



ICADE – ACTIVITÉ AU 30 SEPTEMBRE 2023

CHIFFRE D’AFFAIRES EN CROISSANCE DE +3,8% BILAN TRÈS SOLIDE GUIDANCE ANNUELLE CONFIRMÉE

Résilience des indicateurs opérationnels dans des marchés sous pression

- **Foncière Tertiaire :**
 - Revenus locatifs à **272 M€**, quasi stables dans un contexte de fortes cessions 2022 ; **hausse de +2,5% des revenus à périmètre constant**
 - **151 000 m² de signatures et de renouvellements** sur les 9 premiers mois de l’année 2023, **+50% par rapport à juin 2023**, dont c. 50 000 m² sur le parc de Rungis et plus de 31 000 m² sur Nanterre
- **Promotion :**
 - Chiffre d’affaires économique¹ à 844 M€, +5,4%
 - Volume de réservations de logements à 2 570 lots (-22%) dans un marché résidentiel en repli de 35%², baisse contenue en valeur de -12% en 2023 YTD
 - Hausse du chiffre d’affaires de l’activité tertiaire notamment grâce à l’opération Taitbout

Situation bilantielle forte dans un contexte de poursuite de hausse des taux d’intérêt

- **Trésorerie disponible à fin septembre :** 1,25 Md€, placé à des conditions attractives (taux de placement moyen de c. 3,20% depuis le 1^{er} janvier)
- **Niveau de liquidité renforcé :** renouvellement de lignes RCF pour 230 M€ à 7 ans à quasi iso-conditions
- Renforcement de la couverture attendue en fin d’année avec l’activation de swap forward pour 125 M€

Engagements reconnus en matière de RSE

- Reconnaissance renouvelée par les agences de notation extra-financière : **notation GRESB en amélioration de 5 pts vs 2022**
- **Implication forte dans des projets de place structurants :** initiative 1’Pacte, engagement pour l’électrification des usages, financement et participation à l’outil Bat-Adapt de suivi des enjeux en matière d’adaptation aux changements climatiques

Gouvernance : évolution de la composition du Conseil d’administration

- Cooptation de trois nouveaux administrateurs, dont deux indépendants

Perspectives 2023 confirmées

- **Guidance CFNC : Cash-flow net courant Groupe pro forma par action 2023 attendu entre 2,95 € et 3,05 €, incluant l’effet des cessions 2023**
- Perspective sur la politique de distribution : sous réserve de l’approbation par l’Assemblée Générale 2024, **dividende au titre de l’exercice 2023 attendu en hausse de plus de 10% par rapport au dividende versé au titre de l’exercice 2022**
 - **Dividende récurrent :** montant correspondant à l’obligation de distribution légale minimum³
 - **Dividende exceptionnel :** a minima 2,54 € par action (versement en 2024 de 50% de l’obligation SIIC sur les plus-values de cessions liées à la finalisation de l’étape 1 de l’opération de cession de la Foncière Santé)

Finalisation du plan stratégique en cours, présentation début 2024

¹ Chiffre d’affaires économique : chiffre d’affaires IFRS + chiffre d’affaires des sociétés mises en équivalence

² Source : Adéquation, 09/2023

³ Calculé sur la base du CFNC pro forma, augmenté des dividendes perçus en 2023 d’Icade Santé

« Dans un environnement économique et financier complexe et volatil, la croissance de l'activité de +3,8% et la bonne tenue des indicateurs opérationnels illustrent la résilience du Groupe et la solidité de nos fondamentaux. De plus, la finalisation de la première étape de l'opération de cession des activités de la Foncière Santé, le 5 juillet dernier, permet au Groupe de disposer d'une structure financière et d'un niveau de liquidité renforcés pour relever les défis à venir. Forte de ce bilan solide et grâce à la mobilisation des équipes, Icade est confiante et déjà à l'action pour dérouler la feuille de route stratégique qui sera présentée début 2024 ». **Nicolas Joly, Directeur général d'Icade**

(en millions d'euros)	30/09/2023	30/09/2022 retraité *	Variation (%)	Δ à périmètre constant (%)
Revenus Locatifs Foncière Tertiaire	271,6	274,1	(0,9)%	2,5%
Chiffre d'Affaires Promotion	730,9	696,5	4,9%	3,6%
Autres Chiffres d'Affaires**	14,7	9,2	60,3%	60,3%
CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE	1 017,2	979,8	3,8%	3,9%

* Retraité de l'activité Foncière Santé

** Prestations de service

1. FONCIÈRE TERTIAIRE

Une activité locative dynamique, des revenus portés par les effets positifs de l'indexation

(en millions d'euros, en part totale)	Revenus Locatifs 30/09/2022	Livraisons/Dév./ Restructurations			Activité locative et indexation	Revenus Locatifs 30/09/2023	Δ (%)	Δ à périmètre constant (%)
		Acquisitions	Cessions	Indemnités				
Bureaux	189,7	3,6	0,5 (10,0)	4,5 (2,2)	186,1	(1,9)%	2,6%	
Parcs d'affaires	71,6	-	0,3	1,7 (0,1)	73,5	2,6%	2,4%	
BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES	261,3	3,6	0,7 (10,0)	6,1 (2,3)	259,6	(0,7)%	2,5%	
Autres Actifs	14,2	-	(0,7)	0,2 (0,2)	13,5	(5,5)%	1,4%	
Intra-groupe métiers	(1,5)	-	-	-	(1,5)	-	1,4%	
REVENUS LOCATIFS FONCIERE TERTIAIRE	274,1	3,6	0,7 (10,7)	6,3 (2,5)	271,6	(0,9)%	2,5%	

Les **revenus locatifs** de la Foncière Tertiaire s'élèvent à **271,6 M€** au 30 septembre 2023, en léger repli de -0,9% par rapport au 30 septembre 2022, **reflétant la solidité de l'activité du Groupe**, dans un contexte de cessions d'actifs importantes en 2022 (c. 600 M€). Les cessions des deux dernières années représentent une perte de loyers annuels d'environ 28 M€.

Les acquisitions, notamment de Défense Parc à Nanterre fin 2022, et surtout la dynamique locative à périmètre constant, ont permis de compenser les effets des cessions.

Plus précisément, depuis le début de l'année, Icade a signé ou renouvelé plus de 151 000 m² (81 baux), représentant un montant de **loyers faciaux annualisés de 42 M€** et une durée ferme moyenne de **5,7 années**.

Les **signatures** relatives à de **nouveaux entrants** représentent **62 baux** sur près de **80 000 m²** pour un montant de **loyers faciaux annualisés de 24 M€** et une durée ferme moyenne de **6,4 années**.

Ces nouvelles signatures illustrent **la capacité du Groupe à louer des bureaux bien positionnés qui répondent aux exigences de nos clients** en matière de centralité, de qualité environnementale, de qualité de services et de flexibilité. A titre d'exemple :

- A Nanterre, la signature de baux (i) de 14 200 m² avec EDF Renouvelables sur l'immeuble Origine pour une durée ferme de 9 ans et (ii) de plus de 7 500 m² avec Vinci et une agence du secteur public sur l'immeuble La Défense 4/5/6 (à 6 et 5 ans), moins d'un mois après le départ du précédent locataire. Ces signatures illustrent la pertinence de notre exposition sur le territoire de Nanterre Préfecture, aujourd'hui occupé à près de 100%.
- A Paris, la signature des surfaces restantes sur FRESK avec l'INSERM (bail de 1 700 m² à 6 ans) et la signature d'un bail avec Rituals sur l'immeuble Marignan localisé sur les Champs Elysées.

De plus, la signature de baux de près de 25 000 m² sur le parc Paris Orly-Rungis, dont plus de 75% au 3^{ème} trimestre, illustre la demande des locataires pour différents types d'actifs au sein des parcs d'activité d'Icade :

- Des bureaux pour plus de 10 500 m², dont l'actif Cologne en cours de reconversion ;
- Des locaux d'activités et autres actifs pour près de 3 500 m², sur une zone qui confirme son attrait pour les professionnels de la restauration et de la gastronomie (One Place Rungis – Food Hall regroupant 5 nouvelles enseignes de restauration – et Paris Brest, laboratoire de production de Christophe Michalak) ;
- Des actifs en reconversion en cours de développement pour près de 10 800 m² (hôtel et résidence hôtelière sur le projet Helsinki).

Dans le parc des Portes de Paris, Icade avait par ailleurs signé au 1^{er} trimestre un BEFA de 7 500 m² sur une durée ferme de 9 ans avec Equinix, exploitant de datacenters, et déjà locataire de surfaces de près de 14 000 m² dans ce même parc.

Le renouvellement de 19 baux sur plus de 71 000 m² représentant un montant de loyers faciaux annualisés de 18 M€ et une durée moyenne de 4,8 années. Ces renouvellements importants ont été opérés avec des locataires de premier plan, dont notamment :

- Au 3^{ème} trimestre, la DRIETS sur l'actif du Millénaire 6 à Aubervilliers sur c. 11 000 m² pour une durée de 5 ans dont 2 ans fermes ;
- Système U sur le parc d'affaires Paris Orly-Rungis sur près de 21 000 m² pour une durée de 9 ans dont 6 ans fermes, qui, à cette occasion, a signé un Bail Engagé Climat, l'engageant aux côtés d'Icade à une réelle exemplarité en matière de consommation d'énergie dans le bâtiment ;
- Adecco sur l'actif New Way à Lyon sur 13 300 m² pour une durée de 9 ans dont 6 ans fermes ;
- Le Ministère de l'Intérieur sur l'actif Défense Parc à Nanterre, acquis fin 2022, sur 9 600 m² pour une durée de 9 ans dont 6 ans fermes.

Ces locataires ont renouvelé leurs baux sans réduction de surface.

A périmètre constant, les revenus locatifs sont en croissance de +2,5%.

- Avec 100% des baux indexés (c. 80% des baux indexés sur l'ILAT et c. 20 % sur l'ICC et l'ILC), l'effet de l'indexation représente c. +4,6% sur les 9 premiers mois de l'année 2023.
- Comme au 30 juin 2023, cet effet est partiellement compensé par un effet réversion négatif sur les loyers IFRS, en particulier sur quelques renouvellements stratégiques qui ont permis de sécuriser la base locative sur le moyen / long terme.

Le taux d'occupation financier s'établit à 87,5% au 30 septembre 2023, en croissance de 100pb par rapport au 30 juin 2023 (86,5%), grâce notamment à la prise à bail d'EDF Renouvelables sur l'immeuble Origine à Nanterre et de l'Inserm sur FRESK, portant le taux d'occupation de ces deux actifs à 100%.

La durée résiduelle ferme des baux s'établit à 3,6 années au 30 septembre 2023.

Le taux annuel moyen de collecte des loyers s'élève à fin septembre à près de 100% et les effets d'indexation sont intégralement répercutés à nos clients : cela illustre la solidité de la base locative de la Foncière Tertiaire, constituée à plus de 70% de sociétés du CAC 40, du SBF 120 et du secteur public.

Classes d'actifs	Taux d'occupation financier (en %) (*)			Durée moyenne des baux (en années) (*)	
	30/09/2023	30/06/2023	Variation	30/09/2023	30/06/2023
Bureaux	88,6%	87,7%	+0,9 pt	3,7	3,8
Parcs d'affaires	83,9%	83,1%	+0,8 pt	2,9	3,0
ACTIFS BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES	87,3%	86,4%	+0,9 pt	3,5	3,6
Autres Actifs	91,5%	89,4%	+2,1 pt	5,5	5,8
FONCIÈRE TERTIAIRE	87,5%	86,5%	+1,0 pt	3,6	3,7

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

Investissements au 30 septembre 2023

(en millions d'euros)	30/09/2023	30/09/2022	Var.
Acquisitions	49,0	1,2	47,8
Développements	109,3	105,7	3,6
Capex d'exploitation	62,7	57,3	5,4
TOTAL CAPEX	221,0	164,2	56,7
Bureaux	148,3	112,7	35,6
Parcs d'affaires	68,6	46,0	22,6
Autres	4,0	5,5	(1,5)

Les investissements réalisés sur le 3^{ème} trimestre 2023 s'élèvent à 99 M€, ce qui porte le montant total d'investissements au 30 septembre 2023 à **221 M€**. Ils intègrent notamment :

- **L'acquisition en juillet 2023 pour 39 M€⁴ HD du solde de l'immeuble Ponant B (5 400 m²), idéalement situé à Paris 15^{ème}**. Cette opération permet (i) d'achever le remembrement de la pleine propriété de **l'ensemble Ponant II de 33 000 m²**, après des acquisitions successives débutées fin 2016, et (ii) d'envisager à moyen terme des **transformations créatrices de valeur** ;
- Des **investissements dans le pipeline de développement pour 109 M€** portant principalement sur les projets suivants :
 - **Jump** (Parc des Portes de Paris) pour 19 M€, projet mixte en cours de développement dont la partie hôtelière a été livrée au T1 2023 dans le cadre d'un BEFA de 12 ans ;
 - **Village des Athlètes** (Saint-Ouen) pour 16 M€, **Next** (Lyon) pour 12 M€, **Grand Central (Marseille)** pour 12 M€, **M Factory** (Marseille) pour 9 M€ et **Edenn** (Nanterre) pour 10 M€.
- Des **Capex d'exploitation pour 63 M€** relatifs à des travaux de maintenance et de rénovation du patrimoine, afin d'améliorer la qualité technique et environnementale des immeubles.

Plan de cessions 2023

Après avoir réalisé près de 600 M€ de cessions en 2022, Icade a ralenti son plan de cessions en 2023.

Sur les 9 premiers mois de l'année,

- les cessions réalisées représentent un montant cumulé de 88 M€ : (i) cession de l'immeuble Eko Active pour 48 M€, en ligne avec la valeur d'expertise au 31 décembre 2022, et (ii) finalisation de la cession du portefeuille résidentiel résiduel situé en Île-de-France pour 40 M€ ;
- les cessions sous promesses concernent deux actifs à Marseille et à Bordeaux pour un montant de 92 M€.

Ces cessions ont été réalisées à des valeurs en ligne avec l'ANR du 31 décembre 2022 (rendement moyen sur les bureaux de 4,7%).

S'appuyant sur son bilan très solide renforcé par l'opération de cession des activités de la Foncière Santé, Icade n'anticipe pas de nouvelles opérations, dans un marché de l'investissement encore attentiste.

⁴ Le montant total d'acquisitions à 49 M€ au 30 septembre 2023 inclut les droits et l'acquisition de surfaces situées au rez-de-chaussée du Ponant B au 1^{er} semestre 2023.

2. ACTIVITÉ DE PROMOTION

2.1 RÉSILIENCE ET ADAPTATION DANS UN MARCHÉ EN NET RALENTISSEMENT

Après une forte dynamique commerciale et un niveau de réservations record pour Icade Promotion en 2022, l'année 2023 est marquée par un ralentissement net de l'ensemble du marché de la promotion. **A fin septembre 2023, le niveau de réservations sur le marché est en retrait d'environ -35%⁵, par rapport à la même période en 2022**, en raison notamment de la hausse continue des taux depuis plus de 20 mois, qui impacte la capacité d'emprunt des ménages et favorise une approche plus sélective de la part des investisseurs institutionnels.

Dans ce contexte, Icade Promotion poursuit sa politique d'adaptation à la nouvelle conjoncture économique avec :

- **Un focus sur l'accélération des ventes en bloc dans le résidentiel** avec une croissance de +15% des réservations sur les ventes en bloc sur les 9 premiers mois de l'année (soit 1 255 lots pour 313 M€), par rapport à la même période en 2022 ;
- **Le renforcement des taux de pré-commercialisation** : niveau moyen de pré-commercialisation sur les programmes lancés depuis le 1^{er} janvier supérieur à 60%⁶ et sélectivité accrue dans lesancements de travaux, en baisse de 50% par rapport au budget ;
- **Une renégociation systématique du prix des fonciers** des opérations à venir ;
- Le pilotage du juste équilibre entre la maîtrise du BFR et l'érosion des marges, dans un contexte de baisse des prix de vente.

Sur l'activité résidentielle, Icade Promotion affiche ainsi une baisse contenue des réservations de -12% en valeur par rapport au 30 septembre 2022, à 744 M€, grâce à l'augmentation des ventes en bloc. Les réservations réalisées auprès des investisseurs institutionnels représentent 45,5% du volume total des réservations au 30 septembre 2023, vs 35,3% à fin septembre 2022.

Si l'**activité tertiaire** est en net repli sur les 9 premiers mois de l'année (baisse des ventes actées de -70% sur les 9 premiers mois 2023 par rapport à la même période en 2022), **Icade Promotion a néanmoins signé avec succès quelques opérations significatives** :

- **Signature**, post clôture, d'une promesse de VEFA avec une filiale d'un groupe bancaire de premier rang pour la réalisation d'un ensemble immobilier tertiaire d'une surface de près de 20 000 m² **au sein du quartier d'affaires Archipel Wacken à Strasbourg** ;
- Signature au 3^{ème} trimestre, en co-promotion avec Cogedim, d'une VEFA (5 000 m²) et d'un BEFA (1 800 m²) avec Naval Group pour la réalisation d'un ensemble immobilier de bureaux de 6 800 m² ;
- Au 1^{er} semestre, cession opportuniste d'un immeuble de 3 100 m² situé au 43-45 rue Taitbout à Paris (75009) et signature d'un Contrat de Promotion Immobilière (CPI), représentant un chiffre d'affaires de 40 M€.

Le **chiffre d'affaires économique** s'élève à 844 M€ au 30 septembre 2023, en **hausse de +5,4%** par rapport au 30 septembre 2022. Il résulte d'une baisse maîtrisée sur l'activité résidentielle et d'une augmentation de la contribution de l'activité tertiaire.

- Le chiffre d'affaires du résidentiel est en baisse de -6,3% à 633 M€ (vs 675 M€ au 30 septembre 2022), en lien avec le ralentissement du marché.
- Le chiffre d'affaires du tertiaire atteint 208 M€ (vs 122 M€ au 30 septembre 2022), en croissance soutenue grâce à l'avancement d'opérations d'envergure signées en 2022 (Odessa à Lyon et deux tranches à Romainville), et grâce à l'opération de cession de l'immeuble situé rue Taitbout à Paris.

Néanmoins, la réduction desancements d'opérations, l'augmentation des ventes en bloc et l'ajustement à la baisse des prix de vente devraient peser sur le niveau de marge en fin d'année.

(en millions d'euros)	30/09/2023	30/09/2022
Chiffre d'affaires consolidé	730,9	696,5
Chiffre d'affaires en quote-part Groupe des coentreprises	112,7	103,7
Chiffre d'affaires économique	843,6	800,2

⁵ Source : Adéquation, 09/2023

⁶ En incluant les ventes aux particuliers et aux institutionnels

Indicateurs d'activité (*)	30/09/2023	30/09/2022	Variation (%)	31/12/2022
Réservations de logements neufs et lots de terrains à bâtir				
Réservations de logements (en unités) (**)	2 570	3 303	(22,2)%	6 014
Réservations de logements (en millions d'euros, TTC)	744,2	848,9	(12,3)%	1 439,3
Taux de désistement logements (en %)	30,9%	20,7%	+10,2 pts	16,9%
Prix moyen de vente et surface moyenne sur la base des réservations				
Prix moyen TTC au m ² habitable (en €/m ²)	5 088	4 856	4,8%	4 439
Budget moyen TTC par logement (en k€)	288,5	260,0	11,0%	240,8
Surface moyenne par logement (en m ²)	56,7	53,5	6,0%	54,3
Réservations par typologie de clients (en %)				
Accédants	29,6%	28,1%	+1,5 pts	20,7%
Investisseurs privés	24,9%	36,6%	(11,7) pts	25,8%
Investisseurs institutionnels	45,5%	35,3%	+10,2 pts	53,5%

(*) Les indicateurs d'activité sont retenus à 100% (y compris pour les projets portés dans des entités juridiques en contrôle conjoint).

(**) Les unités permettent de définir le nombre de logements ou d'équivalents logements (pour les programmes mixtes) d'un programme donné.

Au 30 septembre 2023, le backlog total du pôle Promotion s'élève à 1,7 Md€, en baisse de -8,6% par rapport au 31 décembre 2022. Il permet, dans un marché orienté à la baisse, de sécuriser le chiffre d'affaires sur 2023.

(en millions d'euros)	30/09/2023	31/12/2022	Variation (%)	30/09/2022	Variation (%)
Backlog Promotion	1 682,7	1 841,4	(8,6)%	1 708,7	(1,5)%
Promotion Résidentiel	1 454,0	1 494,6	(2,7)%	1 309,9	+ 11,0%
Promotion Tertiaire, Publique et Santé	221,7	327,2	(32,3)%	380,6	(41,8)%
Carnet de commandes MOD	7,0	19,6	(64,3)%	18,3	(61,6)%

3. BILAN TRÈS SOLIDE ET LIQUIDITÉ RENFORCÉE

Par ailleurs, à la suite de la 1^{ère} étape de la cession des activités de la Foncière Santé le 5 juillet dernier pour 1,4 Md€, la **liquidité** du Groupe composée de la trésorerie et des lignes de RCF, est renforcée : **elle couvre à fin septembre, l'intégralité des échéances de dette (capital et intérêts) des 5,6 prochaines années.**

Au 3^{ème} trimestre 2023, **230 M€ de crédits renouvelables durables ont aussi été refinancés** à quasi iso-conditions sur une maturité de 7 années⁷.

lcade travaille en outre activement à la **maîtrise de son résultat financier** via :

- la **réduction proactive de la dette à court terme** : remboursement en juillet d'un crédit tiré à taux variable de 100 M€, à échéance 2024 et réduction de l'encours de *Neu CP* ;
- le **placement à des conditions attractives** de la trésorerie excédentaire, à l'origine d'une nette augmentation des produits financiers ;
- et le **maintien d'une politique de couverture très robuste**, la dette projetée jusqu'à fin 2026 étant couverte à un taux moyen supérieur à 95%.

⁷ Incluant des options d'extension sur 2 ans.

4. RECONNAISSANCE DE L'EXCELLENCE DE LA POLITIQUE RSE D'ICADE ET IMPLICATION MAJEURE DANS DES INITIATIVES DE PLACE

Icade, distinguée par les agences de notation extra-financière pour l'excellence de sa politique RSE et la qualité de son reporting extra-financier :

- Icade obtient une note du **Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) de 88/100**, en **amélioration de 5 points** par rapport à 2022, et se positionne comme leader du segment Foncières cotées Diversifiées Européennes. Ce net progrès vient récompenser la politique RSE d'Icade, et notamment le renforcement de sa stratégie climat, alignée sur une trajectoire 1,5°C « Net Zero » certifiée SBTi et visant l'adaptation au changement climatique de l'ensemble de son patrimoine à risque à horizon 2030.
- En octobre 2023, **ISS** (agence de notation internationale spécialiste de l'évaluation RSE) a confirmé le **statut « Prime »** du Groupe et sa note B-. Icade se positionne ainsi **parmi les 10% d'entreprises les mieux notées du secteur de l'immobilier dans le monde**.
- **Moody's Analytics** a attribué à Icade la note de 63/100 en septembre 2023, ce qui positionne Icade **largement au-dessus du score moyen des acteurs du secteur de l'immobilier en Europe** qui est de 40/100.
- Pour la 9ème année consécutive, l'**EPRA** a décerné un **Gold Sustainability Award** à Icade pour la qualité et la transparence de son reporting RSE. Sur 173 membres évalués, Icade fait ainsi partie des 86 sociétés à obtenir cette distinction en 2023.

Implication très forte du Groupe dans des initiatives de place structurantes

Icade confirme son engagement fort dans des initiatives de place et poursuit son accompagnement auprès des locataires afin de favoriser la sobriété énergétique, d'optimiser la performance énergétique des bâtiments, d'accélérer la décarbonation de l'immobilier et de développer des solutions d'adaptation au changement climatique.

- **Programme de sobriété énergétique** : Icade poursuit son offensive pour l'hiver 2023-2024 et annonce avoir signé **l'acte 2 de la Charte d'Engagement** le 18 octobre au Ministère de la Transition Énergétique visant à accélérer et pérenniser la sobriété énergétique des bâtiments tertiaires. Grâce à la forte mobilisation des clients, ce programme a permis de **réduire au cours de l'hiver 2022-2023 la consommation énergétique du portefeuille de la Foncière Tertiaire de c.20%** par rapport à l'hiver 2021-2022.
- **Poursuite du déploiement du Bail Engagé Climat** : après le lancement en 2022 par Icade du Bail Engagé Climat (représentant près de 200 000 m² du patrimoine du Groupe), **Icade contribue au développement de cette pratique à plus grande échelle** et coopère à l'initiative de place intitulée **1'Pacte**, visant à inscrire l'enjeu climatique au cœur des relations contractuelles entre bailleurs et locataires.
- En participant aux travaux de la Commission de régulation de l'énergie, **Icade accompagne l'électrification des usages, pilier de la stratégie nationale bas carbone** : (i) analyse et **adaptation du profil de consommation électrique** des locataires en fonction de la disponibilité des ressources énergétiques nationales, (ii) **installation de 1 300 bornes de recharge pour véhicules électriques d'ici 2025**, au-delà des seuils réglementaires et (iii) **accélération du recours aux énergies renouvelables** (déploiement de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments tertiaires, signature par Icade Promotion de nouveaux partenariats au Salon de l'Immobilier Bas Carbone (SIBCA) pour le déploiement de pompes à chaleur sur ses nouvelles constructions).
- **Précurseur sur les sujets d'adaptation aux changements climatiques, Icade participe avec l'Observatoire de l'Immobilier Durable au financement et au passage à l'échelle de l'outil Bat-Adapt**, outil de référence permettant de réaliser une analyse de risque physique lié au changement climatique pour le bâtiment et de proposer des solutions d'adaptation.

5. GOUVERNANCE

Lors de sa séance du 20 octobre 2023, le Conseil d'Administration d'Icade, sur recommandation du Comité des Nominations et des Rémunérations :

- **a coopté Olivier Lecomte en qualité d'Administrateur Indépendant**, en remplacement de Guillaume Poitrinal, démissionnaire le 6 juin 2023, pour la durée restant à courir de son mandat, soit jusqu'à l'assemblée générale 2026 ;
- **a coopté, avec effet au 6 décembre 2023, Nathalie Delbreuve en qualité d'Administratrice Indépendante**, en remplacement de Marie-Christine Lambert, démissionnaire en raison de la perte de la qualification d'Administratrice Indépendante à la date anniversaire des douze ans de mandat, pour la durée restant à courir de son mandat, soit jusqu'à l'assemblée générale 2024 ;
- **a pris acte de la désignation d'Alexandre Thorel, en qualité de représentant permanent de la Caisse des dépôts**, Administrateur, en remplacement de Carole Abbey, étant précisé qu'il a dû au préalable démissionner de son mandat d'Administrateur ;
- **a, en conséquence, coopté Dorothée Clouzet en qualité d'Administratrice**, en remplacement d'Alexandre Thorel, pour la durée restant à courir de son mandat, soit jusqu'à l'assemblée générale 2025.

Le Conseil d'administration est composé de 15 Administrateurs, dont 5 Administrateurs Indépendants.

6. PERSPECTIVES 2023

Les résultats à fin septembre 2023 démontrent la **résilience opérationnelle d'Icade** dans un contexte macro-économique complexe et volatil. Dans un environnement de taux qui devraient être durablement élevés, **Icade maintient une gestion prudente de son bilan, renforcé après la finalisation de la 1^{ère} étape de la cession des activités de la Foncière Santé.**

A la suite de cette 1^{ère} étape, Icade poursuit, aux côtés de Primonial REIM, le travail de cession de ses titres dans Icade Santé et a amorcé le processus de vente des actifs de santé à l'international (étapes 2 et 3 de l'opération).

Dans ce contexte, Icade confirme la guidance annuelle, désormais exprimée sur la base de données pro forma, à la suite de la déconsolidation des activités de la Foncière Santé :

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

En complément de la guidance pro forma, Icade précise **la contribution de la Foncière Santé**, qui représentait, **au 1^{er} semestre 2023, 1,25 € par action.**

Concernant la **politique de dividende**, le Conseil d'Administration confirme, sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale, le versement d'un **dividende total au titre de l'exercice 2023 supérieur de plus de 10% au dividende versé au titre de l'exercice 2022**, composé de :

- **Un dividende récurrent** : montant correspondant à l'obligation de distribution légale minimum⁸ ;
- **Un dividende exceptionnel**: a minima 2,54€ par action en 2024 (i.e. 50% de l'obligation SIC sur les plus-values de cession réalisées à l'étape 1 de la cession de la Foncière Santé).

Dans la continuité de la segmentation du portefeuille des actifs de la Foncière Tertiaire présentée à l'occasion des résultats semestriels 2023, Icade poursuit son analyse stratégique pour les années à venir et finalise son nouveau plan, qui sera annoncé début 2024.

Dans ce contexte, la journée investisseurs 2023, dont la date avait été fixée avant l'arrivée du nouveau Directeur Général, est annulée.

⁸ Calculé sur la base du CFNC pro forma, augmenté des dividendes perçus en 2023 d'Icade Santé

CALENDRIER FINANCIER

Résultats annuels 2023 : lundi 19 février 2024 (avant bourse)

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

A PROPOS D'ICADE

DES LIEUX OÙ IL FAIT BON VIVRE

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

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

CONTACTS

Anne-Violette Faugeras

Directrice financements et relations investisseurs

+33(0)7 88 12 28 38

anne-violette.faugeras@icade.fr

Marylou Ravix

Chargée de communication externe

+33 (0)7 88 30 88 51

marylou.ravix@icade.fr

ANNEXES

Annexe 1 : Activité locative – Foncière Tertiaire (hors logement)

Classes d'actif	Mouvements 2023 (Entrées/sorties)						Renouvellements 2023		Signatures 2023			
	31/12/2022			30/09/2023			Total renouvellements	Dont T3/2023	Total signatures T3/2023	Dont Prise d'effet avant 30/09	Prise d'effet après 30/09	
	Surfaces louées	Entrées locatives	Sorties locatives	Surfaces cédées	Ajustements (*)	Surfaces louées						
Données à 100%	<i>(en m²)</i>	<i>(en m²)</i>	<i>(en m²)</i>	<i>(en m²)</i>	<i>(en m²)</i>	<i>(en m²)</i>	<i>(en m²)</i>	<i>(en m²)</i>	<i>(en m²)</i>	<i>(en m²)</i>	<i>(en m²)</i>	<i>(en m²)</i>
Bureaux	800 653	30 636	(42 145)	-	1 224	790 367	41 277	11 008	38 833	14 452	14 011	24 822
Parcs d'affaires	537 511	21 803	(25 204)	-	(1 006)	533 104	29 668	568	24 405	9 969	10 761	13 644
Autres Actifs	145 639	5 526	(5 699)	-	45	145 510	175	164	5 706	3 882	4 271	1 435
PÉRIMÈTRE CONSTANT (A)	1 483 802	57 965	(73 048)	-	262	1 468 981	71 120	11 740	68 944	28 303	29 043	39 901
Bureaux	-	9 096	-	-	-	9 096			185	-	185	-
Parcs d'affaires	17 783	8 879	(376)	-	367	26 654			10 760	10 760	-	10 760
Autres actifs	-	-	-	-	-	-				-	-	-
AQUISITIONS / LIVRAISONS / RESTRUCTURATIONS (B)	17 783	17 976	(376)	-	367	35 750			10 945	10 760	185	10 760
						-						
SOUS TOTAL (A+B)	1 501 585	75 940	(73 424)	-	630	1 504 731	71 120	11 740	79 889	39 063	29 228	50 661
Bureaux	7 845	383	-	(8 228)	-	-	-	-	-	-	-	-
Parcs d'affaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres Actifs de la Foncière Tertiaire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CESSIONS (C)	7 845	383	-	(8 228)	-	-	-	-	-	-	-	-
FONCIÈRE TERTIAIRE (A)+(B)	1 509 430	76 323	(73 424)	(8 228)	630	1 504 731	71 120	11 740	79 889	39 063	29 228	50 661

(*) Evolution des surfaces suite nouveau relevé de géomètre