aux objectifs qualitatifs (la déclinaison du plan "Low Carbon by Icade" visant la réduction des émissions de CO2 d'Icade de 3% par rapport à 2021, la mise en œuvre de la politique RSE 2019-2022...) est de 6,25 % de la rémunération fixe annuelle ; ces critères qualitatifs ont été préétablis et précisément définis mais ne sont pas rendus publics pour des raisons de confidentialité.

Les critères quantitatifs ne sont donc pas prépondérants, au sens strict, dans la détermination de la rémunération variable annuelle du directeur général.

Compte tenu du poids que représente la part variable par rapport au fixe et de l'adéquation de ces critères qualitatifs avec la stratégie de la Société, il a été jugé pertinent de maintenir un poids égal des critères financiers et qualitatifs dans la rémunération variable annuelle du Directeur général.

Options d'actions, actions de performance ou autres attributions de titres

La politique de rémunération du directeur général soumise à l'assemblée générale a été modifiée par le conseil d'administration, sur proposition du comité des nominations et des rémunérations afin de prévoir la faculté de mettre en place des plans d'attribution gratuite d'actions de performance au bénéfice du directeur général. Cette modification et la mise en place de ce dispositif ont pour objectif d'aligner plus étroitement les intérêts du dirigeant mandataire avec ceux des actionnaires et contribuent ainsi aux objectifs de la politique de rémunération. La valorisation de chaque plan au moment de l'attribution initiale pourra représenter au maximum 25% de la rémunération fixe annuelle du directeur général. L'attribution devra être soumise à une période d'acquisition d'une durée minimale de deux ans et à une période de conservation d'une durée minimale d'un an. L'attribution définitive des actions sera subordonnée à la réalisation de conditions de performance de nature financière et le cas échéant non financière appréciées sur la période d'acquisition. Les conditions de performance seront mesurées à la fin de la période d'acquisition de chaque plan selon les modalités prévues par le règlement de plan par le conseil d'administration après avis du comité des nominations et des rémunérations.

Valorisation des avantages de toute nature

*Voiture de fonction dans le cadre des règles définies par la Société,
Assurance chômage auprès de l'Association Garantie sociale des chefs et dirigeants d'entreprise (« GSC »). Cette assurance garantit 70 % du revenu net fiscal professionnel avec une durée maximale d'indemnisation de 12 mois portée à 24 mois après un an d'affiliation,*

Régime de surcomplémentaire de prévoyance souscrit par la Caisse des dépôts auprès de la CNP Assurances. La Caisse des dépôts refacturera à Icade la quote-part des cotisations correspondant à l'assurance dont bénéficie le directeur général, et ceci étant considéré comme un supplément de rémunération assujéti à l'impôt et aux charges sociales.

Rappel des engagements pris par la Société, par une société contrôlée au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce ou par une société qui la contrôle au sens du même article

Indemnité de départ

La politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs définie par le conseil d'administration prévoit pour le directeur général le versement

d'indemnités en cas de départ, sous certaines conditions.
 Cette indemnité de départ est soumise aux conditions cumulatives suivantes : (i) cas de départ contraint et (ii) changement de contrôle ou désaccord sur la stratégie.

L'indemnité de départ n'est pas due en cas de démission, de révocation pour faute grave ou lourde, de départ à la retraite ou en cas de non-renouvellement du mandat. Le versement de cette indemnité est soumis à des conditions de performance évaluées sur deux ans.

Elle correspond à douze mois de la rémunération globale brute (parts fixe et variable) perçue au cours des douze derniers mois précédant la date de départ contraint.

Le versement des indemnités ne pourra intervenir qu'après une décision du conseil d'administration constatant la réalisation des conditions de performance.

Le versement de cette indemnité de départ est soumis à des conditions de performances, selon les modalités suivantes :

En cas de départ forcé, la Société versera au directeur général l'indemnité de rupture si le dernier résultat net part du Groupe (« RNPG ») est supérieur ou égal au RNPG de la Période de Référence.

Pour les besoins de l'appréciation de la condition de performance :

- ◆ le RNPG signifie le résultat net part du Groupe tel que publié par la Société dans ses comptes consolidés et après retraitement des plus-values de cession ;
- ◆ le Dernier RNPG signifie le dernier RNPG de la Société connu au titre de l'exercice précédant la date de Départ Forcé ;
- ◆ le RNPG de la Période de Référence signifie la moyenne arithmétique des RNPG de la Société au cours des deux derniers exercices précédant le Dernier RNPG.

- les informations mentionnées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce relatives aux rémunérations des mandataires sociaux ;
- les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Frédéric Thomas, président du conseil d'administration, et à Monsieur Olivier Wigniolle, directeur général.

Éléments de rémunération du président du conseil d'administration, dirigeant mandataire social non exécutif (Say on Pay ex-post individuel – Art. L. 22-10-34 II)

Monsieur Frédéric Thomas, président du conseil d'administration

Éléments de rémunération versés ou attribués au titre de 2021, en application des principes et critères approuvés par l'assemblée générale du 23 avril 2021	Montants ou valorisation comptable soumis au vote
Rémunération fixe annuelle	240 000 €
Valorisation des avantages de toute nature	0 €

Monsieur Olivier WIGNIOLLE, Directeur général

Éléments de rémunération versés au cours ou attribués au titre de 2021, en application des principes et critères approuvés par l'assemblée générale du 23 avril 2021	Montants ou valorisation comptable soumis au vote
Rémunération fixe annuelle	400 000 €
Rémunération variable annuelle au titre de 2020 versée en 2021	32 875 €
Rémunération variable annuelle au titre de 2021 (à verser sous condition du vote de l'assemblée générale du 22 avril 2022)	38 625 €

	Cible	Réalisation	Montant de la prime
Les objectifs quantitatifs			
Progression du cash-flow net courant. Le montant de prime liée à ce critère est de 12 500 euros à la cible et plafonné à 115 %.	358 M€	389,37 M€	13 625 €
Évolution du cours de Bourse d'Icade en comparaison de l'indice FTSE EPRA Euro Index entre 90 % et 115 %. Le montant de prime liée à ce critère est de 12 500 euros si la cible atteinte est de 115 %. Il sera de 0 euro si l'évolution est inférieure à 90 % et plafonné à 115 %.	entre 90 % et 115 %	82,09 %	0 €

Les objectifs qualitatifs

<i>Mise en œuvre des actions prévues en 2021 telles que définies dans le plan stratégique</i> <i>Approuvé par le conseil d'administration du 29 janvier 2021 et le budget 2021; maintien d'un dialogue social de qualité et s'assurer de la qualité du management des équipes ; poursuivre la croissance et l'internationalisation d'Icade Santé et préparer la liquidité ; décliner opérationnellement la raison d'être Icade dans les différents métiers d'Icade ; poursuivre la mise en œuvre de la priorité bas carbone par la déclinaison de Low Carbon by Icade</i>	100 %	25 000 €
Actions attribuées gratuitement sous conditions de performance		100 000 €
Avantages en nature		41 105 €
<i>dont voiture de fonction</i>		2 940 €
<i>dont assurance chômage</i>		35 465 €
<i>dont régime complémentaire prévoyance</i>		2 700 €
		Aucun montant soumis au vote
Indemnité de départ		

Ces éléments sont présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant dans le chapitre 5 du document d'enregistrement universel.

TEXTE DE LA NEUVIEME RESOLUTION

Approbation de la politique de rémunération des membres du conseil d'administration

L'assemblée générale, statuant en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, approuve la politique de rémunération des membres du conseil d'administration présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant dans le chapitre 5 du document d'enregistrement universel 2021.

TEXTE DE LA DIXIEME RESOLUTION

Approbation de la politique de rémunération du président du conseil d'administration

L'assemblée générale, statuant en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, approuve la politique de rémunération du président du conseil d'administration présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant dans le chapitre 5 du document d'enregistrement universel 2021.

TEXTE DE LA ONZIEME RESOLUTION

Approbation de la politique de rémunération du directeur général et/ou de tout autre dirigeant mandataire social

L'assemblée générale, statuant en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, approuve la politique de rémunération du directeur général et/ou de tout autre dirigeant mandataire social présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant dans le chapitre 5 du document d'enregistrement universel 2021.

TEXTE DE LA DOUZIEME RESOLUTION

Approbation des informations visées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce

L'assemblée générale, statuant en application de l'article L. 22-10-34 I du Code de commerce, approuve les informations visées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce mentionnées dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant dans le chapitre 5 du document d'enregistrement universel 2021.

TEXTE DE LA TREIZIEME RESOLUTION

Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Frédéric Thomas, président du conseil d'administration

L'assemblée générale, statuant en application de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Frédéric Thomas, président du conseil d'administration, tels que présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant dans le chapitre 5 du document d'enregistrement universel 2021 et résumés ci-dessous :

Monsieur Frédéric Thomas, président du conseil d'administration

Éléments de rémunération versés ou attribués au titre de 2021, en application des principes et critères approuvés par l'assemblée générale du 23 avril 2021	Montants ou valorisation comptable soumis au vote
Rémunération fixe annuelle	240 000 €
Valorisation des avantages de toute nature	0 €

TEXTE DE LA QUATORZIEME RESOLUTION

Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Olivier Wigniolle, directeur général

L'assemblée générale, statuant en application de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Olivier Wigniolle, directeur général, tels que présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant dans le chapitre 5 du document d'enregistrement universel 2021 et résumés ci-dessous :

Monsieur Olivier WIGNIOLLE, directeur général

Éléments de rémunération versés au cours ou attribués au titre de 2021, en application des principes et critères approuvés par l'assemblée générale du 23 avril 2021	Montants ou valorisation comptable soumis au vote
Rémunération fixe annuelle	400 000 €
Rémunération variable annuelle au titre de 2020 versée en 2021	32 875 €
Rémunération variable annuelle au titre de 2021 (à verser sous condition du vote de l'assemblée générale du 22 avril 2022)	38 625 €
Actions attribuées gratuitement sous conditions de performance	100 000 €
Avantages en nature	41 105 €
Indemnité de départ	Aucun montant soumis au vote

AUTORISATION A DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION D'INTERVENIR SUR LE MARCHÉ DES ACTIONS PROPRES

Il est rappelé que l'assemblée générale du 23 avril 2021 a consenti au conseil d'administration pour une durée de 18 mois une autorisation lui permettant de procéder au rachat d'actions propres.

Cette autorisation prenant fin le 23 octobre 2022, nous vous proposons de bien vouloir autoriser le conseil d'administration, pour une nouvelle période de 18 mois, à mettre en œuvre un programme de rachat d'actions de la Société.

Les caractéristiques principales de ce programme seraient les suivantes :

- le nombre d'actions rachetées ne pourrait pas dépasser 5% du nombre d'actions composant le capital social,*
- le prix d'achat ne pourrait pas être supérieur à 110 euros par action,*

-
- le montant maximal de l'opération s'élèverait à 500 millions d'euros,
 - ce programme ne pourrait pas être mis en œuvre en période de pré-offre et d'offre publique, sauf autorisation préalable de l'assemblée générale,
 - les achats d'actions pourraient être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le conseil d'administration apprécierait.

Le rachat par la Société de ses propres actions aurait pour finalité :

- d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action ICADE par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la pratique admise par la réglementation,
- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe,
- d'assurer la couverture des attributions d'actions au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe,
- d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la Société dans le cadre de la réglementation en vigueur,
- de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises.

Cette autorisation mettrait fin à l'autorisation donnée au conseil d'administration par l'assemblée générale du 23 avril 2021 dans sa 17^{ème} résolution à caractère ordinaire.

TEXTE DE LA QUINZIEME RESOLUTION

Autorisation à donner au conseil d'administration à l'effet de faire racheter par la Société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, autorise ce dernier, pour une période de dix-huit mois, conformément aux articles L. 22-10-62 et suivants et L. 225-210 et suivants du Code de commerce, à procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la Société dans la limite d'un nombre maximal d'actions ne pouvant représenter plus de 5% du nombre d'actions composant le capital social au jour de la présente assemblée, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme.

Cette autorisation met fin à l'autorisation donnée au conseil d'administration par l'assemblée générale du 23 avril 2021 dans sa 17^{ème} résolution à caractère ordinaire.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue :

- d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action ICADE par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la pratique admise par la réglementation, étant précisé que dans ce cadre, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite susvisée correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues,
- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de fusion, de scission, d'apport ou de croissance externe,
- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe en ce compris les Groupements d'Intérêt Economique et sociétés liées, ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe en ce compris les Groupements d'Intérêt Economique et sociétés liées,
- d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la Société dans le cadre de la réglementation en vigueur,
- de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, conformément à l'autorisation conférée ou à conférer par l'assemblée générale extraordinaire.

Ces achats d'actions pourront être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le conseil d'administration appréciera.

Le conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'assemblée générale, faire usage de la présente autorisation en période de pré-offre et d'offre publique initiée par un tiers visant les titres de la Société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre.

La Société se réserve le droit d'utiliser des mécanismes optionnels ou instruments dérivés dans le cadre de la réglementation applicable.

Le prix maximum d'achat est fixé à 110 euros par action. En cas d'opération sur le capital, notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions aux actionnaires, le montant sus-indiqué sera ajusté dans les mêmes proportions (coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération).

Le montant maximal de l'opération est fixé à 500 millions d'euros.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au conseil d'administration à l'effet de procéder à ces opérations, d'en arrêter les conditions et les modalités, de conclure tous accords et d'effectuer toutes formalités.

SAY ON CLIMATE AND BIODIVERSITY

Par la seizième résolution, votre conseil d'administration souhaite consulter l'assemblée des actionnaires sur l'ambition de la Société en matière de transition climatique et de préservation de la biodiversité telle que décrite aux rapports Climat & Biodiversité du conseil d'administration et au chapitre RSE du document d'enregistrement universel.

Il est précisé qu'il s'agit d'un avis consultatif dès lors qu'il s'agit d'un domaine de compétence propre du conseil d'administration. Ainsi, il n'aura pas de caractère contraignant tant pour les actionnaires – à qui il n'est pas demandé de prendre la responsabilité d'approuver ou de désapprouver la démarche environnementale de la Société dont la responsabilité incombe au conseil d'administration et à la direction générale – que pour la Société dont l'intention est, en tout état de cause, de déployer une démarche environnementale ambitieuse dans tous ses métiers.

Le conseil d'administration espère naturellement que cette orientation stratégique, qui engage l'action de la Société, sera soutenue et donc partagée par les actionnaires de la Société.

Il est en outre indiqué que dans l'hypothèse où la résolution ne serait pas adoptée, la Société échangera avec ses actionnaires pour évaluer les raisons les ayant conduits, le cas échéant, à ne pas soutenir cette résolution et les informera des résultats de cette démarche et des mesures envisagées pour en tenir compte.

La Société rendra compte régulièrement des progrès réalisés dans la mise en œuvre de cette ambition.

TEXTE DE LA SEIZIEME RESOLUTION

Say on Climate and Biodiversity

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, émet un avis favorable sur l'ambition de la Société en matière de transition climatique et de préservation de la biodiversité telle que décrite aux rapports Climat & Biodiversité du conseil d'administration et au chapitre RSE du document d'enregistrement universel.

RESOLUTIONS RELEVANT DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

AUTORISATION A DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE REDUIRE LE CAPITAL SOCIAL PAR ANNULLATION D' ACTIONS AUTODETENUES

Il est rappelé que l'assemblée générale du 23 avril 2021 a consenti au conseil d'administration pour une durée de 18 mois une autorisation lui permettant d'annuler les actions propres. Cette autorisation n'a pas été utilisée.

Cette autorisation prenant fin le 23 octobre 2022, nous vous proposons de bien vouloir autoriser le conseil d'administration, pour une nouvelle période de 18 mois, à annuler, dans la limite de 10 % du capital par période de 24 mois, les actions que la Société détient ou pourra détenir par suite des rachats réalisés dans le cadre de son programme de rachat d'actions, et à réduire le capital social à due concurrence conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

TEXTE DE LA DIX-SEPTIEME RESOLUTION

Autorisation à donner au conseil d'administration en vue d'annuler les actions rachetées par la Société dans le cadre du dispositif de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du conseil d'administration et du rapport des commissaires aux comptes :

- 1) Donne au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, l'autorisation d'annuler, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 10 % du capital calculé au jour de la décision d'annulation, déduction faite des éventuelles actions annulées au cours des 24 derniers mois précédents, les actions que la Société détient ou pourra détenir par suite des rachats réalisés dans le cadre de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce ainsi que de réduire le capital social à due concurrence conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur,
- 2) Fixe à dix-huit mois à compter de la présente assemblée générale, la durée de validité de la présente autorisation,
- 3) Donne tous pouvoirs au conseil d'administration pour réaliser les opérations nécessaires à de telles annulations et aux réductions corrélatives du capital social, modifier en conséquence les statuts de la Société et accomplir toutes les formalités requises.

DELEGATION DE COMPETENCE A DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION POUR AUGMENTER LE CAPITAL PAR EMISSION D' ACTIONS ORDINAIRES ET/OU DE VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL DANS LA LIMITE DE 10 % DU CAPITAL EN VUE DE REMUNERER DES APPORTS EN NATURE DE TITRES OU DE VALEURS MOBILIERES DONNANT ACCES AU CAPITAL

L'assemblée générale du 24 avril 2020 a consenti au conseil d'administration une délégation de cette nature d'une durée de 26 mois. Cette délégation n'a pas été utilisée. Il vous est proposé de la renouveler par anticipation et ainsi, pour faciliter les opérations de croissance externe, de bien vouloir conférer au conseil d'administration une nouvelle délégation pour augmenter le capital social par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en vue de rémunérer des éventuels apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Cette délégation serait consentie pour une durée de 26 mois.

Le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation ne pourrait être supérieur à 10 % du capital social, compte tenu du montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres modalités de préservation, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société.

Ce montant s'impute sur le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la vingtième résolution de l'assemblée générale du 23 avril 2021.

Le conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable de l'assemblée générale, faire usage de la présente délégation en période de pré-offre et d'offre publique initiée par un tiers visant les titres de la Société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre.

Cette délégation priverait d'effet, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

TEXTE DE LA DIX-HUITIEME RESOLUTION

Délégation à donner au conseil d'administration pour augmenter le capital par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10% du capital en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des rapports du conseil d'administration et des commissaires aux comptes et conformément aux articles L. 225-147, L. 22-10-53 et L. 228-92 du Code de commerce :

- 1) Autorise le conseil d'administration à procéder, sur rapport du commissaire aux apports, à l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital lorsque les dispositions de l'article L22-10-54 du Code de commerce ne sont pas applicables.
- 2) Fixe à vingt-six mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente assemblée.
- 3) Décide que le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 10 % du capital au jour de la présente assemblée générale, compte tenu du montant nominal de l'augmentation de capital nécessaire pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres modalités de préservation, les droits des titulaires de droits ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société. Ce montant s'impute sur le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la vingtième résolution de l'assemblée générale du 23 avril 2021.
- 4) Délègue tous pouvoirs au conseil d'administration, aux fins de procéder à l'approbation de l'évaluation des apports, de décider l'augmentation de capital en résultant, d'en constater la réalisation, d'imputer le cas échéant sur la prime d'apport, l'ensemble des frais et droits occasionnés par l'augmentation de capital, de prélever sur la prime d'apport, les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et de procéder à la modification corrélative des statuts, et de faire le nécessaire en pareille matière.
- 5) Décide que le conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable de l'assemblée générale, faire usage de la présente délégation en période de pré-offre et d'offre publique initiée par un tiers visant les titres de la Société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre.

Prend acte que cette délégation prive d'effet, à hauteur, le cas échéant, de la partie non utilisée, toute délégation antérieure ayant le même objet.

POUVOIRS POUR LES FORMALITES

Cette résolution concerne les pouvoirs nécessaires à l'accomplissement des publications et des formalités légales inhérentes aux résolutions de l'assemblée générale.

TEXTE DE LA DIX-NEUVIEME RESOLUTION

Pouvoirs pour les formalités

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'un exemplaire, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités de dépôt et de publicité requises par la loi.

VI. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS Exercice clos le 31 décembre 2021

A l'assemblée générale

ICADE SA

27 rue Camille Desmoulins

CS 10166

92445 Issy les Moulineaux Cedex

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Icade SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit et des risques.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Evaluation et risque de perte de valeur des immobilisations corporelles (Notes 2.5 et 3 de l'annexe aux comptes annuels)

Risque identifié

Les immobilisations corporelles représentent une valeur nette de 4 198,9 millions d'euros au 31 décembre 2021, soit 50% de l'actif de la société. Ces immobilisations corporelles sont principalement constituées de biens immobiliers détenus pour percevoir des loyers et accroître la valeur de l'actif.

Les actifs immobiliers sont comptabilisés au coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur, ces dernières étant déterminées à partir de la juste valeur des actifs. Dans ce contexte, la direction a mis œuvre un processus de détermination de la juste valeur du patrimoine immobilier sur la base d'évaluations réalisées par des experts immobiliers indépendants, complété par un dispositif d'évaluations internes.

L'évaluation de la juste valeur d'un actif immobilier est un exercice complexe d'estimation qui requiert une connaissance approfondie du marché immobilier et des jugements importants pour déterminer les hypothèses appropriées, notamment les taux de rendement et d'actualisation, les valeurs locatives de marché, la valorisation des budgets de travaux à réaliser et la date estimée de leur achèvement (en particulier pour les actifs en phase de développement) et les éventuelles mesures d'accompagnement (franchises de loyers, travaux, ...) accordées aux locataires.

Nous avons considéré l'évaluation et le risque de perte de valeur des immobilisations corporelles comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes annuels, du degré de jugement et d'estimation importants relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et du caractère potentiellement significatif de la sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers à ces hypothèses.

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

- prise de connaissance du processus mis en place par la direction pour la transmission des données aux experts immobiliers et la revue des valeurs d'expertise établies par ces derniers ;
- obtention de la lettre de mission des experts immobiliers et appréciation de leurs compétences et leur indépendance vis-à-vis de la société ;
- obtention des rapports d'expertise immobilière, examen critique des méthodes d'évaluations utilisées, des paramètres de marché (taux de rendement, taux d'actualisation, valeurs locatives de marché) retenus et des hypothèses propres aux actifs (notamment l'estimation du coût des travaux restant à engager et la date estimée de leur achèvement pour les actifs en développement) et réalisation de tests, sur base de sondages, des données utilisées (budgets de travaux et situations locatives);
- entretiens avec la direction et les experts immobiliers pour appréhender l'environnement de marché prévalant au 31 décembre 2021 et afin de rationaliser l'évaluation globale du patrimoine et les valeurs d'expertise des actifs présentant les variations les plus significatives ou atypiques ;
- revue d'une sélection d'expertises par nos experts internes en évaluation
- vérification du niveau de dépréciation comptabilisé au titre des pertes de valeur ;
- vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes annuels.

Evaluation des titres de participation et des créances rattachées (Notes 2.7 et 4 de l'annexe aux comptes annuels)

Risque identifié

La société détient des participations dans des sociétés de promotion immobilière et dans des sociétés foncières. Au 31 décembre 2021, ces titres de participation et les créances qui y sont rattachées s'élèvent respectivement à 2 175,6 et 536,1 millions d'euros, soit globalement 32% de l'actif de la société.

Postérieurement à leur acquisition, les titres de participation et les créances rattachées sont évalués sur la base de la valeur d'utilité. Pour les titres de sociétés foncières, il s'agit de l'actif net comptable corrigé ou réévalué, qui inclut les plus-values latentes sur les actifs immobiliers estimées sur la base de leur juste valeur (déterminée avec l'assistance d'experts immobiliers). Pour les titres de sociétés de promotion immobilière, cette valeur, déterminée avec l'appui d'un expert indépendant, se fonde sur une évaluation reposant principalement sur la méthode des flux de trésorerie futurs actualisés et sur la méthode des multiples comparables.

L'estimation de la valeur d'utilité de ces titres de participation et des créances rattachées requiert une connaissance approfondie du marché immobilier et des jugements importants qui sont identiques à ceux présentés dans le point clé de l'audit « Évaluation et risque de perte de valeur des immobilisations corporelles » pour les titres de sociétés foncières et qui concernent en particulier des informations prévisionnelles comme les plans d'affaires et les taux d'actualisation pour les titres de sociétés de promotion immobilière.

Nous avons considéré l'évaluation des titres de participation et des créances rattachées comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes annuels, du degré de jugement et d'estimation importants relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et du caractère potentiellement significatif de la sensibilité de la valeur d'utilité des actifs concernés à ces hypothèses.

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

- Vérification du caractère approprié des méthodes d'évaluation retenues par la direction compte tenu des activités des participations détenues ;
- Comparaison de la valeur comptable des titres de participation détenus avec l'actif net comptable des sociétés concernées ;
- Vérification, le cas échéant, des éléments utilisés pour estimer les valeurs d'utilité:
 - o pour l'évaluation des sociétés foncières, par sondages :
 - contrôle que les capitaux propres retenus concordent avec les comptes des entités valorisées.
 - contrôle que les ajustements opérés sur ces capitaux propres pour calculer l'actif net réévalué, par prise en compte principalement des plus-values latentes sur les actifs immobiliers, sont estimés à partir des justes valeurs déterminées par la direction avec l'assistance d'experts immobiliers.
 - o pour l'évaluation des sociétés de promotion immobilière qui repose sur le rapport d'un expert indépendant :
 - obtention de la lettre de mission de l'expert et appréciation de sa compétence et de son indépendance vis-à-vis de la société.
 - collecte du rapport de l'expert et examen critique des méthodes d'évaluation retenues.
 - prise de connaissance des principaux paramètres utilisés dans la méthode des flux de trésorerie futurs actualisés et dans la méthode des multiples comparables.
- Vérification du niveau de dépréciation retenue au titre des pertes de valeur des titres de participation et des créances rattachées ;
- Vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes annuels.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-4, L.22-10-10 et L.22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du directeur général.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Icade SA par votre assemblée générale du 22 mars 2006 pour le cabinet Mazars, et du 22 juin 2012 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit.

Au 31 décembre 2021, le cabinet Mazars était dans la seizième année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la dixième année.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit et des risques de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit et des risques

Nous remettons au comité d'audit et des risques un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées, pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit et des risques figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit et des risques la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit et des risques, des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Paris La Défense et Neuilly-sur Seine, le 14 mars 2022

Les commissaires aux comptes

MAZARS

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

GILLES MAGNAN ET JOHANNA DARMON

LIONEL LEPETIT

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES COMPTES CONSOLIDES
Exercice clos le 31 décembre 2021**

A l'assemblée générale,
ICADE SA
27 rue Camille Desmoulins
CS 10166
92445 Issy les Moulineaux Cedex

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Icade SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit et des risques.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 1.2.1 « Changement de méthode comptable : valorisation des immeubles de placement selon le modèle de la juste valeur » de l'annexe aux comptes consolidés qui présente l'incidence du changement de méthode comptable relatif au passage de la comptabilisation des immeubles de placement selon le modèle du coût au modèle de la juste valeur tel que prévu par la norme IAS40.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Evaluation des immeubles de placement (Notes 1.3 et 5 de l'annexe aux comptes consolidés)

Risque identifié

Les immeubles de placement représentent une valeur de 15 183,6 millions d'euros dans le bilan consolidé au 31 décembre 2021, soit 86% de l'actif consolidé. Par ailleurs, la variation de la valeur de ces immeubles a eu un impact de 163,4 millions d'euros dans le résultat de l'exercice. Ils sont détenus pour percevoir des loyers et accroître la valeur de l'actif.

Les immeubles de placement sont comptabilisés à la juste valeur (telle que définie par la norme IFRS 13); la variation de la juste valeur est comptabilisée en résultat. Par ailleurs, la juste valeur des actifs est utilisée pour le calcul d'indicateurs clés d'appréciation de la performance ou de la situation financière du Groupe tel que l'Actif Net Réévalué ou le ratio de « Loan to Value ». Dans ce contexte, la Direction a mis en place un processus de détermination de la juste valeur du patrimoine immobilier sur la base d'évaluations réalisées par des experts immobiliers indépendants, complété par un dispositif d'évaluations internes.

L'évaluation de la juste valeur d'un actif immobilier est un exercice complexe d'estimation qui requiert une connaissance approfondie du marché immobilier et des jugements importants pour déterminer les hypothèses appropriées, notamment les taux de rendement et d'actualisation, les valeurs locatives de marché, la valorisation des budgets de travaux à réaliser et la date estimée de leur achèvement (en particulier pour les actifs en phase de développement) et les éventuelles mesures d'accompagnement (franchises de loyers, travaux,...) accordées aux locataires.

Nous avons considéré l'évaluation des immeubles de placement comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes consolidés, du degré de jugement et d'estimation important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et du caractère potentiellement significatif de la sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers à ces hypothèses.

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

- prise de connaissance du processus mis en place par la Direction pour la transmission des données aux experts immobiliers et la revue des valeurs d'expertise établies par ces derniers ;
- obtention de la lettre de mission des experts immobiliers et appréciation de leurs compétences et leur indépendance vis-à-vis du Groupe ;
- obtention des rapports d'expertise immobilière, examen critique des méthodes d'évaluations utilisées, des paramètres de marché (taux de rendement, taux d'actualisation, valeurs locatives de marché) retenus et des hypothèses propres aux actifs (notamment l'estimation du coût des travaux restant à engager et la date estimée de leur achèvement pour les actifs en développement) et réalisation de tests, sur base de sondages, sur les données utilisées (budgets de travaux et situations locatives) ;
- entretiens avec la Direction et les experts immobiliers pour appréhender l'environnement de marché prévalant au 31 décembre 2021 et afin de rationaliser l'évaluation globale du patrimoine et les valeurs d'expertise des actifs présentant les variations les plus significatives ou atypiques;
- revue d'une sélection d'expertises par nos experts internes en évaluation
- vérification des justes valeurs comptabilisées au bilan, notamment par rapprochement aux expertises, et des variations de justes valeur comptabilisées au compte de résultat ;
- vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.

Evaluation du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement des activités de promotion immobilière (Notes 1.3, 4.1 et 8.1 de l'annexe aux comptes consolidés)

Risque identifié

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2021 des activités de promotion immobilière s'élève à 944,2 millions d'euros, soit 57% du chiffre d'affaires consolidé.

Le Groupe exerce son activité de promotion immobilière au travers de contrats de construction et de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) pour lesquels le chiffre d'affaires et la marge sont comptabilisés au prorata de l'avancement du projet, estimé sur la base de l'avancement des travaux cumulés et de l'avancement commercial à la fin de l'exercice. Une provision pour perte à terminaison est comptabilisée lorsqu'il est probable que le coût de revient final du projet sera supérieur au chiffre d'affaires généré.

Le montant de chiffre d'affaires et de marge à comptabiliser, et éventuellement de provisions pour perte à terminaison, dépendent de la capacité de la Direction à évaluer de manière optimale les coûts de construction encourus sur un projet à la date de clôture et à estimer de manière fiable les coûts de construction restant à engager ainsi que le montant des ventes futures jusqu'à la fin du projet. C'est notamment le cas pour les projets présentant des caractéristiques

spécifiques ou des évolutions significatives par rapport aux estimations initiales comme une évolution du coût de la construction, un rythme de commercialisation ou une progression d'avancement technique en écart par rapport aux prévisions initiales.

Nous avons considéré l'évaluation du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement des activités de promotion immobilière comme un point clé de l'audit en raison de leur caractère significatif au regard des comptes consolidés, du nombre de projets engagés, et du degré de jugement et d'estimation importants relatif aux prévisions de chiffre d'affaires et de coût final des opérations.

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants

- prise de connaissance des processus mis en place par la Direction pour estimer le chiffre d'affaires et les coûts des projets et sélection d'un échantillon de projets pour examiner les différentes composantes du coût de revient, le montant de chiffres d'affaires budgété ainsi que les taux d'avancement technique et commercial ;
- pour les projets ayant retenu notre attention (compte tenu par exemple d'évolutions budgétaires, techniques ou commerciales significatives ou atypiques), mise en œuvre de diligences complémentaires incluant des entretiens avec la Direction et, le cas échéant, la collecte d'éléments probants pour confirmer notre compréhension du degré d'avancement de ces projets et en apprécier la correcte traduction comptable ;
- sur la base de l'ensemble des budgets d'opérations, contrôle de la correcte comptabilisation du chiffre d'affaires et de la marge à reconnaître à l'avancement, ainsi que des pertes à terminaison;
- vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Nous attestons que la déclaration consolidée de performance extra-financière prévue par l'article L.225-102-1 du code de commerce figure dans les informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion, étant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L.823-10 de ce code, les informations contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes consolidés et doivent faire l'objet d'un rapport par un organisme tiers indépendant.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du directeur général. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Icade SA par l'assemblée générale du 22 mars 2006 pour le cabinet Mazars et par l'assemblée générale du 22 juin 2012 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit.

Au 31 décembre 2021, le cabinet Mazars était dans la seizième année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la dixième année.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit et des risques de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;

- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au comité d'audit et des risques

Nous remettons au comité d'audit et des risques un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit et des risques figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit et des risques la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit et des risques des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Paris La Défense et Neuilly-sur Seine, le 14 mars 2022

Les commissaires aux comptes

MAZARS

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

GILLES MAGNAN ET JOHANNA DARMON

LIONEL LEPETIT

**RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

(Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021)

A l'Assemblée Générale de la société,

ICADE SA

27 rue Camille Desmoulins

CS 10166

92445 Issy les Moulineaux Cedex

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale en application des dispositions de l'article L.225-38 du Code de commerce.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

En application de l'article R.225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

▪ ***Contrat de prévoyance au bénéfice d'Olivier Wigniolle en qualité de Directeur Général d'Icade***

Un contrat d'assurance « prévoyance » de groupe a été souscrit par la Caisse des Dépôts auprès de la société CNP Assurances le 15 février 2012. Ce contrat permet à certains dirigeants des filiales du groupe de la Caisse des Dépôts de bénéficier de cette assurance.

Dans ce cadre, Olivier Wigniolle, Directeur Général d'Icade est l'un des assurés couverts par cette assurance, qui lui permet de bénéficier d'une couverture liée à son statut de mandataire social.

La Caisse des Dépôts a souhaité refacturer à Icade sa quote-part du contrat d'assurance « prévoyance » de groupe, laquelle quote-part correspond à l'assurance dont bénéficie Olivier Wigniolle, Directeur Général d'Icade. La refacturation par la Caisse des Dépôts de cette assurance « prévoyance » groupe et le paiement par Icade des factures

qui seront émises dans ce contexte établira l'existence d'une convention de refacturation et ce, quand bien même cette convention de refacturation ne serait pas formalisée par un contrat écrit.

Le Conseil d'Administration du 29 avril 2015 a autorisé la conclusion de cette convention et constaté l'intérêt qu'il y a à bénéficier de cette assurance « prévoyance », en particulier au regard i) des conditions tarifaires, considérées comme justes et équitables pour Icade pour ce type d'assurance et ii) de la complexité qu'il y aurait à souscrire une nouvelle assurance pour le dirigeant concerné.

Le montant de cette refacturation s'est élevé à 2 872,67 euros au titre de l'année 2021.

Administrateurs Icade concernés : Caisse des dépôts et administrateurs appartenant à la Caisse des dépôts

Paris La Défense et Neuilly-sur-Seine, le 14 mars 2022

Les commissaires aux comptes

MAZARS

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

GILLES MAGNAN ET JOHANNA DARMON

LIONEL LEPETIT

VII. MODALITES DE PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE GENERALE

AVERTISSEMENT – SITUATION SANITAIRE

Les modalités de tenue et de participation à l'assemblée générale mixte pourraient être amenées à évoluer en fonction des impératifs sanitaires et/ou des impératifs légaux et réglementaires.

Les actionnaires sont invités à consulter régulièrement la rubrique dédiée à l'assemblée générale mixte sur le site de la Société <https://www.icade.fr/finance/actionnaires/assemblees-generales>.

Dans le contexte sanitaire actuel, la Société invite ses actionnaires à la prudence et leur recommande de privilégier le vote à distance ou le pouvoir au président (selon les conditions indiquées en fin d'avis), plutôt qu'une présence physique.

Pour les actionnaires qui souhaiteraient assister physiquement à l'assemblée générale, il est rappelé que leur accueil pourrait être subordonné au respect des mesures sanitaires en vigueur au jour de l'assemblée générale.

I. DISPOSITIONS GENERALES ET FORMALITES PREALABLES

L'assemblée générale se compose de tous les actionnaires quel que soit le nombre d'actions qu'ils possèdent.

Conformément à l'article R. 22-10-28 du Code de commerce, seuls pourront participer à l'assemblée générale, les actionnaires justifiant de l'inscription en compte des titres à leur nom ou à celui de l'intermédiaire inscrit pour leur compte au deuxième jour ouvré précédant l'assemblée générale, soit le **20 avril 2022 à zéro heure, heure de Paris** :

- soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société,
- soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

Tout actionnaire ayant déjà exprimé son vote à distance, envoyé un pouvoir ou demandé sa carte d'admission ou une attestation de participation (dans les conditions précisées ci-après) peut à tout moment céder tout ou partie de ses actions.

Cependant, si le transfert de propriété intervient avant le 20 avril 2022 à zéro heure, heure de Paris, la Société invalidera ou modifiera en conséquence, selon le cas, le vote exprimé à distance, le pouvoir, la carte d'admission ou l'attestation de participation. A cette fin, son intermédiaire notifiera le transfert de propriété à la Société ou à son mandataire et lui transmettra les informations nécessaires. Aucun transfert de propriété réalisé après le 20 avril 2022 à zéro heure, heure de Paris, quel que soit le moyen utilisé, ne sera notifié par l'intermédiaire ou pris en considération par la Société, nonobstant toute convention contraire.

II. MODES DE PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE GENERALE

L'actionnaire a le droit de participer à l'assemblée générale :

- soit en y assistant personnellement,
- soit en votant par correspondance,
- soit en se faisant représenter par le président de l'assemblée générale,
- soit en se faisant représenter en donnant pouvoir à la personne de son choix dans les conditions des articles L.225-106 et L. 22-10-39 du Code de commerce ou encore en donnant pouvoir sans indication de mandataire.

Conformément à l'article R.22-10-28, tout actionnaire ayant déjà exprimé son vote à distance, envoyé un pouvoir ou demandé sa carte d'admission ou une attestation de participation (dans les conditions définies au paragraphe II de l'article R.22-10-28), ne peut plus choisir un autre mode de participation à l'assemblée générale. Il est toutefois précisé que l'actionnaire ayant voté à distance (par Internet ou en utilisant le formulaire de vote papier) n'aura plus la possibilité de voter directement à l'assemblée générale ou de s'y faire représenter en vertu d'un pouvoir, mais aura la possibilité d'y assister.

Afin de faciliter leur participation à l'assemblée générale, la Société offre à ses actionnaires la possibilité de demander une carte d'admission, de désigner ou révoquer un mandataire, ou de voter via le **site Internet sécurisé « Votaccess »**.

Le site Votaccess sera ouvert du 6 avril 2022 à 9 heures (heure de Paris) au 21 avril 2022 à 15 heures (heure de Paris).

Afin d'éviter tout engorgement éventuel de la plateforme Votaccess, il est vivement recommandé aux actionnaires de ne pas attendre la veille de l'assemblée générale pour saisir leurs instructions.

Seuls les titulaires d'actions au porteur dont l'établissement teneur de compte a adhéré au système Votaccess et leur propose ce service pour cette assemblée générale pourront y avoir accès.

Le teneur de compte titres de l'actionnaire au porteur, qui n'adhère pas à Votaccess ou soumet l'accès du site à des conditions d'utilisation, indiquera à l'actionnaire comment procéder.

A. Actionnaires souhaitant participer personnellement à l'assemblée générale

L'actionnaire souhaitant assister personnellement à l'assemblée générale devra se munir d'une carte d'admission.

L'actionnaire au nominatif inscrit depuis un mois au moins à la date de l'avis de convocation recevra la brochure de convocation accompagnée d'un formulaire unique par courrier postal, sauf s'il a demandé à être convoqué par voie électronique.

En toute hypothèse, au plus tard le vingt-et-unième jour précédant l'assemblée, le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration sera mis en ligne sur le site de la société (<http://www.icade.fr/>).

Il pourra obtenir sa carte d'admission, soit en renvoyant le formulaire unique dûment rempli et signé à l'aide de l'enveloppe réponse prépayée jointe à la convocation reçue par courrier postal, soit en se connectant au site Internet www.sharinbox.societegenerale.com avec ses identifiants habituels, pour accéder au site de vote.

La carte d'admission sera envoyée à l'actionnaire par courrier postal, sauf s'il demande et imprime directement celle-ci en se connectant au site de vote.

L'actionnaire au porteur, soit se connectera avec ses codes d'accès habituels sur le portail Internet de son teneur de compte titres pour accéder au site Votaccess, puis suivra la procédure indiquée à l'écran pour imprimer sa carte d'admission, soit adressera une demande de formulaire unique à son teneur de compte titres. Lequel, à compter de la convocation pourra, demander par écrit à Société Générale Securities Services, 32 rue du Champ de Tir – CS 30812 – 44308 NANTES cedex 3 de leur adresser ledit formulaire. Il sera fait droit aux demandes reçues au plus tard six jours avant la date de l'assemblée.

Dans ce dernier cas, s'il n'a pas reçu sa carte d'admission le 20 avril 2022 (J-2), il devra demander à son teneur de compte titres de lui délivrer une attestation de participation qui lui permettra de justifier de sa qualité d'actionnaire à J-2 pour être admis à l'assemblée générale. Il est rappelé que l'attestation de participation est un moyen exceptionnel de participation à l'assemblée générale qui vise à répondre à des circonstances exceptionnelles pour les actionnaires n'ayant pas reçu leur carte d'admission pourtant demandée régulièrement. Ainsi, seules les attestations de participation établies à J-2, seront acceptées le jour de l'assemblée générale.

Il sera fait droit à toute demande de carte reçue au plus tard le 19 avril 2022 (J-3). Pour faciliter leur accueil, il serait néanmoins souhaitable que les actionnaires désirant assister à l'assemblée générale fassent leur demande le plus tôt possible pour recevoir la carte en temps utile.

Les actionnaires au porteur et au nominatif doivent être en mesure de justifier de leur identité pour assister à l'assemblée générale.

Les actionnaires devront se présenter avant l'heure fixée pour le début de l'assemblée générale. Afin d'assurer la bonne organisation de l'assemblée générale et du vote, **l'émargement de la feuille de présence sera clos à 9 heures 45 (heure de Paris) le jour de l'assemblée générale. Au-delà, l'accès en salle avec la possibilité de vote ne sera plus possible.**

B. Actionnaires ne pouvant assister personnellement à l'assemblée générale

L'actionnaire, n'assistant pas personnellement à l'assemblée générale peut participer à distance i) en donnant pouvoir, ii) en votant par correspondance, ou iii) en votant par Internet.

1. Désignation – Révocation d'un mandataire

L'actionnaire ayant choisi de se faire représenter par un mandataire de son choix, peut notifier cette désignation :

- par courrier postal, à l'aide du formulaire de vote envoyé, soit directement pour les actionnaires au nominatif, à l'aide de l'enveloppe réponse prépayée jointe à la convocation, soit par le teneur du compte titres pour les actionnaires au porteur et reçu par Société Générale, Service des assemblées générales, CS 30812, 44308 Nantes Cedex 03 au plus tard le 19 avril 2022 (J-3) ;
- par voie électronique, en se connectant, pour les actionnaires au nominatif au site www.sharinbox.societegenerale.com et, pour les actionnaires au porteur sur le portail Internet de leur teneur de compte titres pour accéder au site Votaccess, au plus tard le 21 avril 2022 (J-1) à 15 heures.

Il est rappelé que les procurations écrites et signées doivent indiquer les nom, prénom et adresse de l'actionnaire ainsi que ceux de son mandataire.

L'actionnaire peut révoquer son mandataire, étant précisé que la révocation devra être effectuée par écrit et dans les mêmes conditions de forme que celles utilisées pour sa désignation et précisées ci-dessus. Pour désigner un nouveau mandataire après révocation, l'actionnaire devra demander à la Société Générale (s'il est actionnaire au nominatif) ou à son intermédiaire habilité (s'il est actionnaire au porteur) de lui envoyer un nouveau formulaire de vote par procuration, qu'il devra retourner, en y portant la mention « Changement de mandataire » à Société Générale – Service Assemblées, 32, rue du Champ-de-Tir, CS 30812, 44308 Nantes Cedex 03, trois jours calendaires au moins avant la tenue de l'assemblée générale, soit le 19 avril 2022.

La notification de la désignation et de la révocation d'un mandataire peut également être effectuée par voie électronique, selon les modalités suivantes :

- **pour les actionnaires au nominatif pur** : en se connectant sur le site Internet www.sharinbox.societegenerale.com avec ses identifiants habituels indiqués sur le relevé de portefeuille et en cliquant sur le bouton « Répondre » dans l'encart « Assemblées Générales » de la pages d'accueil puis enfin en cliquant sur le bouton « Désigner ou révoquer un mandat », sur le site du vote Votaccess. Si un actionnaire n'est plus en possession de son identifiant et/ou mot de passe, il peut suivre les indications données à l'écran pour les obtenir ;
- **pour les actionnaires au porteur** : soit en se connectant sur le portail Internet de leur teneur de compte titres pour accéder au site Votaccess si l'intermédiaire y est connecté, soit par courriel, en envoyant un email à leur intermédiaire financier. Ce courriel devra obligatoirement contenir les informations suivantes : nom de la Société, nom, prénom, adresse, références bancaires du mandant, ainsi que les nom, prénom et si possible adresse du mandataire. L'actionnaire devra obligatoirement demander à son intermédiaire habilité d'envoyer une confirmation écrite à Société Générale – Service Assemblées, 32, rue du Champ-de-Tir, CS 30812, 44308 Nantes Cedex 03.

Il est précisé que pour toute procuration donnée par un actionnaire sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émettra un vote selon les recommandations du conseil d'administration.

Au regard de ce qui précède, les mandats ne seront pas acceptés le jour de l'assemblée générale.

2. Vote à distance à l'aide du formulaire unique

Les actionnaires n'assistant pas personnellement à cette assemblée générale et souhaitant voter par correspondance ou être représentés en donnant pouvoir au président de l'assemblée générale, pourront :

- **pour l'actionnaire nominatif** : renvoyer le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration, qui lui sera adressé avec la convocation, sauf s'il a demandé à être convoqué par voie électronique, à l'aide de l'enveloppe réponse prépayée jointe à la convocation,
- **pour l'actionnaire au porteur** : demander ce formulaire par lettre au teneur du compte. Cette demande devra être parvenue au plus tard six jours avant la date de réunion de cette assemblée générale.

Le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration devra être renvoyé au teneur du compte, qui se chargera de le transmettre à la Société Générale accompagné d'une attestation de participation justifiant de sa qualité d'actionnaire à J -2.

Les actionnaires renverront leurs formulaires de telle façon que la Société Générale puisse les recevoir au plus tard le 19 avril 2022 (J-3 calendaires), sauf disposition contraire des statuts.

Il est précisé qu'aucun formulaire reçu par la Société après cette date ne sera pris en compte.

3. Vote par Internet

L'actionnaire au nominatif se connectera au site www.sharinbox.societegenerale.com en utilisant son code d'accès Sharinbox. Le mot de passe de connexion au site lui a été adressé par courrier lors de son entrée en relation avec la Société Générale Securities Services. Il peut être ré-envoyé en cliquant sur « Obtenir vos identifiants » sur la page d'accueil du site.

L'actionnaire devra ensuite suivre les instructions dans son espace personnel en cliquant sur le bouton « Répondre » dans l'encart « Assemblées Générales » de la page d'accueil puis sur « Voter ».

L'actionnaire au porteur se connectera, avec ses codes d'accès habituels, sur le portail internet de son teneur de compte titres pour accéder au site Votaccess et suivra la procédure indiquée à l'écran.

Le vote par internet sera ouvert du 6 avril 2022 à 9 heures (heure de Paris) au 21 avril 2022 à 15 heures (heure de Paris).

Afin d'éviter toute saturation éventuelle, il est recommandé aux actionnaires de ne pas attendre la date ultime pour se connecter.

III. QUESTIONS ECRITES

A compter de la mise à disposition des documents aux actionnaires **et jusqu'au quatrième jour ouvré précédant la date de l'assemblée générale, soit le 15 avril 2022**, tout actionnaire pourra adresser au président du conseil d'administration de la Société des questions écrites, conformément aux dispositions de l'article R. 225-84 du Code de commerce. Ces questions écrites devront être envoyées au président du conseil d'administration, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social de la Société ou par voie de télécommunication électronique à l'adresse suivante : ag@icade.fr. Elles devront être accompagnées d'une attestation d'inscription en compte.

IV. DROIT DE COMMUNICATION DES ACTIONNAIRES

Le texte des projets de résolution présentés par les actionnaires et la liste des points ajoutés à l'ordre du jour à leur demande seront mis en ligne, sans délai, sur le site de la Société (<http://www.icade.fr/>).

Les documents préparatoires à l'assemblée générale énoncés par l'article R. 22-10-23 du Code de commerce seront mis en ligne sur le site internet de la Société (<http://www.icade.fr/>) au plus tard le vingt et unième jour précédant l'assemblée générale.

Il est précisé que le texte intégral des documents destinés à être présentés à l'assemblée générale conformément notamment aux articles L. 225-115 et R. 225-83 du Code de commerce seront mis à disposition au siège social de la Société.

COMMENT VOUS RENDRE A L'ASSEMBLEE GENERALE

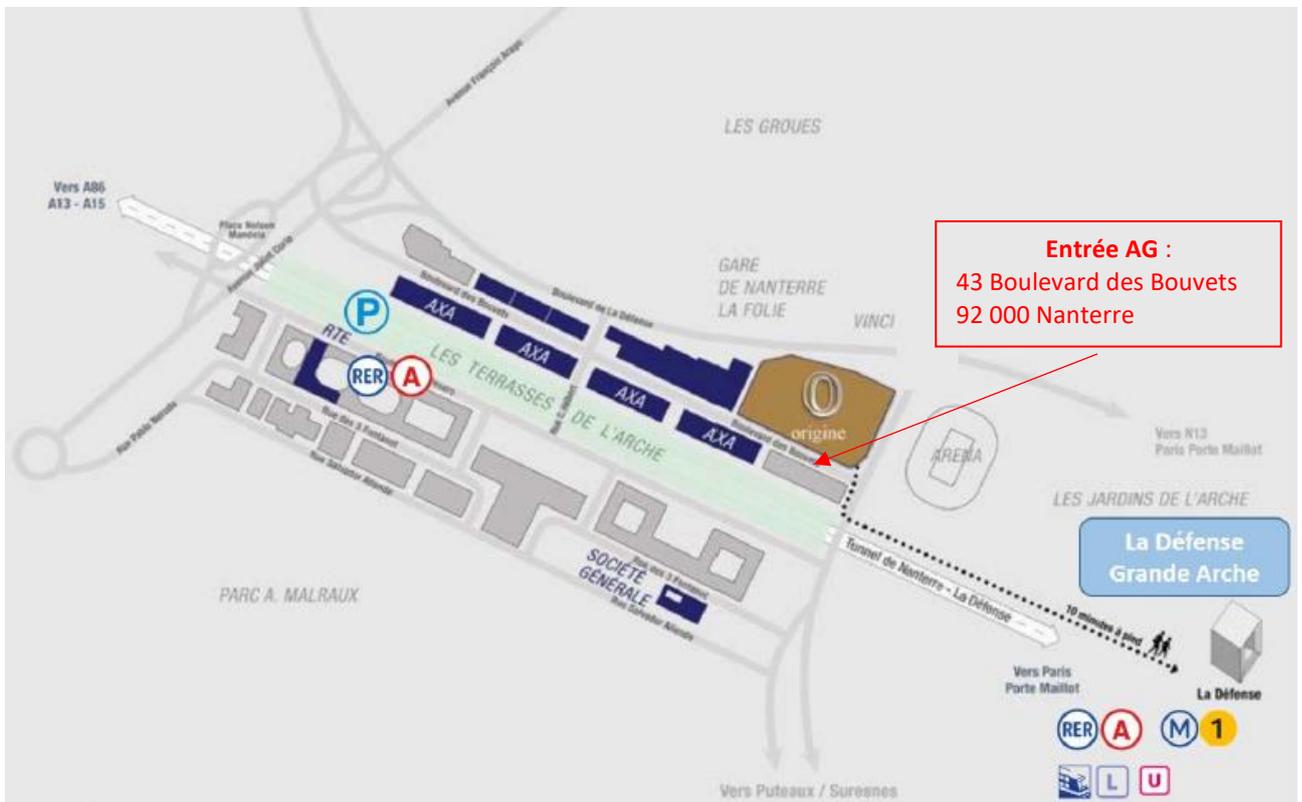
Immeuble Origine
43 boulevard des Bouvets – 92000 Nanterre

Accès transport :

- La Défense Grande Arche : RER A ; Ligne L et U ; Métro 1
- Nanterre Préfecture : RER A

Parking public à proximité :

Parking Effia Les Terrasses, rue Célestin Hébert, Nanterre



COMMENT REMPLIR LE FORMULAIRE DE VOTE

ETAPE 1

Vous souhaitez assister physiquement à cette assemblée, vous cochez la case **A**.

Passez à l'étape 2

ETAPE 2 – Choisissez l'une des trois options suivantes :

- **Vous désirez voter par correspondance : Vous cochez la case **B** « JE VOTE PAR CORRESPONDANCE / I VOTE BY POST » puis indiquez votre vote pour chaque résolution :**
 - Pour voter OUI à une résolution, vous laissez vide la case du numéro correspondant à cette résolution.
 - Pour voter NON à une résolution, noircissez la case correspondant à votre choix (Non) du numéro correspondant à cette résolution.
 - Pour vous abstenir sur une résolution, noircissez la case correspondant à votre choix (Abs.) du numéro correspondant à cette résolution (il est précisé que désormais l'abstention n'équivaut plus à un vote NON).

Si des amendements ou résolutions nouvelles étaient présentés :

- Pour voter NON, vous laissez les cases vides.
- Pour donner pouvoir au président de l'assemblée ou à un tiers dénommé, noircissez la case correspondant à votre choix.
- Pour vous abstenir, noircissez la case correspondant à votre choix (il est précisé que désormais l'abstention n'équivaut plus à un vote NON).

OU

- **Vous désirez donner pouvoir au président de l'assemblée : Vous cochez la case **C** « JE DONNE POUVOIR AU PRÉSIDENT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE / I HEREBY GIVE MY PROXY TO THE CHAIRMAN OF THE GENERAL MEETING ».**

OU

- **Vous désirez donner pouvoir à un tiers dénommé pour voter par correspondance : Vous cochez la case **D** « JE DONNE POUVOIR A / I HEREBY APPOINT » et indiquez les coordonnées complètes de la personne désignée.**

ETAPE 3

Inscrivez vos **nom**, **prénom** et **adresse** ou vérifiez-les s'ils y figurent, étant précisé qu'aucune modification de coordonnées ne peut être transmise via le formulaire (note en ce sens au-dessus de cette zone E sur le formulaire) **E**

ETAPE 4

Quel que soit votre choix, **datez** et **signez** le formulaire **F**

FORMULAIRE UNIQUE DE VOTE

Important : Avant d'exercer votre choix, veuillez prendre connaissance des instructions situées au verso - Important : Before selecting please refer to instructions on reverse side
Quelle que soit l'option choisie, noircir comme ceci ■ la ou les cases correspondantes, dater et signer au bas du formulaire - Whichever option is used, shade box(es) like this ■, date and sign at the bottom of the form

A JE DÉSIRE ASSISTER À CETTE ASSEMBLÉE et demande une carte d'admission : dater et signer au bas du formulaire / I WISH TO ATTEND THE SHAREHOLDER'S MEETING and request an admission card: date and sign at the bottom of the form



ICADE
 Société anonyme au capital de 116 203 258,54 €
 Siège social : 27, rue Camille Desmoulins
 92130 Issy-Les-Moulineaux
 582.074.944 RCS NANTERRE

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
 du 22 avril 2022 à 09h30

COMBINED GENERAL MEETING
 of April 22nd, 2022 at 9:30 a.m.

Immeuble Origine
43 Boulevard des Bouvets
92000 NANTERRE

CADRE RÉSERVÉ À LA SOCIÉTÉ - FOR COMPANY'S USE ONLY	
Identifiant - Account	Vote simple Single vote
Nombre d'actions Number of shares	Nominatif Registered
	Porteur Bearer
Vote double Double vote	
Nombre de voix - Number of voting rights	

B JE VOTE PAR CORRESPONDANCE / I VOTE BY POST
 Cf. au verso (2) - See reverse (2)

Je vote **OUI** à tous les projets de résolutions présentés ou agréés par le Conseil d'Administration ou le Directoire ou la Gérance, à l'EXCEPTION de ceux que je signale en noircissant comme ceci ■ l'une des cases "Non" ou "Abstention". / I vote **YES** all the draft resolutions approved by the Board of Directors, EXCEPT those indicated by a shaded box, like this ■, for which I vote No or I abstain.

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Non / No	<input type="checkbox"/>	Oui / Yes	<input type="checkbox"/>										
Abs.	<input type="checkbox"/>	Non / No	<input type="checkbox"/>										
Non / No	<input type="checkbox"/>	Oui / Yes	<input type="checkbox"/>										
Abs.	<input type="checkbox"/>	Non / No	<input type="checkbox"/>										
Non / No	<input type="checkbox"/>	Oui / Yes	<input type="checkbox"/>										
Abs.	<input type="checkbox"/>	Non / No	<input type="checkbox"/>										
Non / No	<input type="checkbox"/>	Oui / Yes	<input type="checkbox"/>										
Abs.	<input type="checkbox"/>	Non / No	<input type="checkbox"/>										
Non / No	<input type="checkbox"/>	Oui / Yes	<input type="checkbox"/>										
Abs.	<input type="checkbox"/>	Non / No	<input type="checkbox"/>										
Non / No	<input type="checkbox"/>	Oui / Yes	<input type="checkbox"/>										
Abs.	<input type="checkbox"/>	Non / No	<input type="checkbox"/>										

Si des amendements ou des résolutions nouvelles étaient présentés en assemblée, je vote **NON** sauf si je signale un autre choix en noircissant la case correspondante:
 In case amendments or new resolutions are proposed during the meeting, I vote **NO** unless I indicate another choice by shading the corresponding box:
 - Je donne pouvoir au Président de l'assemblée générale. / I appoint the Chairman of the general meeting.
 - Je m'abstiens. / I abstain from voting.
 - Je donne procuration [cf. au verso renvoi (4)] à M., Mme ou Mlle, Raison Sociale pour voter en mon nom. / I appoint [see reverse (4)] Mr, Mrs or Miss, Corporate Name to vote on my behalf.

Pour être pris en considération, tout formulaire doit parvenir au plus tard :
 To be considered, this completed form must be returned no later than:

à la banque / to the bank 19 avril 2022 / April 19, 2022

C JE DONNE POUVOIR AU PRÉSIDENT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
 Cf. au verso (3)

I HEREBY GIVE MY PROXY TO THE CHAIRMAN OF THE GENERAL MEETING
 See reverse (3)

		A	B
Oui / Yes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Non / No	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oui / Yes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Non / No	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oui / Yes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Non / No	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oui / Yes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Non / No	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oui / Yes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Non / No	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oui / Yes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Non / No	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oui / Yes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Non / No	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oui / Yes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Non / No	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oui / Yes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Non / No	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oui / Yes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Non / No	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oui / Yes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Non / No	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

D JE DONNE POUVOIR À : Cf. au verso (4)

I HEREBY APPOINT: See reverse (4)
 to represent me at the above mentioned Meeting
 M. Mme ou Mlle, Raison Sociale / Mr, Mrs or Miss, Corporate Name

		E	F
Oui / Yes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Non / No	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oui / Yes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Non / No	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oui / Yes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Non / No	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oui / Yes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Non / No	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oui / Yes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Non / No	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oui / Yes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Non / No	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oui / Yes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Non / No	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oui / Yes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Non / No	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

ATTENTION : Pour les titres au porteur, les présentes instructions doivent être transmises à votre banque.

CAUTION: As for bearer shares, the present instructions will be valid only if they are directly returned to your bank.

Nom, prénom, adresse de l'actionnaire (les modifications de ces informations doivent être adressées à l'établissement concerné et ne peuvent être effectuées à l'aide de ce formulaire). Cf au verso (1)
 Surname, first name, address of the shareholder (Change regarding this information have to be notified to relevant institution, no changes can be made using this proxy form). See reverse (1)

Date & Signature

F

- Si le formulaire est renvoyé daté et signé mais qu'aucun choix n'est coché (carte d'admission / vote par correspondance / pouvoir au président / pouvoir à mandataire), cela vaut automatiquement pouvoir au Président de l'assemblée générale -
 - If the form is returned dated and signed but no choice is checked (admission card / postal voter / power of attorney to the President / power of attorney to a representative), this automatically applies as a proxy to the Chairman of the General Meeting

VIII. DEMANDE D'ENVOI DE DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS VISES AUX ARTICLES R. 225-81 ET R. 225-83 DU CODE DE COMMERCE

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 22 AVRIL 2022

Je soussigné(e),

Nom (ou dénomination sociale)

Prénom (ou forme de la société)

Domicile (ou siège social)

Adresse email

Propriétaire de Actions nominatives de la société Icade

Et/ou de Actions au porteur de la société Icade, inscrites en compte chez

(joindre une copie de l'attestation de participation délivrée par votre intermédiaire financier).

Demande l'envoi à l'adresse ci-dessus, des documents et renseignements visés aux articles R.225-81 et R. 225-83 du Code de commerce, concernant l'assemblée des actionnaires, convoquée pour le 22 avril 2022.

Fait à le 2022.

Signature

Cette demande est à retourner à Société Générale Securities Services :

Service Assemblées
32, rue du Champ-de-Tir
CS 30812
44308 Nantes Cedex 03

Ou à l'intermédiaire financier chargé de la gestion de vos titres.





Crédit photo
En couverture : PCD / GraphicObsession



Des lieux où il fait bon vivre

Immeuble OPEN
27, rue Camille Desmoulins
92445 Issy-les-Moulineaux Cedex
Tel : 01 41 57 70 00
www.icade.fr

 [@icade_Officiel](https://twitter.com/ICADE_Officiel)

 [ICADE](https://www.facebook.com/ICADE)

 [@icadeofficiel](https://www.instagram.com/ICADE_officiel)

 [Icade](https://www.linkedin.com/company/ICADE)

 [Icade Officiel](https://www.youtube.com/channel/UC...)