



RÉSULTATS ANNUELS 2021 EN FORTE HAUSSE ET AU-DESSUS DE LA GUIDANCE

**CHIFFRE D’AFFAIRES : +15% ; CASH-FLOW NET COURANT : +8,8% ;
ACTIF NET RÉÉVALUÉ DE LIQUIDATION (NDV) : +8,6%
PERSPECTIVES 2022 POSITIVES SUR LES 3 MÉTIERS**

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

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

« 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 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 au 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€**.

⁴ Actifs en exploitation

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'élevaient 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 :**
 - 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€.

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

- **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 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.

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

- ◆ **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 des lancements 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€).

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 2015.
- ◆ 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 ;
- ◆ 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.

¹⁰ En quote-part et hors taxes

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 ;
- 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.

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)

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 NDV**¹⁵ 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

Sous réserve de la validation de l'assemblée générale du 22 avril prochain, 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).

6. Perspectives et priorités 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 intègrera 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**

¹⁵ ANR NDV : Net Disposal Value

lcade 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

CALENDRIER FINANCIER

Assemblée générale annuelle : vendredi 22 avril 2022

Information financière du 1^{er} trimestre : vendredi 22 avril 2022 post bourse.

Résultats semestriels : lundi 25 juillet 2022 avant bourse.

Information financière du 3^{ème} trimestre : vendredi 21 octobre 2022 post bourse.

Les comptes consolidés, arrêtés par le conseil d'administration du 18 février, ont fait l'objet de procédures d'audit. Le rapport de certification sera émis après le conseil d'administration qui arrêtera le projet des résolutions soumises à l'assemblée générale.

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

En FR: <https://www.icade.fr/finance/resultats-financiers>(Résultats financiers _ FY 2021 _ Données)

En EN: <https://www.icade.fr/en/finance/financial-results>(Keys figures _ FY 2021 _ Data)

Frédéric Thomas, Président du Conseil d'Administration, Olivier Wigniolle, Directeur général et Victoire Aubry, membre du Comité Exécutif en charge des Finances présenteront ce jour les résultats annuels 2021 à 10h (CET).

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

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

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

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

Accès direct au webcast : https://channel.royalcast.com/landingpage/icadeen/20220221_1/

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

France	+33 (0) 1 70 37 71 66
UK (Standard International Access)	+44 (0) 33 0551 0200
USA	+1 212 999 6659

Identifiant de la conférence : Icade

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

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

Foncière de bureaux et de santé (patrimoine à 100% au 31/12/2021 de 15,5 Md€) et promoteur logement/tertiaire/équipement public (CA économique 2021 de 1,1 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-Sophie Lanaute

Dir. communication financière et relations investisseurs

+33(0)1 41 57 70 29

anne-sophie.lanaute@icade.fr

Charlotte Pajaud-Blanchard

Responsable relations presse

+33 (0)1 41 57 71 19

charlotte.pajaud-blanchard@icade.fr



ANNEXES
31 décembre 2021

SOMMAIRE

1. Synthèse Groupe	13
1.1. Faits marquants de l'exercice 2021	13
1.2. Indicateurs clés du Groupe	15
1.3. Reporting EPRA au 31 décembre 2021	16
1.4. Ressources financières	21
1.5. Performance boursière et performance de l'ANR	28
1.6. Dividende 2021	29
1.7. Perspectives	29
2. Métier Foncières	30
2.1. Compte de résultat simplifié et valorisation des actifs immobiliers des Foncières (indicateurs EPRA)	30
2.2. Pôle Foncière Tertiaire	33
2.3. Pôle Foncière Santé	40
3. Métier Promotion	47
3.1. Compte de résultat et indicateurs de performance	47
3.2. Promotion Logement	50
3.3. Promotion Tertiaire	52
3.4. Pipeline et potentiel de croissance	53
3.5. Besoin en fonds de roulement et endettement	54
4. Compte de résultat analytique Groupe Icade	55
5. Eléments financiers complémentaires :	57
5.1. Réconciliation des données en part du Groupe avec les comptes consolidés	57
5.2. Réconciliation des données en part du Groupe par métier avec les données à 100%	58

1. Synthèse Groupe

1.1. Faits marquants de l'exercice 2021

L'année 2021, à nouveau, a été marquée par la crise sanitaire de la Covid-19 avec plusieurs mesures de confinement partiel au cours de l'année ne permettant pas encore totalement un retour à la normale des activités en général.

Pour autant, pour Icade, l'année 2021 a été dynamique à plus d'un titre, l'ensemble de ses activités ayant très bien performé tout au long de l'année.

Faits marquants des trois *business line* en 2021 :

- Pour ce qui est de l'activité de bureaux, qui représente plus de 60% des revenus du groupe, l'année 2021 a été dynamique et résiliente : plus de 266 000 m² ont été reloués, ou signés ; en complément des investissements opportunistes ont été réalisés pour près de 245 millions d'euros en complément des investissements dans le pipeline de développement (projets de construction en cours). Enfin, la Foncière tertiaire a repris activement les cessions d'actifs *core*, avec plus de 500 millions d'euros réalisés sur l'année dans des conditions financières attractives (cessions réalisées à des valeurs supérieures de près de 11% aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2020, générant de la création de valeur additionnelle dans l'ANR du Groupe) ;
- L'année 2021 a été aussi très dynamique sur le périmètre de la Foncière Santé, cette activité continuant de croître. Ainsi, près de 740 millions d'euros d'investissement ont été réalisés sur l'année, tant en France (40% des investissements de l'année) qu'à l'international, avec l'ouverture de deux nouveaux pays, le Portugal et l'Espagne mais aussi, les premiers investissements en courts séjours en Europe (263 millions d'euros d'acquisitions de cliniques privées en Italie et Portugal). Enfin, les revenus locatifs sont en hausse de plus de 10% sur l'année, portés par la croissance externe et des renouvellements significatifs sur la période (21 baux renouvelés portant sur près de 55 millions d'euros de loyer facial annualisé) ; l'IPO d'Icade Santé, initiée à fin septembre 2021 a dû être reportée compte tenu des conditions de marché ;
- Enfin, concernant notre 3^{ème} business line, la Promotion, l'année est aussi très positive : le Chiffre d'Affaires économique a augmenté de plus de 30% sur un an à près de 1,1 milliard d'euros, rattrapant le retard provoqué en 2020 par la crise Covid. Le Chiffre d'Affaires ressort même en hausse par rapport à 2019, Icade promotion s'inscrivant ainsi sensiblement au-dessus de la tendance du marché. Le secteur du logement reste très dynamique et explique l'essentiel de ce redressement de l'activité, la demande tant des particuliers que des investisseurs institutionnels étant restée vigoureuse tout au long de l'année. Les marges, en conséquence, se redressent aussi, portées par la hausse des volumes, mais aussi une très bonne maîtrise des coûts dans un contexte de marché pourtant plus complexe (hausse des coûts des matières premières notamment).

En parallèle, Icade a poursuivi une gestion financière active de son bilan permettant la poursuite de l'optimisation de sa dette avec, un coût moyen de la dette à son plus bas, 1,29%, et une durée de vie moyenne de ses financements à 5,9 années.

Par ailleurs, Icade a amélioré le pilotage du risque de taux de son bilan de manière opportune en amont des tensions observées sur le marché en fin d'année 2021 et début 2022 ; à fin 2021, 97% de son passif est couvert et pour les trois prochaines années le taux de couverture se maintient au-dessus de 85% grâce à la souscription de swaps à départ décalé, et à durée rallongée (échéance 2032) à des *pricings* encore très attractifs début 2021.

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

- En novembre 2021, Icade a mis à jour son cadre de finance verte ou Green Financing Framework, dont le premier a été publié en 2017, pour être en ligne avec les meilleurs standards de marché ;
- En décembre 2021, Icade a poursuivi le « verdissement » de son passif en requalifiant la souche obligataire de 600 millions d'euros émise en janvier 2021 en obligations vertes ;
- Au 31 décembre 2021, la part des financements durables dans la dette tirée et non tirée du Groupe (hors dette non éligible – crédits-bails, NEU Commercial Papers et crédits hypothécaires) s'élève à 30%.

Par ailleurs, conformément aux nouvelles directives Européennes, Icade publie pour la première fois dans son document de référence, son **Reporting Taxonomie verte** qui permet d'appréhender la part de ses activités éligibles à travers trois indicateurs financiers : le Chiffre d'Affaires, les Opex (coûts opérationnels) et les Capex (volume d'investissements). Ainsi ce sont près de 98% de ses activités en termes de Chiffre d'Affaires qui sont aujourd'hui éligibles. Les travaux seront menés tout au long de l'année 2022 afin de déterminer, selon les critères techniques de la Taxonomie, la part alignée de ces dernières.

Suivi en dynamique dans le temps, ce reporting permettra à Icade de donner à l'ensemble de ses parties prenantes des indicateurs financiers de mesures de ses actions RSE, élaborés sur la base de critères normés au niveau Européen.

Politique de distribution et Gouvernance

L'Assemblée générale mixte s'est tenue le 23 avril 2021 à huis clos compte tenu du contexte sanitaire.

Conformément à la décision du Conseil d'Administration en date du 19 février 2021, le dividende a été fixé en numéraire au titre de l'exercice 2020 à 4,01 euros brut par action. Un premier acompte sur dividende, d'un montant de 2,01 € par action a été payé le 5 mars 2021. Le solde de la distribution, soit 2,0 euros par action a été détaché le 28 avril 2021 et versé le 27 mai 2021.

Une option de paiement d'une fraction du solde du dividende 2020 en actions a été proposée aux actionnaires :

Cette option a retenu l'intérêt des actionnaires d'Icade : 84,95% des droits ont été exercés en faveur du paiement d'une fraction de 80% du solde du dividende en actions, à l'issue de la période d'option ouverte du 30 avril 2021 au 20 mai 2021 inclus.

Cette opération s'est traduite par la création de 1 698 804 actions ordinaires nouvelles Icade (représentant 2,28% du capital social sur la base du capital social au 31 décembre 2020) dont le règlement-livraison et l'admission sur le marché Euronext Paris sont intervenus le 27 mai 2021. Ces actions nouvelles, qui portent jouissance au 1er janvier 2021, sont immédiatement assimilées aux actions ordinaires composant le capital social d'Icade. A l'issue de l'opération, le capital social est ainsi composé de 76 234 545 actions.

La société a ainsi renforcé ses fonds propres de 101 millions d'euros.

Par ailleurs, l'assemblée Générale du 23 avril 2021 a :

- Ratifié la nomination provisoire de Monsieur Antoine Saintoyant et Monsieur Bernard Spitz, en qualité d'administrateurs ;
- Renouvelé les mandats d'administrateurs de Monsieur Olivier Fabas, Monsieur Olivier Mareuse et Monsieur Bernard Spitz ;
- Approuvé les politiques de rémunération des administrateurs, du président du Conseil d'administration et du directeur général ainsi que leurs éléments de rémunérations 2020 ;
- Renouvelé l'ensemble des autorisations et délégations financières à conférer au Conseil d'administration.

A l'issue de cette assemblée générale mixte, la composition du Conseil d'administration est inchangée avec 15 administrateurs, dont 5 administrateurs indépendants. La composition et la présidence des quatre comités du Conseil d'administration restent inchangées.

Autres éléments marquants relatifs aux résultats annuels de l'année 2021 :

Changement de méthode comptable : valorisation des immeubles de placement selon le modèle de la juste valeur

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, alors que précédemment, Icade publiait ses comptes en coûts historiques (option dans le cadre de l'application de la norme IAS 40). Cette méthode de publication des comptes en juste valeur permet à Icade de présenter des comptes homogènes avec l'ensemble du secteur.

Conformément à la norme IAS8 « Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs », ce changement de méthode a été appliqué de manière rétrospective, sur la base des évaluations du patrimoine immobilier utilisées pour les communications antérieures. En conséquence, les états financiers 2020 ont été retraités en application de la nouvelle méthode à des fins de comparaison.

Evolution des principaux indicateurs du Groupe : Présentation des données en part du Groupe (PdG)

L'activité de Santé en France, via la filiale Icade Santé est détenue par Icade à hauteur de 58,3%, celle de l'International, via sa filiale Icade Healthcare Europe, à 59,39%. Compte tenu, du poids de plus en plus important de cette *business line* dans les principaux indicateurs du Groupe Icade, il a été décidé pour l'exercice 2021 de présenter également dans le rapport de gestion, les indicateurs de résultat part du Groupe. Ce changement de présentation a été appliqué de manière rétrospective. En conséquence, les données de l'exercice 2020 ont été retraitées à des fins de comparaison.

Dans les comptes consolidés, en IFRS, Icade Santé et IHE, continuent à être présentés selon la méthode de l'intégration globale. L'ensemble des tableaux de passage est présenté dans une section dédiée dans le présent document.

Evènements postérieurs à la clôture :

Icade a procédé, avec succès, à l'émission d'un nouveau Green Bond de 500 millions d'euros, de maturité 8 ans, assorti d'un coupon annuel de 1,00%. Cette nouvelle émission verte a été souscrite plus de trois fois, permettant d'extérioriser une prime de nouvelle émission négative, les investisseurs démontrant ainsi leur confiance dans le profil de crédit d'Icade. Les fonds issus de cette émission financeront ou refinanceront des actifs ou des projets vertueux sur le plan environnemental. Cette émission permettra à Icade d'abaisser son coût moyen de la dette et d'en allonger la maturité.

1.2. Indicateurs clés du Groupe

CHIFFRES CLES AU 31 DECEMBRE 2021 :

La reprise dynamique sur les Foncières et le rattrapage marqué sur l'activité de Promotion se traduisent par des indicateurs financiers en fortes hausses par rapport à l'exercice 2020.

	31/12/2021	31/12/2020 Retraité	Variation 2021 vs. 2020 (%)
Revenus locatifs part du Groupe Foncières (en M€)	551,2	535,9	+2,9%
Cash-flow net courant - Foncières (en M€)	373,6	363,4	+2,8%
Cash-flow net courant - Foncières en € par action	4,98	4,91	+1,3%
Chiffre d'affaires économique Promotion (en M€)	1 074,4	825,4	+30,2%
Cash-flow net courant - Promotion (en M€)	24,2	2,5	+867,5%
Cash-flow net courant - Promotion en € par action	0,32	0,03	+853,4%
Cash-flow net courant - Autres (en M€)	(8,2)	(7,6)	+7,2%
Chiffre d'affaires part du Groupe (en M€)	1 557,6	1 299,5	+19,9%
Cash-flow net courant - Groupe (en M€)	389,7	358,3	+8,8%
Cash-flow net courant - Groupe en € par action	5,19	4,84	+7,2%
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 (en €)	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

Le chiffre d'affaires part du Groupe Icade, présenté dans le tableau ci-dessus, en part du Groupe, ressort en forte hausse (+19,9%), sous les effets combinés suivants :

- Augmentation marquée des revenus locatifs de la Foncière Santé (+7,0%) en lien avec les acquisitions réalisées en 2020 et 2021 ;
- Hausse légère des revenus locatifs de la Foncière Tertiaire de +0,3%, malgré les cessions très significatives réalisées au cours de l'année 2021 ;
- Forte augmentation du chiffre d'affaires économique de la Promotion (+30,2%) après une année 2020 très marquée par la crise sanitaire de la Covid-19 (impact de l'arrêt des chantiers sur le chiffre d'affaires (% d'avancement technique impacté).

Le cash-flow net courant – Groupe ressort en hausse de +8,8%, à 389,7 millions d'euros (soit 5,19 euros par action, +7,2%) au 31 décembre 2021, contre 358,3 millions d'euros au 31 décembre 2020 (4,84 euros par action), supérieur à la guidance révisée donnée au marché à l'automne 2021 (+5%).

Les performances de l'ensemble des 3 métiers permettent à Icade de retrouver le niveau de cash-flow net courant de 2019 avant crise sanitaire liée à la Covid-19 : **une année aura suffi pour effacer les impacts financiers de la crise.**

Le résultat net part du Groupe Icade, qui intègre aussi les activités non courantes de l'année sur les 3 activités, est présenté pour la première fois en Juste Valeur, suite au changement de méthode comptable opéré par le groupe (cf. paragraphe précédent). L'exercice antérieur a été aussi retraité pour une parfaite comparabilité.

Il se situe en amélioration sensible par rapport à l'exercice 2020 (+320,6 millions d'euros) notamment suite à :

- La variation de valeur des actifs représente un produit en 2021 de 163,4 millions d'euros contre une charge en 2020 de -246,2 millions d'euros. Cette évolution est liée à l'accroissement de valeurs des actifs, notamment celle de la Foncière Santé, sur l'exercice 2021 ;
- Les cessions d'actifs de l'exercice 2021 ont été réalisées à des niveaux supérieurs aux justes valeurs de fin 2020 (c.+11%), il en résulte un impact positif de +46 millions d'euros dans le compte de résultat 2021.

L'ANR EPRA NDV par action (cf. paragraphe 1.3.1) est en hausse de +6,1% à 90,6 €/action, reflétant notamment l'amélioration sensible des valeurs d'actifs à périmètre constant sur le portefeuille de Santé (+5,0% à périmètre constant).

Enfin, le ratio LTV (ratio d'endettement du groupe) s'élève à 40,1% (base 100%), stable sur un an dans un contexte de hausse de cessions d'actifs de la Foncière Tertiaire sur l'exercice, et d'investissements très soutenus dans le portefeuille de santé et de maintien des valorisations dans leur ensemble (léger repli sur les bureaux, hausse sensible sur la Santé).

1.2.1. Répartition par business lines du Cash-Flow net courant - Groupe

Ce tableau présente, en cohérence avec la présentation sectorielle des comptes IFRS en annexe, la répartition analytique du CFNC part du Groupe par Business line et sa réconciliation avec le CFNC Groupe.

(en millions d'euros et en part du Groupe)

	31/12/2021				31/12/2020				Variation 2021 vs. 2020	
	RNR Foncières	%	CFNC	%	RNR Foncières	%	CFNC	%	RNR Foncières	CFNC
Foncière Tertiaire	210,3	58,3%	222,9	57,2%	214,3	61,1%	226,7	63,3%	(1,9%)	(1,7%)
Foncière Santé	150,7	41,7%	150,7	38,7%	136,7	38,9%	136,7	38,1%	10,3%	10,3%
Total Foncières (a)	361,1	100,0%	373,6	95,9%	351,0	100,0%	363,4	101,4%	2,9%	2,8%
Promotion			24,2	6,2%			2,5	0,7%		867,5%
Autres (b)			(8,2)	(2,1%)			(7,6)	(2,1%)		7,2%
Total Groupe			389,7	100,0%			358,3	100,0%		8,8%
Total Groupe - en euros par action	4,81		5,19		4,74		4,84		1,4%	7,2%

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

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

1.3. Reporting EPRA au 31 décembre 2021

Icade présente ci-dessous l'ensemble des indicateurs de performance de l'European Public Real Estate Association (EPRA) qui a été établi en conformité avec ses recommandations.

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

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

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

1.3.1. Actif net réévalué EPRA au 31 décembre 2021

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

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

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

L'actif net réévalué NDV du Groupe s'élève à **6 864 millions d'euros** (90,6 euros/action), en hausse de 6,1% en euros par action par rapport au 31 décembre 2020 (+542 millions d'euros) principalement sous les effets combinés suivants :

- Le Cash-Flow Net Courant de la période à 389,7 millions d'euros (+5,19 €/action) ;
- L'effet positif de la juste valeur de la dette à taux fixe sur la période pour +190,7 millions d'euros (+2,5 €/action) ;
- La hausse des valeurs de patrimoine des Foncières à périmètre constant (+80,4 millions d'euros soit +1,1 €/action) ; et compensés par
- Le dividende versé (-296,7 millions d'euros, soit -4,01 €/action) dont une partie fait l'objet d'un paiement en nouvelles actions Icade.

L'actif net réévalué NTA du Groupe ressort, quant à lui, à 7 160,5 millions d'euros (94,5 euros/action) et s'apprécie de +2,2% par rapport au 31 décembre 2020, porté par l'effet de valorisation des actifs de bureaux et parcs d'affaires.

Enfin, l'actif net réévalué NRV du Groupe Icade ressort au 31 décembre 2020 à 7 725,0 millions d'euros (101,9 euros/action) et suit la même tendance de hausse de +2,1% sur un an.

Présentation de l'ANR EPRA sur deux périodes

31/12/2021 31/12/2020
(a)

Capitaux propres consolidés en part du groupe	(1)	6 721,8	6 464,1
Impact de la dilution des titres donnant accès au capital ^(b)	(2)	-	-
Plus-values latentes sur actifs immobiliers et sociétés de promotion	(3)	290,5	195,4
Fiscalité sur plus-values latentes	(4)	(11,7)	(9,9)
Autres Goodwill	(5)	(2,9)	(2,9)
Réévaluation de la dette à taux fixe	(6)	(133,8)	(324,5)
ANR NDV (Net Disposal Value)	(7) = (1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)	6 864,0	6 322,2
ANR EPRA NDV par action (en €)	(7)/N	90,6	85,4
<i>Progression annuelle</i>		6,1%	
Retraitement de la fiscalité sur plus-values latentes	(8)	11,7	9,9
Immobilisations incorporelles	(9)	(22,2)	(21,7)
Optimisation des droits d'enregistrement sur la juste valeur des actifs immobiliers	(10)	165,6	152,7
Retraitement de la réévaluation de la dette à taux fixe	(11)	133,8	324,5
Retraitement de la réévaluation des instruments de couverture de taux	(12)	7,6	58,9
ANR NTA (Net Tangible Assets)	(13) = (7)+(8)+(9)+(10)+(11)+(12)	7 160,5	6 846,5
ANR EPRA NTA par action (en €)	(13)/N	94,5	92,4
<i>Progression annuelle</i>		2,2%	
Autres Goodwill	(14)	2,9	2,9
Retraitement des immobilisations incorporelles	(15)	22,2	21,7
Retraitement de l'optimisation des droits d'enregistrement sur la juste valeur des actifs immobiliers	(16)	(165,6)	(152,7)
Droits d'enregistrement sur la juste valeur des actifs immobiliers	(17)	705,1	675,6
ANR NRV (Net Reinstatement Value)	(18) = (13)+(14)+(15)+(16)+(17)	7 725,0	7 394,0
ANR NRV par action (en €)	(18)/N	101,9	99,8
<i>Progression annuelle</i>		2,1%	
NOMBRE D' ACTIONS TOTALEMENT DILUÉ ^(c)	N	75 777 719	74 066 902

(a) L'ANR au 31/12/2020 a été retraité suite à l'application rétrospective du modèle de la juste valeur pour l'évaluation des immeubles de placement (IAS40).

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

(c) S'élève à 75 777 719 au 31 décembre 2021 après annulation des actions auto détenues (-537 554 actions) et impact positif des instruments dilutifs. (+ 80 728 actions).

1.3.2. Résultat net récurrent – Foncière (EPRA)

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

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020 Retraité	Variation 2021 vs. 2020 (%)
RESULTAT NET	637,0	186,7	
Résultat net - Autres activités ^(a)	13,1	(12,7)	
(a) RESULTAT NET - FONCIERES	623,9	199,4	
(i) Variation de valeurs des immeubles de placement et dotations aux amortissements	163,4	(242,6)	
(ii) Résultat de cessions d'immobilisations	46,0	0,3	
(iii) Résultat sur acquisitions	(1,1)	(1,5)	
(iv) Impôts sur les bénéfices liés aux cessions et pertes de valeurs			
(v) Ecart d'acquisition négatif / dépréciation du goodwill			
(vi) Variation de juste valeur des instruments financiers et restructuration des passifs financiers	(39,8)	(2,3)	
(vii) Frais d'acquisition sur titres			
(viii) Charge d'impôt en lien avec les ajustements de l'EPRA	(0,0)	0,5	
(ix) Ajustement des sociétés mises en équivalence	(23,8)	(17,0)	
(x) Intérêts minoritaires	125,5	117,7	
(xi) Autres éléments non récurrents	(7,3)	(6,6)	
(b) TOTAL DES RETRAITEMENTS	262,9	(151,6)	
(a-b) RESULTAT NET RECURRENT - FONCIERE	361,1	351,0	2,9%
Nombre d'actions moyen en circulation dilué retenu pour le calcul	75 090 768	73 992 606	
RESULTAT NET RECURRENT - FONCIERE EN € / ACTION	4,81 €	4,74 €	1,4%

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

Le résultat net récurrent – Foncière (EPRA) ressort à 361,1 millions d'euros au 31 décembre 2021, (en hausse de +2,9 %), porté par la croissance de la Foncière Santé et la résilience de la Foncière Tertiaire dans un contexte de cessions d'actifs core en forte hausse.

1.3.3. Taux de rendement EPRA

Le tableau ci-dessous présente le passage entre le taux de rendement net Icade et les taux de rendement définis par l'EPRA. Le calcul intègre les trois typologies d'actifs d'Icade : les bureaux, les parcs d'affaires et les actifs de santé. Il est présenté en part du groupe Icade.

Le taux de rendement net Icade (droit inclus) s'apprécie à 5,3%, soit une compression de taux de 20 pbs par rapport au niveau de décembre 2020.

Sur la base du calcul normé par l'EPRA, le rendement initial net EPRA du Groupe s'établit à 4,5%, 10 points de base en dessous de celui de juin 2021 et 30 points de base en dessous de celui de fin décembre 2020.

La compression constatée sur les taux de rendement est principalement due à la compression des taux de marché sur les actifs de santé, à leur poids grandissant dans le portefeuille ainsi qu'à la livraison d'actifs de bureaux neufs et affichant donc des taux de rendement inférieurs à la moyenne du portefeuille.

(actifs en exploitation - en quote-part de détention)	31/12/2021	30/06/2021	31/12/2020
RENDEMENT NET ICADE - Droits inclus ^(a)	5,3 %	5,4 %	5,5 %
Retraitement des loyers potentiels sur vacants	(0,4)%	(0,4)%	(0,3)%
RENDEMENT INITIAL NET TOPPED-UP EPRA ^(b)	4,9 %	5,1 %	5,2 %
Intégration des franchises de loyers	(0,4)%	(0,5)%	(0,4)%
RENDEMENT INITIAL NET EPRA ^(c)	4,5 %	4,6 %	4,8 %

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

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

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

1.3.4. Taux de vacance EPRA

Le taux de vacance EPRA est défini comme le ratio entre le loyer de marché des surfaces vacantes et le loyer de marché de la surface totale. Il est calculé sur la base des actifs en exploitation au 31 décembre 2021.

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

Taux de vacance EPRA (actifs en exploitation, en quote-part de détention)	31/12/2021	31/12/2020
Bureaux	10,6%	5,3%
Parcs d'Affaires	15,3%	13,2%
POLE FONCIERE TERTIAIRE ^(a)	12,0%	8,1%
POLE FONCIERE SANTE	0,0%	0,0%
TOTAL FONCIERE ^(a)	8,2%	5,6%

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

	Valeurs locatives de marché des surfaces vacantes (millions d'euros) (A)	Valeur locative de marché totale (millions d'euros) (B)	Taux de vacance EPRA au 31/12/2021 (= A/B)
Bureaux	31,8	300,8	10,6%
Parcs d'Affaires	18,2	118,8	15,3%
Autres actifs de la Foncière Tertiaire	2,4	17,2	14,1%
POLE FONCIERE TERTIAIRE ^(a)	52,5	436,9	12,0%
POLE FONCIERE SANTE	0,0	202,2	0,0%
TOTAL FONCIERE ^(a)	52,5	639,1	8,2%

(Exprimé pour les surfaces locatives des actifs en exploitation, en quote-part de détention)

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

Le taux de vacance sur le périmètre de la Foncière Tertiaire est en hausse dans un contexte de crise sanitaire qui perdure avec des impacts sur la reprise de la demande de bureaux. La durée de commercialisation des actifs est ainsi plus longue que pré crise.

A noter que le taux de vacance EPRA des Bureaux est en hausse à 10,6%, principalement sous l'effet de la livraison des immeubles Origine et Fresk, commercialisés à hauteur respectivement de 70% et 80% et pour lesquels la commercialisation se poursuit activement.

La Foncière Santé n'a pas d'enjeux locatifs comme sur les bureaux, les locataires exploitants étant aussi très sensibles à la stabilité de leur localisation immobilière, puisqu'ils construisent sur un horizon long terme leur base de clientèle autour de la zone géographique de leur implantation. Par ailleurs, lors de la prise à bail de l'actif, le taux d'occupation est toujours de 100%.

Ainsi, comme les années précédentes, le taux de vacance EPRA de la Foncière Santé est nul et contribue ainsi positivement au taux de vacance EPRA moyen du **Groupe Icade qui s'établit à 8,2% fin décembre 2021.**

1.3.5. Ratio de coûts EPRA Foncière

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

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Inclus :		
Charges de structure et autres frais généraux	(110,9)	(103,1)
Charges locatives nettes de refacturations	(25,3)	(22,0)
Autres refacturations couvrant des frais généraux	40,3	40,9
Quote-part de frais généraux et de charges des sociétés en équivalence	(3,7)	(5,0)
Quote-part de frais généraux et de charges affectés aux participations ne donnant pas le contrôle	11,0	10,8
Exclus :		
Coûts de location des terrains	(0,0)	0,1
Autres charges sur immeubles intégrées dans les revenus locatifs		(0,1)
(A) COÛTS EPRA (Y COMPRIS COÛTS DE VACANCE)	(88,5)	(78,4)
Moins - Charges de vacance	(19,6)	(15,7)
(B) COÛTS EPRA (HORS COÛTS DE VACANCE)	(68,9)	(62,7)
Revenus locatifs brut moins coûts de location des terrains	700,3	676,0
Plus : quote-part de revenus locatifs moins charges du foncier des mises en équivalence	7,1	8,3
Quote-part de revenus locatifs moins charges du foncier affectés aux participations ne donnant pas le contrôle	(158,6)	(148,7)
(C) REVENUS LOCATIFS	548,8	535,5
(A/C) RATIO DE COÛTS EPRA FONCIÈRES (Y COMPRIS COÛTS DE LA VACANCE)	16,1%	14,6%
(B/C) RATIO DE COÛTS EPRA FONCIÈRES (HORS COÛTS DE LA VACANCE)	12,6%	11,7%

Au 31 décembre 2021, le ratio de coûts EPRA s'inscrit en hausse par rapport à l'exercice 2020 :

- ◆ +1,5 point en intégrant les coûts liés à la vacance à 16,1% ;
- ◆ +0,9 point hors coûts de la vacance à 12,6%.

Il figure parmi les plus bas du secteur.

Cette évolution est principalement expliquée par :

- ◆ Une hausse des charges de structure dans un contexte :
 - De structuration des équipes de la Foncière Santé qui accompagne le développement important de la *business line* ;
 - De coûts opérationnels inhérents à la livraison et au lancement des actifs du pipeline de la Foncière Tertiaire ;
 - Un renforcement des coûts en matière de sécurité informatique dans le cadre de la hausse sensible des risques Cyber observés dans le marché depuis deux ans et de la nécessité en conséquence d'adapter et accélérer sensiblement les moyens d'actions mis en place pour limiter les risques.
- ◆ Une augmentation des charges locatives nettes de refacturations à (+3,3 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2020) expliquée essentiellement par une augmentation des charges liées à la vacance sur les actifs en exploitation de 3,9 millions d'euros en lien avec la baisse du Taux d'Occupation Financier (TOF) sur l'exercice.
- ◆ Le poste « Autres refacturations couvrant des frais généraux » ressort à 40,3 millions d'euros, stable par rapport au 31 décembre 2020 (40,9 millions d'euros). Il intègre notamment, par le biais des facturations internes au Groupe Icade, la capexisation des charges d'exploitation des équipes intervenant sur les périmètres opérationnels suivants : assistance à l'acquisition ou la commercialisation des actifs, maîtrise d'ouvrage délégué dans le cadre de construction ou restructuration des actifs. Ces facturations représentent 11,9 millions d'euros pour l'exercice 2021.

1.3.6. Investissements EPRA Foncière

Les investissements sont présentés selon les préconisations de l'EPRA sur le périmètre des deux Foncières.

(en millions d'euros)	2021		2020		Var.	
	100%	Part du Groupe	100%	Part du Groupe	100%	Part du Groupe
Acquisitions	874,7	618,2	249,0	135,5	625,7	482,7
Développements	215,0	173,9	259,5	226,0	(44,6)	(52,0)
<i>Dont frais financiers capitalisés</i>	2,8	2,6	6,7	6,2	(3,9)	(3,6)
Capex d'exploitation	101,8	88,9	94,5	83,1	7,3	5,8
<i>Dont Créations de surfaces</i>	3,3	1,9	2,9	1,7	0,4	0,2
<i>Dont Sans création de surfaces</i>	72,2	66,9	69,2	62,9	3,0	4,0
<i>Dont Avantages commerciaux</i>	26,2	20,0	22,2	18,4	4,0	1,5
<i>Dont Autres dépenses</i>	0,0	0,0	0,1	0,1	(0,1)	(0,1)
<i>Dont frais financiers capitalisés</i>	0,1	0,1	0,1	0,0	0,0	0,1
TOTAL CAPEX	1 191,5	881,0	603,1	444,6	588,4	436,4
<i>Delta Capex engagés vs décaissés</i>	(59,1)	(53,0)	(25,0)	(24,4)	(34,0)	(28,6)
TOTAL CAPEX DECAISSES	1 250,6	934,0	628,1	469,0	622,5	465,0

La forte hausse des investissements en acquisitions traduit la dynamique de croissance de la Foncière de Santé principalement pour 373,0 millions d'euros (en part du Groupe), mais il faut souligner aussi la reprise d'acquisition opportuniste sur la Foncière Tertiaire pour près de 245,2 millions d'euros.

Les investissements dans le pipeline de développement concernent la Foncière Tertiaire, en baisse corrélée à la volonté de réaliser des investissements davantage sécurisés et aux fins de chantiers des immeubles livrés en première partie d'année (Latécoère, West Park 4 et Origine). Ils incluent aussi une partie dédiée au portefeuille de Santé en France.

Les Capex d'exploitation dont le montant atteint 88,9 millions d'euros en 2021 en part du Groupe (101,8 millions d'euros à 100%), correspondent essentiellement aux dépenses de maintenance des immeubles en exploitations et aux travaux réalisés pour le compte de nos locataires dans le cadre de la relation contractuelle et conformes aux pratiques de marché.

1.4. Ressources financières

En 2021, Icade bénéficie, grâce à ses fondamentaux robustes (*rating* BBB+) et à ses relations bancaires de qualité et de long terme, d'un **accès important à la liquidité**, assorti de bonnes conditions.

La situation de trésorerie est solide à 542,4 millions d'euros au 31 décembre 2021. Icade a profité, tout au long de l'année, de la liquidité abondante du marché des NEU Commercial Papers pour se financer à court terme à des conditions très attractives (taux négatif moyen de -0,45%). En outre, le groupe dispose de lignes RCF pour un montant total de 1 775 millions d'euros, non tirées sur la période lui permettant d'avoir 4 années d'intérêt et de capital couverts.

Le groupe a également 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, 1,29%, tout en maintenant la durée de vie moyenne de ses financements à 5,9 années, stable par rapport au 31 décembre 2020.

Les principales opérations d'optimisation du passif menées par Icade en 2021 sont les suivantes :

- Une émission obligataire de 600 millions d'euros à 10 ans, offrant un coupon de 0,625%, soit le plus bas coupon historique pour le Groupe. Cette émission a été menée conjointement au remboursement anticipé au pair de 257,1 millions d'euros à échéance 04/2021 (activation de la *part call period*) et au remboursement de 395,7 millions d'euros à échéance 2022 (exercice de la clause de *Make Whole*) ; et
- Le remboursement par anticipation par Icade Santé de crédits hypothécaires et réglementés pour un encours de 84 millions d'euros.

Par ailleurs, Icade a amélioré le profil de sa couverture à moyen long terme, grâce à (i) l'allongement de la maturité de trois swaps représentant un notionnel de 150 millions d'euros, de décembre 2024 et décembre 2026 à décembre 2032 et (ii) la mise en place de nouveaux swaps de 125 millions d'euros à départ décembre 2023, à un coût optimisé et à échéance 2031, à la suite du débouclage de quatre swaps pour un total de 200 millions d'euros de notionnel, à échéance 2029.

En outre, 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 » :

- En novembre 2021, Icade a mis à jour son cadre de finance verte ou Green Financing Framework, dont le premier a été publié en 2017, pour être en ligne avec les meilleurs standards de marché ;
- En décembre 2021, Icade a poursuivi le verdissement de son passif en requalifiant la souche obligataire de 600 millions d'euros émise en janvier 2021 en obligations vertes ;
- **Au 31 décembre 2021, la part des financements durables dans la dette tirée et non tirée du Groupe (hors dette non éligible – crédits-bails, NEU Commercial Papers et crédits hypothécaires) s'élève à 30%. C'est un des KPI clés illustrant sa raison d'être.**

Enfin, le groupe Icade est doté de fondamentaux financiers bilanciaux très robustes :

- A la fin de l'exercice, le ratio LTV (*Loan-To-Value*) droits inclus ressort à 40,1%, en ligne avec la politique financière historique, et le niveau de couverture des intérêts par l'excédent brut opérationnel (ICR) reste à un niveau élevé, à 6,04x ;
- Standard & Poor's a confirmé en juillet 2021 la notation BBB+ perspective stable d'Icade.

1.4.1. Liquidités

Icade a profité de la liquidité abondante du marché des NEU Commercial Papers tout au long de l'année 2021 pour se financer à court terme à des conditions très attractives. Ainsi, dans le cadre du pilotage de sa trésorerie, le Groupe emprunte sur des maturités allant de 1 à 12 mois, à un taux négatif moyen de -0,45% sur la période. Au 31 décembre, l'encours de NEU Commercial Papers s'élève à 834 millions d'euros, en hausse de 98 millions d'euros.

Par ailleurs, Icade dispose d'une capacité de tirage de 1 775 millions d'euros (hors disponibilités de tirage des opérations de promotion), totalement libres d'utilisation. Ce niveau est en baisse par rapport au 31/12/2020, du fait du non-renouvellement de 150 millions d'euros de lignes arrivées à échéance et de l'annulation par anticipation de lignes ayant moins d'un an de maturité résiduelle. Icade réajuste ainsi à la baisse sa couverture de liquidité dans un contexte de marché revenu à la normal après les fortes tensions observées en avril 2020.

Tout au long de l'année 2021, Icade n'a pas eu recours à ces lignes et a conservé la totalité de son encours de lignes de crédit totalement disponibles.

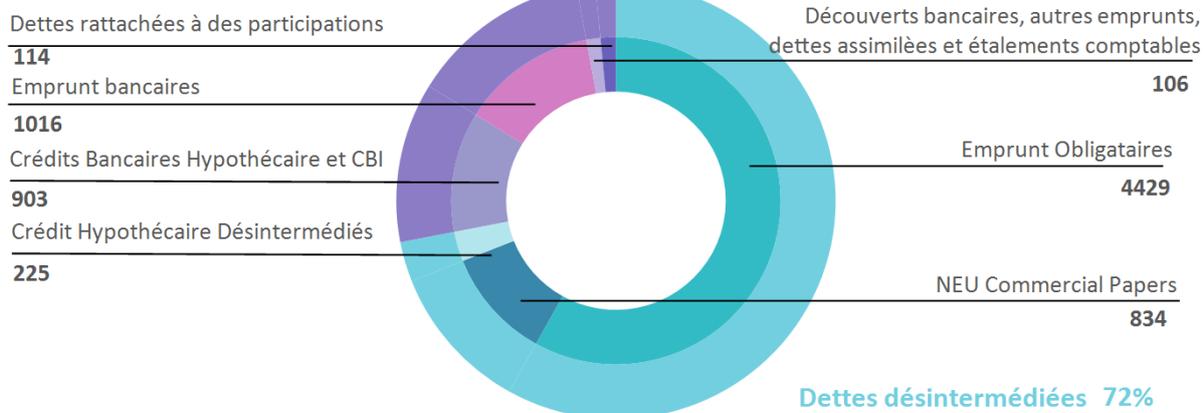
Le Groupe dispose en outre d'un niveau de trésorerie confortable au 31 décembre 2021, à 542,4 millions d'euros. Au 31 décembre 2021, la liquidité (composée des lignes de crédit disponibles et de la trésorerie) couvre près de quatre années de remboursement des échéances de dette (capital et intérêts).

1.4.2. Structure de l'endettement au 31 décembre 2021

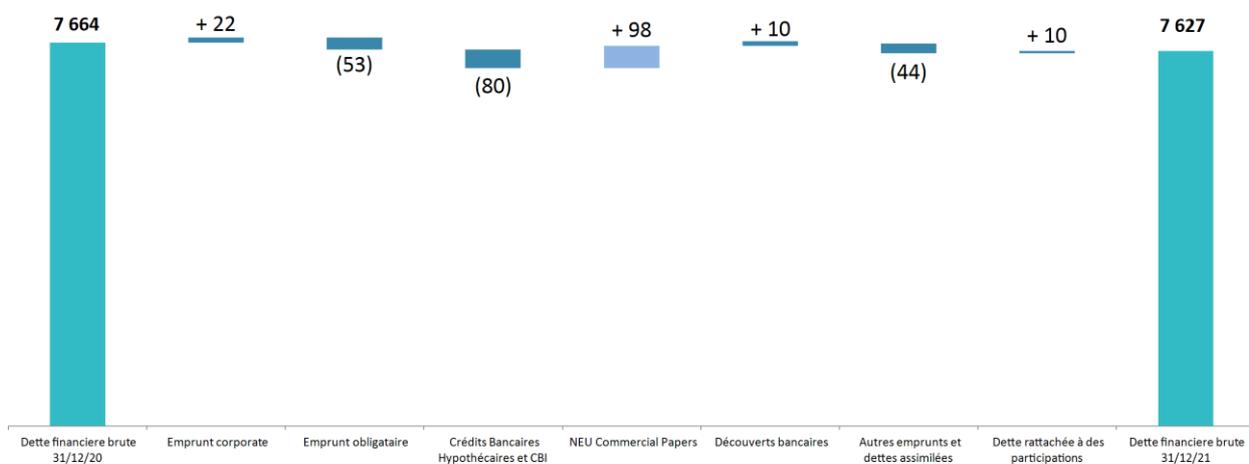
1.4.2.1. Dette par nature

La dette financière brute de 7 627,2 millions d'euros est constituée au 31 décembre 2021 de :

Dettes intermédiées 28%



Avec 72% de dettes désintermédiées au 31 décembre 2021, Icade bénéficie d'une structure de passif équilibrée qui profite pleinement de conditions de marché toujours très attractives.



La dette brute du groupe est stable sur la période, l'accélération des investissements sur la Santé ayant été financée principalement par la reprise de la rotation d'actifs sur la Foncière de bureaux (cessions d'actifs *core*) et la trésorerie disponible à fin 2020 (plus d'1 milliard d'euros). Les autres variations au cours de l'année présentée ci-dessus illustrent par ailleurs le management actif de la structure de dette du Groupe et n'appelle pas de commentaire particulier.

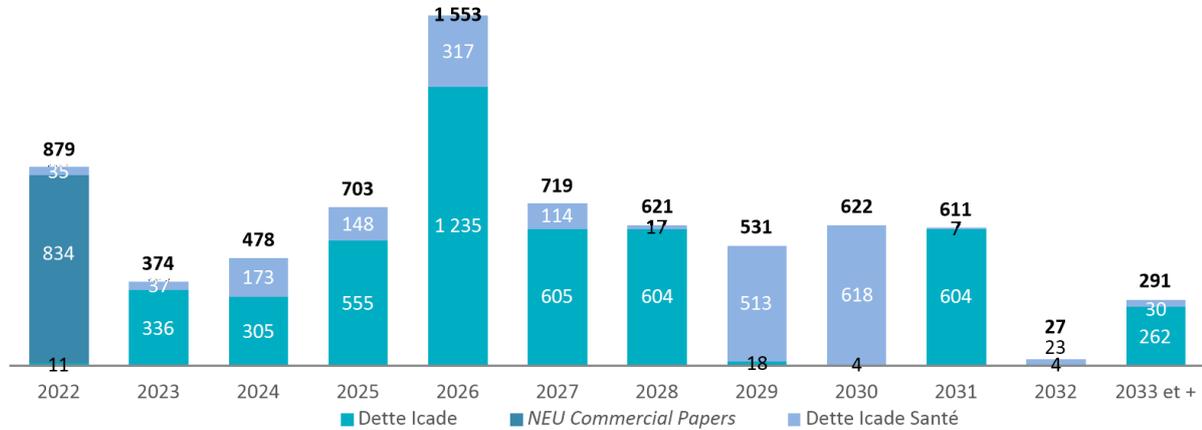
La dette financière nette s'élève à 6 841,2 millions d'euros au 31 décembre 2021, en augmentation de 424,4 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2020, compte tenu de la baisse de la trésorerie de 535 millions d'euros en un an.

1.4.2.2. Dette par maturité

L'échéancier de l'endettement tiré (hors découverts) d'Icade au 31 décembre 2021 est représenté ci-dessous :

ÉCHÉANCIER DE LA DETTE TIRÉE

(31 décembre 2021, en millions d'euros)



*dont 440m€ liés au financement Tour Egho

RÉPARTITION DE LA DETTE PAR ÉCHÉANCE

(31 décembre 2021)



La durée de vie moyenne de la dette au 31 décembre 2021 s'établit à 5,9 ans (hors NEU Commercial Papers), stable par rapport au 31 décembre 2020. **Le Groupe n'a pas d'échéance de dette significative avant 2023.**

1.4.2.3. Dette par métier

Après affectation des refinancements intra-groupes, 94 % des dettes du Groupe concernent les pôles Foncière Tertiaire et Santé.

1.4.2.4. Coût moyen de la dette tirée

Grâce à une gestion proactive de ses financements et couvertures, Icade a encore amélioré ses conditions de financement en 2021 : le coût de financement moyen s'élève à 1,16 % avant couverture et 1,29% après couverture, au plus bas historique, contre respectivement 1,33 % et 1,48% sur l'exercice 2020.

1.4.2.5. Gestion de l'exposition au risque de taux

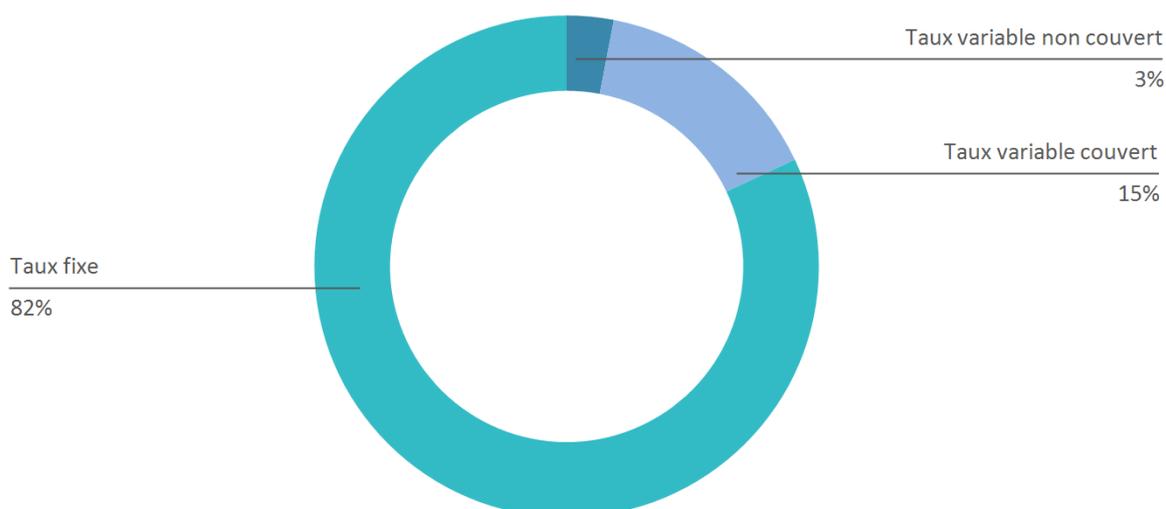
La dette à taux variable représente 18 % de la dette totale au 31 décembre 2021 (hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires).

Icade a poursuivi en 2021 une politique de gestion prudente de sa dette en maintenant une exposition limitée au risque de taux. Au 31 décembre 2021, 97% de la dette est couverte contre une remontée des taux d'intérêt (dette à taux fixe ou dette à taux variable couverte par des swaps de taux). L'analyse détaillée des encours notionnels de couverture est communiquée dans les notes annexes aux comptes consolidés.

En outre, dans un contexte de taux bas, les équipes ont amélioré le profil de couverture long terme du Groupe en (i) allongeant la maturité de 150 millions d'euros de swaps existants de 7,3 années, (ii) remboursant par anticipation 200 millions d'euros de swaps coûteux à échéance 2029 et (iii) souscrivant une couverture à départ 12/2023 de 125 millions d'euros, à échéance 2031.

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

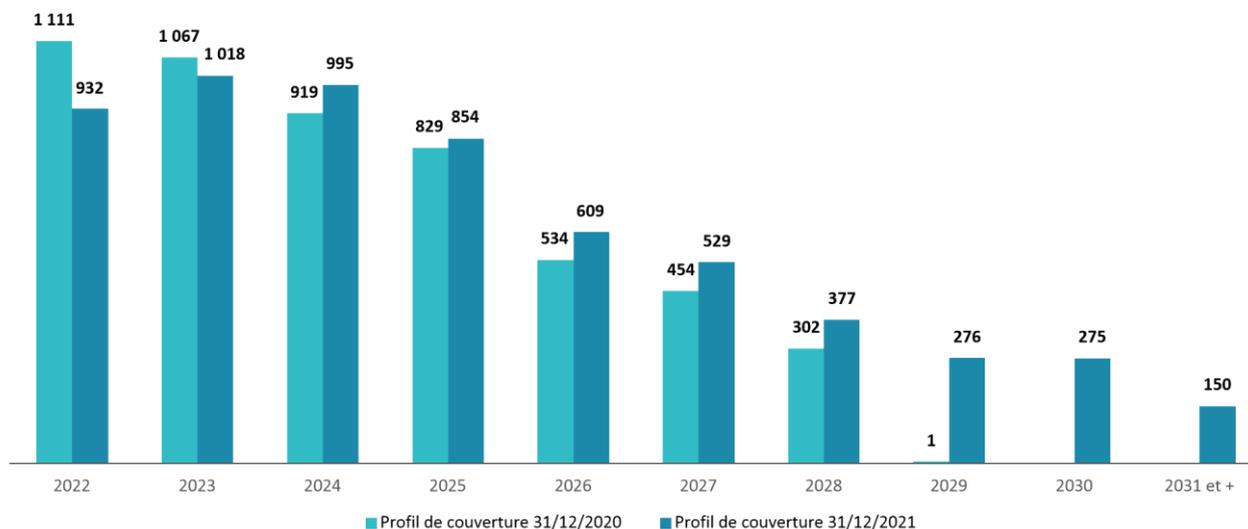
(31 décembre 2021)



Les opérations sur dérivés ont permis en 2021 une amélioration sensible de la couverture du risque de taux à travers un allongement de la maturité des couvertures et une augmentation de la couverture à moyen terme en ligne avec les besoins de financements futurs. Sur les 3 prochaines années, le taux de couverture est supérieur à 85%.

ENCOURS DES COUVERTURES

(31 décembre 2021, en millions d'euros)



La durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 3,8 ans et celle des couvertures associées est de 6,1 ans, traduisant la volonté d'Icade de couvrir ses futurs besoins de financement.

Cette gestion dynamique de sa politique de couverture lui permet d'envisager les perspectives de hausse de taux avec sérénité.

1.4.3. Notation financière Icade et Icade Santé

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

A la suite de sa revue annuelle, Standard & Poor's a confirmé en juillet 2021 la notation à long terme d'Icade à BBB+ avec une perspective stable, ainsi que sa notation à court terme A2 témoignant de la confiance de l'agence de notation sur la solidité du profil de crédit d'Icade post sortie de crise de la Covid.

1.4.4. Engagement en faveur des produits de financement durables

Icade, un acteur engagé en matière de promotion de produits de financement durables

Icade est un acteur actif du marché des financements verts, qu'elle considère comme un outil essentiel pour respecter les engagements de l'Accord de Paris sur le climat, orienter les investissements vers des projets qui contribuent à la réalisation des objectifs de développement durable des Nations unies, et répondre à la volonté des investisseurs de financer des activités « vertes ».

Ces actions en matière d'outils de financements durables s'inscrivent en complément du Reporting Taxonomie Vert qui représente le nouvel axe Européen pour encadrer la Finance Durable (voir paragraphe dédié).

En effet, depuis plusieurs années, **Icade a mis en œuvre une politique de financement durable innovante, rigoureuse et répondant aux meilleurs standards de marché.**

Dès 2017, Icade a émis un premier Green Bond de 600 millions d'euros pour financer la stratégie bas-carbone de son activité de Foncière Tertiaire.

En 2020, Icade santé a émis un premier Social Bond de 600 millions d'euros finançant l'accès aux soins pour tous par le développement d'infrastructures immobilières de santé.

Et Icade a aussi souscrit des lignes de RCF durables :

- (i) une ligne de RCF Green de 300 millions d'euros, dont les conditions financières sont assises sur le respect de l'objectif de réduction de 45 % de l'intensité carbone de la Foncière Tertiaire entre 2015 et 2025 ; et
- (ii) une ligne de RCF solidaire de 150 millions d'euros, comportant un mécanisme de renoncement d'une partie de la rémunération par les banques et un abondement de même montant par Icade au profit de la recherche sur les vaccins contre la Covid-19 réalisée par l'Institut Pasteur.

En 2021, Icade accélère et renforce ses ambitions et son engagement durable en matière de produits de financement :

- En novembre 2021, Icade a mis à jour son cadre de finance verte ou *Green Financing Framework*, publié en 2017, pour être en ligne avec les meilleurs et derniers standards de marché ;
- En décembre 2021, Icade a procédé au verdissement de la souche obligataire de 600 millions d'euros émise en janvier 2021.

Des actifs et des projets rigoureusement sélectionnés

A l'occasion du nouveau *Green Financing Framework*, Icade a rehaussé les niveaux d'ambition des critères d'éligibilité des actifs et des projets financés par les instruments de dette verte et les a enrichis des critères définis dans le cadre de la Taxonomie de l'UE, tels que connus à ce jour.

Dès lors, les fonds issus des *Green Bonds* d'Icade permettent de financer ou refinancer des actifs et des projets verts du pôle Foncière Tertiaire sélectionnés selon des critères exigeants, sur tout le cycle de vie du bâtiment :

- Les actifs éligibles doivent notamment respectés une certification au minimum HQE « Excellent » et/ou BREEAM « Excellent » et/ou LEED « Platinum » et/ou une consommation énergétique au moins 10% en deçà des seuils réglementaires (réglementation NZEB¹⁶) et/ou une baisse de 30% de l'empreinte carbone, après rénovation ;
- Les projets éligibles visent une amélioration de l'efficacité énergétique, une augmentation des capacités en énergie renouvelable ou le développement de la mobilité durable.

Ce *framework* a été revu par l'agence de notation extra-financière Sustainalytics, qui a confirmé son alignement aux *Green Bond Principles* (publiés par l'*International Capital Market Association*) et aux *Green Loan Principles* (publiés par la *Loan Market Association*). L'allocation des instruments de dette verts fera l'objet, dès 2022, d'un reporting répondant aux meilleurs standards.

L'ensemble de la documentation relative à ces supports de financement durable est disponible sur le site internet d'Icade : <https://www.icable.fr/finance/financement/financement-durable>.

De nouveaux instruments financiers verts

En décembre 2021, Icade a transformé en Green Bond l'obligation émise en janvier 2021, après consultation des Porteurs qui ont approuvé à l'unanimité ce verdissement.

Au 31 décembre 2021, Icade offre désormais deux souches obligataires vertes pour un encours total de 1,2 milliard d'euros, finançant un portefeuille identifié de près de 2,5 milliards d'euros d'actifs éligibles en exploitation et en développement ; laissant de la marge de manœuvre pour des financements futurs.

Un pilotage transverse et des engagements de reporting

Les comités *Green Bond* et *Social Bond* rassemblent plusieurs membres du comité exécutif dont le directeur financier du groupe et les patrons de métiers, mais aussi des représentants des directions concernées (finances, RSE, Foncière Santé, Foncière Tertiaire, portfolio management, investissements, relations investisseurs et juridique). Ils se réunissent annuellement pour sélectionner les actifs et les projets financés par ces obligations.

Le cabinet PricewaterhouseCoopers, en tant que commissaire aux comptes, atteste annuellement les informations relatives à l'allocation des fonds levés dans le cadre des *Green Bonds* et *Social Bonds*, à l'aide de reportings dédiés. Ces reportings détaillent la liste des actifs et projets financés ou refinancés et :

- Pour les *Green Bonds*, les bénéfices environnementaux des actifs et projets financés, mesurés par des indicateurs de résultat et d'impact ainsi qu'un guide méthodologique de calcul des émissions évitées ;
- Pour le *Social Bond*, les bénéfices sociaux des actifs et projets financés, mesurés par des indicateurs d'impact.

Les principaux résultats décrits dans le reporting *Green Bond*, publié en septembre 2021, sont les suivants :

- L'intégralité des fonds ont été alloués, 48 % en financement et 52 % en refinancement ;
- Les émissions de CO2 évitées par les projets et actifs verts financés en 2020 s'élèvent à 808 tonnes de CO2 éq.

Les principaux résultats décrits dans le reporting *Social Bond*, également publié en septembre 2021, sont les suivants :

- L'intégralité des fonds ont été alloués, 100 % en refinancement ;
- Les fonds alloués ont financé à 76,6% des cliniques MCO¹⁷, 15,1% des EHPAD, 6,7% des soins de suite et de réadaptation, 1,6% des établissements de santé mentale ; qui correspondent à 3 375 lits et places en cliniques et 638 lits et places en EHPAD.

Pour mémoire, Icade avait été classé en tête du classement du top 10 mondial pour la qualité de son reporting Green Bond par la Climate Bonds Initiative dans son rapport « Post-issuance Reporting in the Green Bond Market » de mars 2019.

¹⁶ Nearly zero Energy Building

¹⁷ MCO : médecine, chirurgie, obstétrique

Icade s'engage aussi dans les réflexions de place sur les instruments de finance durable

Afin de contribuer à l'évolution des standards et à la création d'outils innovants en matière de finance durable, Icade s'implique dans plusieurs associations professionnelles et groupements d'entreprises, et participe activement à ce marché.

En particulier, Icade est engagé depuis 2019 dans le Corporate Forum on Sustainable Finance aux côtés d'une vingtaine d'autres émetteurs, représentant près de deux tiers des émissions européennes dites « durables », dont l'objectif est de contribuer au développement d'instruments financiers durables.

Depuis 2019, le Forum a participé aux différentes consultations de l'Union européenne sur l'initiative Sustainable Finance (dont celles sur la taxonomie, le Green Bond Standard...) et a engagé un dialogue avec les principales agences de rating crédit et de notation ESG sur leurs méthodologies d'analyse ESG¹⁸. En qualité de membre du comité de développement durable de l'European Public Real Estate Association (EPRA), Icade a également contribué aux recommandations de l'EPRA sur la taxonomie européenne relative aux bâtiments, qui visaient notamment à assurer son applicabilité.

1.4.5. Structure financière

1.4.5.1. Ratios de structure financière

1.4.5.1.1. LTV (Loan-To-Value)

Le ratio de LTV se définit comme le rapport entre les dettes financières nettes de l'ensemble du groupe à 100% et le patrimoine immobilier réévalué droits inclus, à 100%, des deux foncières, auquel s'ajoute la valeur d'entreprise de sa filiale de promotion.

Il s'élève à 40,1 % au 31 décembre 2021 (stable par rapport au 31 décembre 2020), dans la droite ligne de la politique financière du groupe qui vise un niveau d'endettement « autour de 40% ». A ce titre, Icade démontre la solidité de son bilan qui a traversé la crise sans tension, ni pression sur son niveau d'endettement.

Sur une base de patrimoine réévalué hors droits, il ressort à 42,3% au 31 décembre 2021 (stable par rapport au 31 décembre 2020).

Le ratio LTV calculé pour les besoins de la documentation bancaire (dettes financières nettes rapportées au patrimoine immobilier réévalué majoré des titres des entités mises en équivalence réévalués des deux foncières) s'élève à 44,1%, très largement en deçà du seuil de covenant fixé à 60%.

1.4.5.1.2. ICR (Interest Coverage Ratio)

Le ratio ICR (excédent brut opérationnel majoré de la quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence rapporté au coût de l'endettement financier net) s'élève à **6,04x sur l'exercice 2021** en amélioration sur un an (5,38x en 2020).

Ce ratio s'établit à un niveau élevé et illustre la situation confortable de la Société au regard de ses covenants bancaires (le ratio doit être >2x).

	31/12/2021	31/12/2020
Ratio de dette financière nette/patrimoine réévalué DI (LTV) ^(a)	40,1%	40,1%
Le ratio de couverture des intérêts par l'excédent brut opérationnel majoré de la part dans le résultat des sociétés mises en équivalence (ICR)	6,04x	5,38x

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

1.4.5.2. Tableau de synthèse de suivi des covenants

		Covenants	31/12/2021
LTV bancaire	Maximum	< 60%	44,1%
ICR	Minimum	> 2	6,04x
Contrôle CDC	Minimum	34%	39,2%
Valeur du patrimoine Foncier ^(a)	Minimum	de > 2 Md€ à > 7 Md€	15,5 Md€
Dettes des filiales promotion / dette brute consolidée	Maximum	< 20%	1,8%
Suretés sur actifs	Maximum	< 25% du patrimoine foncier	7,3%

(a) Environ 21,7% de la dette concernée par un covenant sur la valeur du patrimoine foncier a pour limite 2 ou 3 milliards d'euros, 7,8% a pour limite 5 milliards d'euros et 70,5% a pour limite 7 milliards d'euros.

Les ratios de covenant sont respectés au 31 décembre 2021 et présentent une marge confortable par rapport à leur limite.

¹⁸ <https://www.icafe.fr/content/download/3663/file/le-corporate-forum-on-sustainable-finance-senaage.pdf>

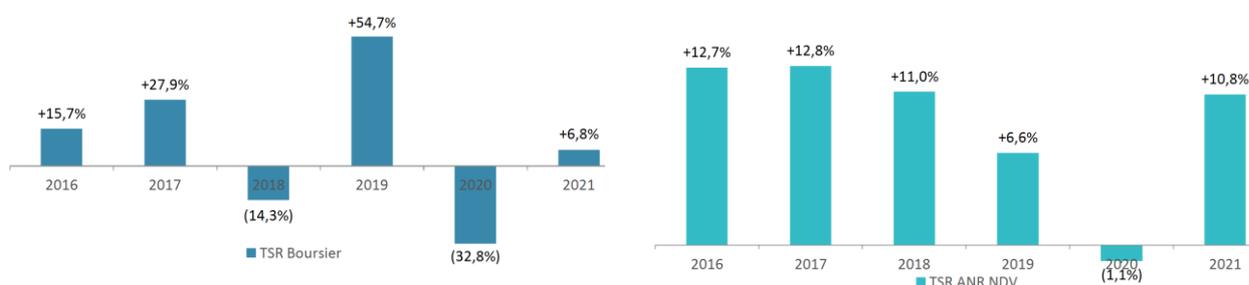
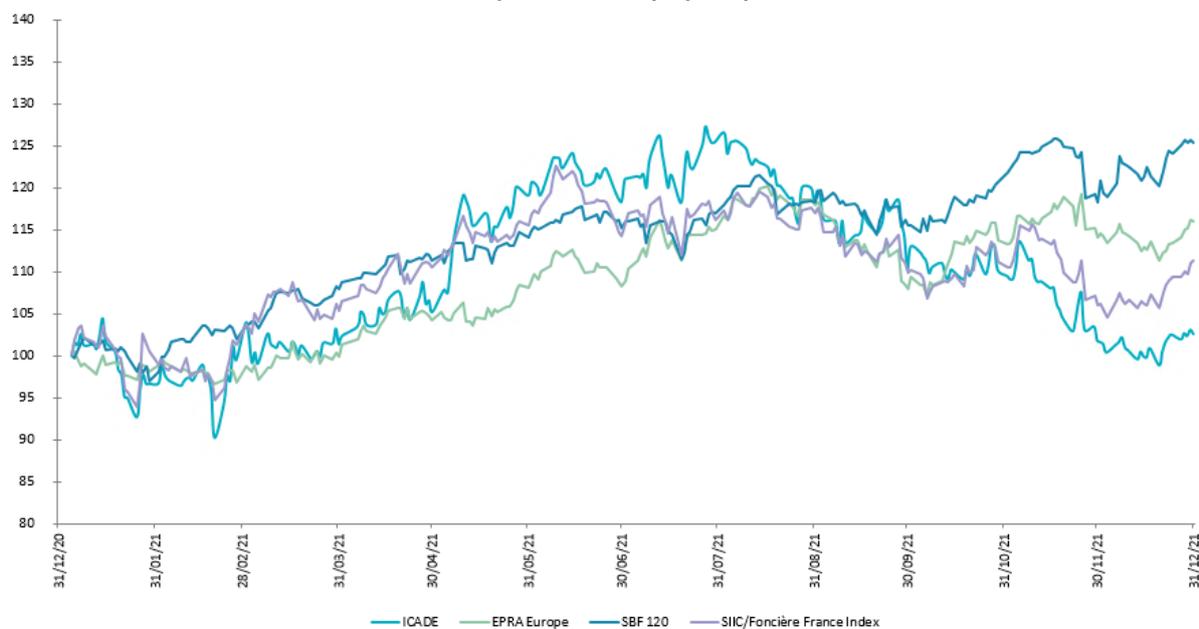
1.5. Performance boursière et performance de l'ANR

Le titre Icade s'élève à 63,1 euros au 31 décembre 2021, soit +6,8% y compris dividende réinvestis sur l'année 2021.

Les indices ont suivi des performances contrastées : +15,10% pour l'indice EPRA Europe, porté par les Foncières de bureaux UK, effet rattrapage du Brexit et de la crise

Et +1,83% pour l'indice EPRA France, principalement composé de Foncière de bureaux et *retails* : Icade surperforme ses pairs français en 2021.

EVOLUTION EPRA Europe-SBF 120-ICADE-SIIC DU 31/12/2020 AU 31/12/2021
(Base 100: au 31/12/2020)



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

Le TSR NDV retrouve le niveau de 2018 à plus de 10% : seule une année aura suffi pour effacer la crise.

Le TSR boursier est à près de 7%, en ligne avec le niveau moyen des 5 dernières années (9,7%), et ce compris une année 2020 qui reste atypique avec une sur-réaction des marchés.

1.6. Dividende 2021

Conformément à la décision du Conseil d'Administration en date du 18 février 2022, le dividende 2021 a été fixé en numéraire au titre de l'exercice 2021 à 4,20 euros brut par action. Un premier acompte sur dividende, d'un montant de 2,10 € par action sera payé le 2 mars 2022. Le solde de la distribution, soit 2,10 euros par action sera versé le 6 juillet 2022 (avec un détachement le 4 juillet).

Ce dividende, en croissance de 4,7% par rapport au dividende 2020, représente un *payout ratio* de 81%.

1.7. Perspectives

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 envisagée lorsque les conditions de marché le permettront.

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.

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)

- **CFNC Groupe / action 2022 :** croissance de ~+4% hors effet des cessions 2022
- **CFNC 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

2. Métier Foncières

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

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

- Le pôle Foncière Tertiaire, dont les actifs sont valorisés à hauteur de 8,4 milliards d'euros en part du groupe, (8,9 milliards d'euros à 100%), est situé essentiellement en Île-de-France et, dans une moindre mesure, dans les principales métropoles régionales (près de 10% de la valeur du portefeuille). Le portefeuille se compose d'actifs de bureaux pour une valeur 6,3 milliards d'euros et de parcs d'affaires (essentiellement composés d'actifs de bureaux et de locaux d'activités) valorisés 1,8 milliard d'euros. Le patrimoine est complété par un portefeuille d'actifs résiduels (306 millions d'euros au 31 décembre 2021) contenant principalement des hôtels loués au groupe B&B, des actifs de commerces et un portefeuille résiduel de logements.
- Le patrimoine de la Foncière Santé, constitué d'actifs de santé court, moyen et long séjour, situés en France, en Allemagne, en Italie et au Portugal, est valorisé à 3,9 milliards d'euros en part du groupe (6,7 milliards d'euros à 100%) :
 - Le patrimoine situé en France se compose principalement de murs de cliniques destinées à la médecine chirurgie obstétrique (MCO – près de 83% du portefeuille français), mais aussi d'établissements de soins de suite et réadaptation (SSR – 7% du portefeuille Français) et d'Ehpad (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes - 8% du portefeuille Français) ;
 - Le patrimoine en Europe est situé en Allemagne, en Italie et au Portugal. Il est valorisé à près de 900 millions d'euros à 100 % (535 millions d'euros en part du groupe) au 31 décembre 2021. Il comporte des maisons médicalisées pour personnes âgées et quelques cliniques « court-séjour ».

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

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

Le résultat net récurrent EPRA (RNR), s'établit à 361,1 millions d'euros, en hausse de +2,9 % par rapport à 2020, porté par :

- Une dynamique très positive sur la Foncière Santé ; et
- La poursuite de la résilience de la Foncière Tertiaire qui, après une année 2021 ponctuée par un volume de cessions très importants, a su, par les livraisons de son pipeline de développement et des acquisitions de mi 2021 limiter la baisse du RNR EPRA, en dépit de la poursuite de la crise sanitaire.

(en millions d'euros et part du Groupe)	31/12/2021	31/12/2020 Retraité	Variation	Variation (%)
Eléments récurrents :				
REVENUS LOCATIFS	551,2	535,9	15,3	2,9%
LOYERS NETS	523,0	510,2	12,8	2,5%
TAUX DE MARGE (LOYERS NETS / REVENUS LOCATIFS)	94,9%	95,2%	-0,3%	-0,31 pt
Coûts de fonctionnement nets	(61,1)	(53,7)	(7,4)	13,8%
Amortissements des biens d'exploitation	(12,6)	(12,4)	(0,1)	1,0%
Coût de l'endettement net	(78,1)	(80,3)	2,2	-2,8%
Autres produits et charges financiers	(7,6)	(7,9)	0,3	-4,1%
Charge d'impôt	(2,6)	(4,8)	2,2	-46,1%
RÉSULTAT NET RÉCURRENT - PART DU GROUPE	361,1	351,0	10,1	2,9%
Eléments récurrents non courants (a)	12,6	12,4	0,1	1,0%
CASH-FLOW NET COURANT - PART DU GROUPE	373,6	363,4	10,2	2,8%
Eléments non récurrents et non courants (b)	18,2	(267,6)	285,8	-106,8%
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE IFRS	391,8	95,8	296,0	308,9%

(a) Les "Eléments récurrents non courants" correspondent à l'amortissement des biens d'exploitation.

(b) Les "Eléments non courants" regroupent la variation de juste valeur des immeubles de placement, le résultat des cessions, la mise en juste valeur des instruments financiers et d'autres éléments non courants.

Le résultat net part du Groupe ressort de 391,8 millions d'euros en 2021 (95,8 millions d'euros en 2020).

Il se compose pour l'essentiel :

- Du résultat net récurrent EPRA ; et
- Des variations de juste valeur des immeubles de placement. Ce poste représente un produit en 2021 de 29,6 millions d'euros contre une charge en 2020 de -249,6 millions d'euros, en lien avec les évolutions positives à périmètre constant des valeurs de patrimoine sur la Foncière Santé sur l'exercice écoulé.

2.1.2. Valorisation des actifs immobiliers des Foncières

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

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

- ◆ Les bureaux et parcs d'affaires de la Foncière Tertiaire ;
- ◆ Les autres actifs de la Foncière Tertiaire, constitués des logements, des hôtels, des entrepôts, des immeubles et ouvrages publics détenus dans le cadre de partenariats publics-privés et des commerces (4% du total) ;
- ◆ Les actifs de la Foncière Santé.

Au 31 décembre 2021, la valeur globale du portefeuille des deux Foncières s'élève à 15 525,5 millions d'euros (12 240,9 millions d'euros en part du groupe), évoluant de + 5,8 % à périmètre courant (+3,8% en en part du groupe) et +1,3 % à périmètre constant (+0,7% en en part du groupe) reflétant l'impact positif des livraisons de l'année, le dynamisme des bureaux en Province et de l'attractivité croissante des actifs de santé.

La valeur globale du portefeuille droits inclus s'élève à 16 424,1 millions d'euros (12 946,0 millions d'euros en part du groupe).

Le portefeuille d'actifs de la Foncière Tertiaire est valorisé à 8,9 milliards d'euros (soit 8,4 milliards d'euros en part du groupe), en retrait de -1,7 % à périmètre courant et de -1,1 % à périmètre constant (-1,0 % en part du groupe).

La valeur du portefeuille de la Foncière Santé progresse de 17,7 % (18,0% en part du groupe), notamment sous l'effet d'acquisitions en France, Allemagne, Italie et Portugal. A périmètre constant, la valeur du portefeuille de la Foncière Santé est en hausse de +5,0 %. Il s'établit ainsi à 6,7 milliards d'euros au 31 décembre 2021 (soit 3,9 milliards d'euros en part du groupe).

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

<i>(Valeur du patrimoine hors droits en part du Groupe)</i>	31/12/2021 (en M€)	31/12/2020 retraité* (en M€)	Variation (en M€)	Variation (en %)	Variation pér. constant (en M€) ^(a)	Variation pér. constant (en %) ^(a)	Surfaces totales en part du Groupe (en m ²)	Prix ^(b) (en €/m ²)	Taux de rendement net droits inclus (en %) ^(c)	Taux de vacance EPRA (en %) ^(d)
Bureaux										
Paris	1 558,8	1 777,1	(218,3)	(12,3%)	(13,9)	(0,8%)	171 654	9 081	4,1%	3,1%
La Défense/Péri Défense	2 315,2	2 238,0	+77,1	+3,4%	(7,7)	(0,3%)	328 124	7 056	5,1%	14,9%
Autre Croissant Ouest	292,8	221,6	+71,3	+32,2%	+40,8	+18,4%	24 184	12 109	4,2%	30,3%
Première Couronne	1 003,0	1 174,6	(171,5)	(14,6%)	(58,0)	(4,9%)	171 726	5 841	5,4%	11,0%
Deuxième couronne	189,8	-	+189,8	-	-	-	64 709	2 933	7,1%	0,0%
TOTAL IDF	5 359,6	5 411,3	(51,6)	(1,0%)	(38,8)	(0,7%)	760 397	7 048	4,9%	11,1%
Province	596,8	683,7	(86,9)	(12,7%)	+27,7	+4,0%	147 628	4 042	5,1%	6,2%
TOTAL Bureaux en Exploitation	5 956,4	6 095,0	(138,6)	(2,3%)	(11,1)	(0,2%)	908 025	6 560	4,9%	10,6%
Charges foncières et surfaces en attente de restructuration (non louées) ^(e)	12,2	12,2	-	-	-	-				
Projets en développement et acquisitions en VEFA	304,0	244,7	+59,3	+24,2%	+18,0	+7,4%				
TOTAL BUREAUX	6 272,6	6 393,9	(121,3)	(1,9%)	+6,9	+0,1%	908 025	6 560	4,9%	10,6%
Parcs d'affaires										
Première Couronne	848,7	844,6	+4,0	+0,5%	(21,6)	(2,6%)	315 726	2 688	6,9%	13,7%
Deuxième Couronne	740,4	718,7	+21,7	+3,0%	+2,6	+0,4%	367 624	2 014	7,8%	16,9%
Total Parc d'affaire en exploitation	1 589,1	1 563,4	+25,7	+1,6%	(19,0)	(1,2%)	683 350	2 325	7,3%	15,3%
Charges foncières et surfaces en attente de restructuration (non louées)	129,3	169,7	(40,5)	(23,8%)	(42,0)	(24,8%)				
Projets en développement	53,6	33,3	+20,3	+60,9%	+2,4	+7,3%				
TOTAL PARCS D'AFFAIRES	1 771,9	1 766,4	+5,5	+0,3%	(58,6)	(3,3%)	683 350	2 325	7,3%	15,3%
TOTAL BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES	8 044,5	8 160,3	(115,8)	(1,4%)	(51,8)	(0,7%)	1 591 375	4 741	5,4%	11,9%
Autres actifs de la Foncière Tertiaire^(f)	305,7	337,4	(31,7)	(9,4%)	(31,5)	(9,4%)	124 432	1 328	10,2%	18,2%
TOTAL ACTIFS FONCIERE TERTIAIRE	8 350,3	8 497,8	(147,5)	(1,7%)	(83,2)	(1,0%)	1 715 807	4 494	5,5%	12,1%
FONCIÈRE SANTÉ										
Court séjour	2 944,3	2 582,0	+362,4	+14,0%	+130,7	+5,1%	965 272	3 050	5,1%	0,0%
Moyen Séjour	301,6	241,6	+59,9	+24,8%	+14,8	+6,1%	106 806	2 824	4,7%	0,0%
Long Séjour	622,6	453,8	+168,8	+37,2%	+18,0	+4,0%	248 208	2 508	4,5%	0,0%
TOTAL FONCIÈRE SANTÉ en exploitation	3 868,5	3 277,4	+591,0	+18,0%	+163,5	+5,0%	1 320 286	2 930	5,0%	0,0%
Projet en développement et acquisitions en VEFA	22,1	10,2	+11,9	+117,1%	+0,1	+1,2%				
TOTAL FONCIERE SANTE	3 890,6	3 297,6	+593,0	+18,0%	+163,6	+5,0%	1 320 286	2 930	5,0%	0,0%
Dont France	3 355,9	3 034,0	+321,9	+10,6%	+149,2	+4,9%	1 096 793	3 044	5,0%	0,0%
Dont International	534,7	263,6	+271,1	+102,8%	+14,4	+5,5%	223 493	2 371	4,7%	0,0%
TOTAL GÉNÉRAL	12 240,9	11 795,4	+445,5	+3,8%	+80,4	+0,7%	3 099 338	3 814	5,3%	9,5%
<i>Dont actifs consolidés par mise en équivalence</i>	<i>107,0</i>	<i>128,3</i>	<i>(21,4)</i>	<i>(16,6%)</i>	<i>(22,4)</i>	<i>(17,4%)</i>				

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

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

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

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

(d) Valeur locative estimée des locaux vacants divisée par la valeur locative globale.

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

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

2.2. Pôle Foncière Tertiaire

2.2.1. Evolution des valorisations du patrimoine de la Foncière Tertiaire en part du Groupe

Données en part du Groupe	JV 31/12/2020	JV 31/12/2020 des actifs cédés (a)	Investissements et autres (b)	Var. à périmètre constant (M€)	Var. à périmètre constant (%)	JV 31/12/2021
Bureaux	6 393,9	(462,9)	334,7	+6,9	+0,1%	6 272,6
Parcs d'affaires	1 766,4	-	64,2	(58,6)	(3,3%)	1 771,9
BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES	8 160,3	(462,9)	398,9	(51,8)	(0,7%)	8 044,5
Autres actifs foncière tertiaire	337,4	(1,4)	1,1	(31,5)	(9,4%)	305,7
TOTAL	8 497,8	(464,3)	400,0	(83,2)	(1,0%)	8 350,3

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

(b) Comprend les capex, les parts engagées en 2021 des acquisitions en VEFA, les acquisitions (en bloc et actifs dont la part de détention d'Icade a augmenté sur l'année). Comprend également le retraitement des droits et frais d'acquisitions, de la variation de valeur des actifs acquis sur l'exercice, des travaux sur actifs cédés, des évolutions de droits de mutation et fiscalité et des variations de valeurs des actifs assimilés à des créances financières.

La valeur globale du portefeuille de la Foncière Tertiaire en part du Groupe s'établit à 8 350,3 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2021 contre 8 497,8 millions d'euros à fin 2020, soit une valeur de patrimoine en baisse de 147,5 millions d'euros (-1,7 %).

A 100%, la valeur du portefeuille de la Foncière Tertiaire s'élève à 8 872,4 millions d'euros contre 9 022,7 millions d'euros au 31 décembre 2020 (l'écart entre la valeur en part du Groupe et la valeur à 100% provenant principalement de la détention de 49% de la tour Eqho par un OPCCI détenu par des investisseurs sud-coréens).

En neutralisant l'impact des investissements, des cessions et des évolutions de fiscalités intervenues sur l'année, la variation de la valeur des actifs de la Foncière Tertiaire à périmètre constant est de -83,2 millions d'euros, soit - 1,0 % en part du Groupe.

Cette inflexion est très majoritairement observée sur le premier semestre 2021, puisque l'évolution à périmètre constant au second semestre, est contenue à -6,2 millions d'euros. Elle est notamment le reflet d'une plus grande prudence des experts pour les actifs situés sur des secteurs sur-offreurs et pour les commerces.

BUREAUX

Au 31 décembre 2021, le portefeuille bureaux est valorisé à 6 272,6 millions d'euros contre 6 393,9 millions d'euros à fin 2020, en baisse de 121,3 millions d'euros. A périmètre constant, l'évolution est de +6,9 millions d'euros (soit +0,1 %), les impacts positifs des livraisons de l'année étant compensés par le reflet d'un marché averse au risque dans les expertises.

Les actifs détenus dans les métropoles régionales, portés non seulement par l'attractivité de ces marchés mais également par les bonnes performances locatives des livraisons récentes, affichent une progression de valeur à périmètre constant de + 4,0 % pour les actifs en exploitation à fin 2021.

Les livraisons (Origine et West Park 4 à Nanterre, Fresk à Issy-les-Moulineaux, Latecoère à Toulouse) ont contribué très positivement à l'évolution de valeur du patrimoine bureaux (+ 95,6 millions d'euros à périmètre constant).

À 100 %, la valeur du portefeuille bureaux s'établit à 6 775,0 millions d'euros contre 6 899,6 millions d'euros au 31 décembre 2020.

PARCS D'AFFAIRES

Au 31 décembre 2021, la valeur du portefeuille parcs d'affaires s'élève à 1 771,9 millions d'euros contre 1 766,4 millions d'euros à fin 2020, soit une hausse de 5,5 millions d'euros (+ 0,3 %). A périmètre constant, la variation de valeur des parcs d'affaires est de -58,6 millions d'euros sur l'année, soit -3,3 %, dont -51,6 millions d'euros au premier semestre 2021.

Cette baisse de valeur a donc principalement été constatée au premier semestre, le deuxième semestre montrant une quasi-stabilité des valeurs (-7,1 millions d'euros à périmètre constant). Au sein de ces Parcs, la performance des locaux d'activité est à souligner, notamment à Rungis, où les loyers de marché ont progressé 15% en 12 mois et les valeurs de 11% à périmètre constant sur la même période.

AUTRES ACTIFS DE LA FONCIERE TERtiaIRE

Au 31 décembre 2021, la valeur des autres actifs de la Foncière Tertiaire s'élève à 305,7 millions d'euros contre 337,6 millions d'euros à fin 2020, soit une diminution de 31,9 millions d'euros (- 9,4 %).

La baisse de valeur constatée sur ce segment provient d'actifs de commerces (principalement le Parc de la Cerisaie à Fresnes et le Centre Commercial le Millénaire à Aubervilliers) dont les fréquentations sont impactées par la crise sanitaire.

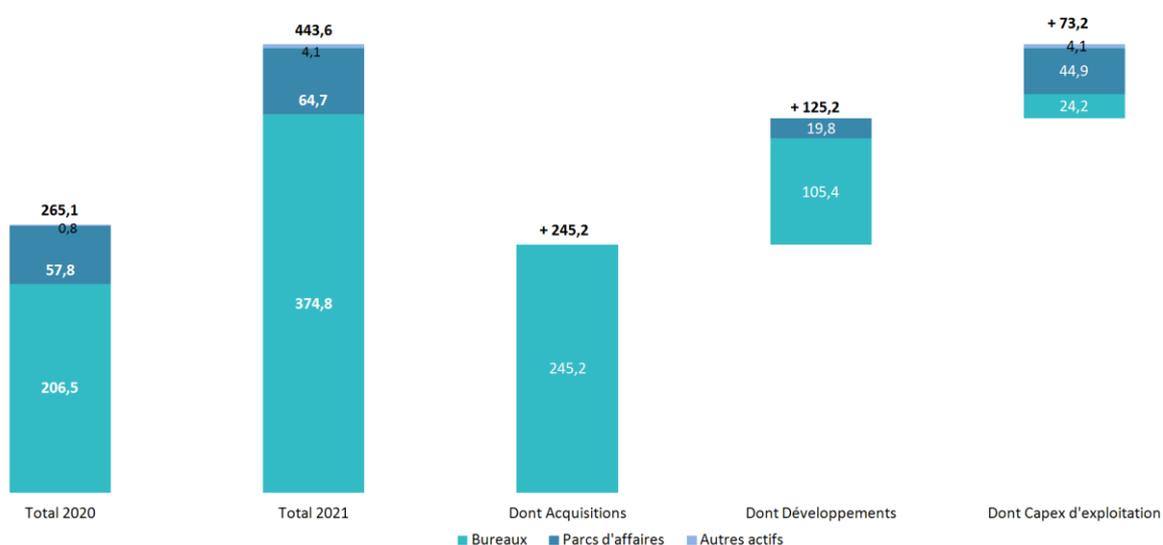
A 100%, le portefeuille des autres actifs de la Foncière Tertiaire s'élève à 325,4 millions d'euros contre 356,8 millions d'euros au 31 décembre 2020.

2.2.2. Investissements

Au 31 décembre 2021, le **montant total des investissements en part du Groupe s'élève à 443,6 millions** (vs. 265,1 millions d'euros en 2020), en hausse sensible de 178,5 millions d'euros. Ces investissements se répartissent comme suit :

- 245,2 millions d'euros au titre des acquisitions dont Le Prairial (Nanterre Préfecture, 92) pour 60,9 millions d'euros et Equinove (Plessis, 92) pour 184,2 millions d'euros. Ces actifs entièrement loués à des locataires de premier plan et générateurs de cash-flow immédiat représentent de surcroît un potentiel de redéveloppement important ;
- 125,2 millions d'euros affectés aux projets en développement et VEFA, dont 18,9 millions d'euros investis dans le projet Origine à Nanterre (92), 30,2 millions dans la restructuration de l'immeuble Fresk à Paris 15^{ème} et 10,3 millions d'euros dans West Park 4 à Nanterre (92). Ces trois actifs ont été livrés en 2021. S'y ajoutent 12,6 millions d'euros investis dans la VEFA Grand Central à Marseille (13) et 17,6 millions d'euros dans l'opération Jump (Parc des Portes de Paris) ;
- Le solde des investissements d'un montant de 73,2 millions d'euros, est affecté principalement aux travaux d'exploitation (maintenance, etc...) des immeubles.

Pour rappel, le montant **des investissements 2021 sur une base 100%** représente 451,7 millions d'euros.



Projets de développement

Icade a adapté son pipeline de développement aux nouvelles conditions de marché et dispose désormais de projets représentant un investissement total de 904,0 millions d'euros sur près de 150 000 m², dont 92 610 m² de projets déjà lancés avec un taux de pré-commercialisation de 30%.

Le rendement (yield on cost) attendu des opérations lancées ressort à 5,6 %.

Nom du Projet ^(a)	Territoire	Nature des travaux	Chantiers en cours	Typologie	Date de Livraison prévisionnelle	Surface	Loyers attendus	Yield On Cost ^(b)	Investissement Total ^(c)	En Part Groupe	Reste à réaliser > 2021	Pré-commercialisation
B034	PONT DE FLANDRE	Restructuration	✓	Hôtel	T4 2022	4 826			41	41	13	100,0%
JUMP (ex-ilot D)	PORTES DE PARIS	Construction	✓	Bureau / Hôtel	T1 2023	18 782			94	94	57	19%
PAT029	PONT DE FLANDRE	Restructuration		Bureau	T2 2024	11 532			97	97	43	0%
M FACTORY (ex-Desbief)	MARSEILLE	Construction	✓	Bureau	T3 2023	6 000			27	27	19	0%
EDENN (ex-DEFENSE 2)	NANTERRE	Restructuration		Bureau	T2 2025	30 587			225	225	168	59%
Grand Central (ex Barbusse)	MARSEILLE	Construction	✓	Bureau	T4 2023	8 479			35	35	23	0%
JOP	ILE SAINT-DENIS	Construction	✓	Bureau / Activité	T1 2026	12 404			61	31	50	0%
TOTAL PIPELINE LANCE						92 610	32,3	5,6%	581	550	373	30%
TOTAL PIPELINE COMPLEMENTAIRE MAITRISE						57 082	17,1	5,3%	323	244	188	
TOTAL PIPELINE						149 692	49,4	5,5%	904	794	561	
Pipeline opportuniste						148 370			785	785	679	

Notes : données à 100% et en part du Groupe

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

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

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

Quatre immeubles de bureaux issus pipeline de développement ont été mis en service au cours de l'exercice. Il s'agit des opérations suivantes :

- Origine (66 033 m²) et West Park 4 (15 756 m²) situés à Nanterre préfecture (92) ;
- Fresk (20 585 m²), à Issy les Moulineaux (92) ;
- Latécoère situé en Région (Toulouse) développant 13 086 m².

Le taux de commercialisation moyen de ces opérations ressort à 79,4%.

2.2.3. Arbitrages

Les arbitrages se sont élevés à 514,4 millions et ont été réalisés avec une prime moyenne de +10,8% (vs. valeurs d'expertises 2020). Ces cessions se sont concentrées sur des actifs de taille significatives notamment Millénaire 1 (29 045 m²), Loire (19 805 m²) et Silky Way (36 593 m²).

2.2.4. Résultat net récurrent (RNR) de la Foncière Tertiaire au 31 décembre 2021

Le RNR de la Foncière Tertiaire est en léger repli de 4,0 millions d'euros par rapport à 2020, compte tenu notamment des fortes cessions intervenues sur l'exercice.

Par ailleurs, la poursuite de la crise de la Covid-19 a eu un effet marginal le RNR de la Foncière Tertiaire, illustrant la résilience de la base locative du portefeuille, peu exposée aux secteurs frappés directement par la crise.

Ainsi, à fin 2021, le taux d'encaissement des loyers 2021 est proche de 100%.

(en millions d'euros et part du Groupe)	31/12/2021	31/12/2020 Retraité	Variation	Variation (%)
Eléments récurrents :				
REVENUS LOCATIFS	362,8	361,8	1,0	0,3%
LOYERS NETS	337,7	339,4	(1,7)	-0,5%
TAUX DE MARGE (LOYERS NETS / REVENUS LOCATIFS)	93,1%	93,8%	-0,7%	-0,71 pt
Coûts de fonctionnement nets	(49,8)	(43,0)	(6,8)	15,7%
Amortissements des biens d'exploitation	(12,6)	(12,4)	(0,1)	1,0%
Coût de l'endettement net	(57,3)	(60,1)	2,8	-4,7%
Autres produits et charges financiers	(6,6)	(7,2)	0,6	-8,4%
Charge d'impôt	(1,3)	(2,4)	1,1	-47,8%
RÉSULTAT NET RÉCURRENT - PART DU GROUPE	210,3	214,3	(4,0)	-1,9%
Eléments récurrents non courants (a)	12,6	12,4	0,1	1,0%
CASH-FLOW NET COURANT - PART DU GROUPE	222,9	226,7	(3,9)	-1,7%
Eléments non récurrents et non courants (b)	(138,3)	(280,2)	-	0,0%
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE IFRS	84,6	(53,4)	138,0	-258,5%

(a) Les "Eléments récurrents non courants" correspondent à l'amortissement des biens d'exploitation.

(b) Les "Eléments non courants" regroupent la variation de juste valeur des immeubles de placement, le résultat des cessions, la mise en juste valeur des instruments financiers et d'autres éléments non courants.

Le résultat net part du Groupe de la Foncière Tertiaire s'élève à 84,6 millions d'euros au 31 décembre 2021 (+138,0 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2020). Le résultat net récurrent part du Groupe s'obtient après retraitement des éléments non récurrents de -138,3 millions d'euros en 2021 (-280,2 millions d'euros en 2020). Le *Cash-flow* net courant de la Foncière Tertiaire s'élève à 222,9 millions d'euros en 2021 (226,7 millions d'euros en 2020) et correspondant au résultat net récurrent – part du Groupe retraité des amortissements sur les actifs d'exploitation (-12,6 millions d'euros en 2021 et -12,4 millions d'euros en 2020).

Le résultat net récurrent part du Groupe ressort à 210,3 millions d'euros, en diminution de -1,9% par rapport à 2020.

Il intègre notamment :

- Les revenus locatifs et les loyers nets (détail ci-dessous au § 2.2.7) ;
- Les coûts de fonctionnement nets du pôle Foncière Tertiaire sont en augmentation de +6,8 millions d'euros et sont notamment imputables à des frais non récurrents rattachés aux opérations de développement livrés au cours de l'exercice ;
- Le coût de l'endettement net s'élève à -57,3 millions d'euros au 31 décembre 2021 contre -60,1 millions d'euros au 31 décembre 2020 soit une diminution de -4,7% qui s'explique essentiellement par la baisse du coût moyen de la dette constatée sur l'exercice en lien notamment avec la restructuration de la dette réalisée au 1^{er} semestre 2021.

2.2.5. Evolution des loyers de la Foncière Tertiaire au 31 décembre 2021

(en millions d'euros, en part du Groupe)	31/12/2020	Acquisitions d'actifs	Cessions d'actifs	Livraisons/Dév./ Restructurations	Activité locative et indexation	31/12/2021	Variation	
							totale	à périmètre constant
Bureaux	244,8	5,8	(12,4)	15,2	(3,6)	249,8	2,1%	(1,7%)
Parcs d'affaires	95,2	-	(0,1)	(1,4)	0,5	94,1	-1,1%	0,6%
BUREAUX et PARCS D'AFFAIRES	339,9	5,8	(12,6)	13,8	(3,1)	343,9	1,2%	(1,0%)
Autres Actifs	23,4	-	(0,2)		(2,3)	20,8	-11,0%	
Intra-groupe métiers Foncière	(1,5)				(0,4)	(1,9)	26,7%	
REVENUS LOCATIFS en part du Groupe	361,8	5,8	(12,8)	13,8	(5,8)	362,8	0,3%	
REVENUS LOCATIFS 100%	376,9	5,8	(12,8)	15,8	(5,6)	380,2	0,9%	

Les **revenus locatifs** réalisés par le pôle Foncière Tertiaire au cours de l'exercice 2021 atteignent 362,8 millions d'euros en progression de +0,3%.

Les secteurs des bureaux et des parcs d'affaires progressent globalement de +1,2% avec des variations de +2,0 % pour les bureaux et -1.1% pour les parcs d'affaires.

La hausse enregistrée sur les bureaux a été portée notamment par les acquisitions réalisées au cours de l'exercice (+5,8 millions d'euros) et l'apport des revenus issus des développements/livraisons d'actifs (+15,2 millions d'euros).

A noter, l'impact significatif (-12,8 millions d'euros) des cessions de la période, consécutives à la stratégie de rotation active du patrimoine, engagée par la Foncière Tertiaire depuis 2019.

À périmètre constant, les revenus locatifs des bureaux et des parcs d'affaires ressortent à -1,0% avec les évolutions respectives de -1,7% et +0.6%.

L'indexation sur la période affiche une évolution positive de l'ordre de +0,3%.

Enfin, sur une base de **revenus à 100%**, les loyers de 2021 atteignent 380,2 millions d'euros, en hausse de 0,9% par rapport à 2021 (376,9 millions d'euros) et en baisse de -1,4% à périmètre constant.

Evolution des revenus locatifs de la Foncière Tertiaire par répartition géographique

Revenus Locatifs Part du Groupe	31/12/2020	31/12/2021	Périmètre courant		Périmètre constant	
			en valeur	en %	en valeur	en %
Bureaux	244,8	249,8	5,0	2,1%	-3,6	-1,7%
<i>Paris</i>	73,7	61,9	-11,8	-16,1%	-1,3	-2,3%
<i>La Défense/Péri Défense</i>	74,6	92,3	17,7	23,8%	0,9	1,2%
<i>Autre Croissant Ouest</i>	3,3	3,7	0,4	12,8%	0,0	-3,0%
<i>Première Couronne</i>	59,6	53,1	-6,5	-11,0%	-3,1	-5,6%
<i>Deuxième Couronne</i>	-0,1	3,8	3,8	na	0,0	na
<i>Province</i>	33,6	35,0	1,4	4,2%	-0,1	-0,2%
Parcs d'Affaires	95,2	94,1	-1,1	-1,1%	0,5	0,6%
<i>Première Couronne</i>	50,4	52,7	2,3	4,5%	3,9	8,2%
<i>Deuxième Couronne</i>	44,7	41,4	-3,3	-7,4%	-3,4	-7,6%
BUREAUX + PARC D'AFFAIRES	339,9	343,9	4,0	1,2%	-3,1	-1,0%

La **variation à périmètre courant** est déterminée par comparaison des loyers entre deux périodes, dans leur globalité, et sur l'ensemble des immeubles qui constituent le patrimoine.

La **variation à périmètre constant** est définie en prenant en compte les variations de loyers entre deux périodes, des actifs en exploitation (immeuble loué ou partiellement loué ne faisant pas l'objet d'une restructuration lourde), avec un statut d'actif identique entre deux dates.

Loyers Nets en millions d'euros et taux de marge

(en millions d'euros et en part du Groupe)	31/12/2021		31/12/2020	
	Loyers nets	Marge	Loyers nets	Marge
Bureaux	237,0	94,9%	233,6	95,5%
Parcs d'affaires	79,3	84,2%	81,2	85,3%
BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES	316,2	92,0%	314,8	92,6%
Autres actifs	13,0	63,0%	16,2	69,8%
Intra-groupe Foncière Tertiaire	8,5	n/a	8,4	n/a
LOYER NET	337,7	93,1%	339,4	93,8%

Les **loyers nets** du pôle Foncière Tertiaire ressortent pour l'année 2021 à 337,7 millions d'euros, en légère diminution de -1,7 million d'euros par rapport à 2020 (-0,5 %).

Le taux de marge affiche une diminution de -0,7 point et s'établit à 93,1% (vs. 93,8% en 2020), essentiellement sous l'effet de l'augmentation des surfaces à commercialiser.

2.2.6. Activité locative du pôle Foncière Tertiaire

Classes d'actif Données à 100%	31/12/2020	Mouvements 2021				31/12/2021	Nouvelles signatures		31/12/2021
	Surfaces louées (m ²)	Entrées locatives (m ²)	Sorties locatives (m ²)	Sorties des surfaces cédées (m ²)	Ajustements surfaces (a) (m ²)	Surfaces louées (m ²)	Effet 2021 (m ²)	Effet postérieur 2021 (m ²)	Total (m ²)
Bureaux	710 791	21 275	(41 782)	-	237	690 520	18 549	2 937	21 486
Parcs d'affaires	548 580	31 311	(52 117)	-	97	527 871	22 175	5 742	27 917
Autres	148 202	73	(2 866)	-	(2)	145 407	73	-	73
PÉRIMÈTRE CONSTANT (A)	1 407 573	52 659	(96 766)	-	332	1 363 799	40 797	8 679	49 476
Bureaux	51 247	172 290	(51 247)	-	(0)	172 290	13 637	16 125	29 762
Parcs d'affaires	46 474	8 659	(24 865)	-	-	30 267	2 772	-	2 772
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ACQUISITIONS / LIVRAISONS / RESTRUCTURATIONS (B)	97 721	180 949	(76 112)	-	(0)	202 558	16 409	16 125	32 534
SOUS TOTAL (A+B)	1 505 294	233 608	(172 878)	-	332	1 566 357	57 206	24 804	82 010
Bureaux	90 425	-	-	(90 425)	-	-	-	-	-
Parcs d'affaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CESSIONS (C)	90 425	-	-	(90 425)	-	-	-	-	-
FONCIÈRE TERtiaIRE (A)+(B)+(C)	1 595 719	233 608	(172 878)	(90 425)	332	1 566 357	57 206	24 804	82 010

(a) Evolution des surfaces suite nouveau relevé géomètre

Au 31 décembre 2021, les **surfaces louées** représentent 1 566 357 m², en diminution de 29 362 m² par rapport à l'exercice 2020.

Cette variation résulte d'un solde positif sur les entrées/sorties positif de 60 731 m² et de l'impact du volume des surfaces cédées représentant 90 425 m² sur la période.

Au total, les **prises à bail** enregistrées en 2021 ont représenté 233 608 m² entrées pour 68,6 millions d'euros de loyers faciaux annualisés (116 baux).

Les **entrées de locataires** enregistrées sur le **périmètre constant** ont représenté près de 52 659 m² (soit 107 baux), principalement sur :

- Le Parc des Rungis, avec 21 416 m² loués ;
- Des commercialisations intervenues en Région pour 15 051 m².

Les **libérations** de surfaces sur la période ont atteint 172 878 m² (soit 130 baux), représentant 45,9 millions d'euros de loyers faciaux annualisés dont :

- 76 112 m² qui ont vocation à être restructurées ;
- 96 766 m² liées à l'activité en exploitation.

Sur la base des loyers faciaux annualisés, le solde net des entrées sorties (hors acquisitions/cessions) est positif et ressort à +4,1 millions d'euros (solde négatif en surfaces de -17 353 m²).

Le volume de **signatures** atteint 82 010 m² (soit 108 baux) sur l'exercice (dont 57 206 m² à effet 2021), représentant un montant de loyers faciaux annualisés de 25,5 millions d'euros.

Les principales signatures de l'exercice 2021 sont relatives à deux grands projets totalisant près de 30 000 m², il s'agit de :

- Fresk pour 13 637 m² (livré en 2021) ;
- Edenn pour 16 125 m² (livraison prévue en 2025).

Les **renouvellements** de l'exercice totalisent 184 191 m² (soit 40 baux), dont 74 486 m² renouvelés avec le locataire AXA pour une nouvelle durée ferme de 6 ans (immeubles Grand Axe à Nanterre Préfecture).

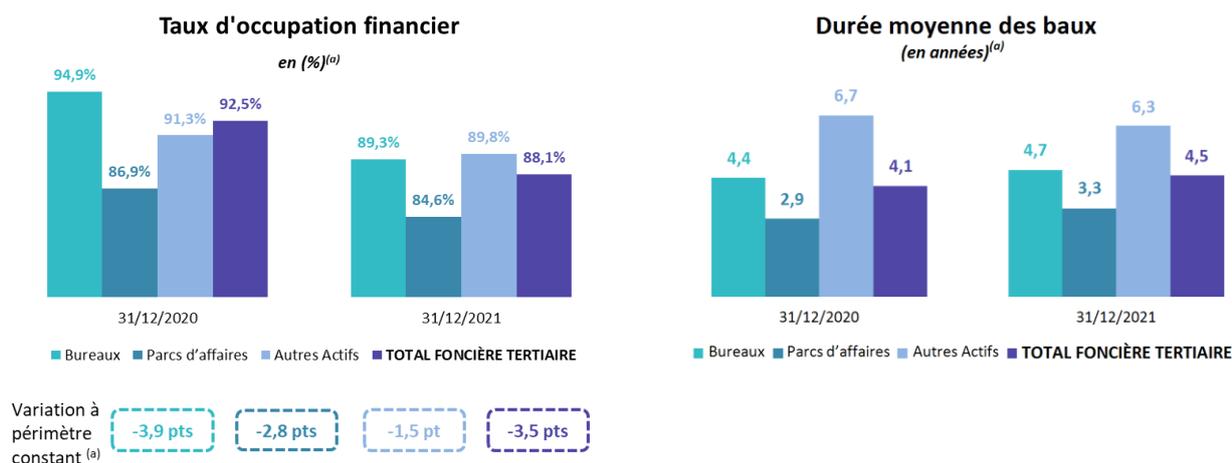
Ces renouvellements permettent de sécuriser en année pleine 46,9 millions d'euros de loyers faciaux.

La durée ferme moyenne associée à ces baux a été allongée de +3,1 années pour s'établir à 5,2 années, contribuant ainsi à la hausse de la durée moyenne de l'ensemble des baux du portefeuille.

Au 31 décembre 2021, les dix locataires les plus importants représentent un total de loyers annualisés de 129,6 millions d'euros (34,1% des loyers annualisés du patrimoine de la Foncière Tertiaire), hors regroupement public.

Au cours de l'exercice, la Foncière Tertiaire a procédé à la livraison de quatre actifs du *pipeline* de développement (94 206 m²) représentant un total de loyers faciaux annualisés de 37,5 millions d'euros et 47,3 millions de loyers potentiels.

Taux d'occupation financier



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

Au 31 décembre 2021, le **Taux d'Occupation Financier (TOF)** s'établit à 88,1%, en retrait de -4,4 pts par rapport au 31 décembre 2020. **A périmètre constant, le retrait est moindre et s'affiche à -3,5 points.**

Par secteur, le Taux d'Occupation Financier s'établit à 89,3% pour les bureaux et 84,6% pour les parcs d'affaires.

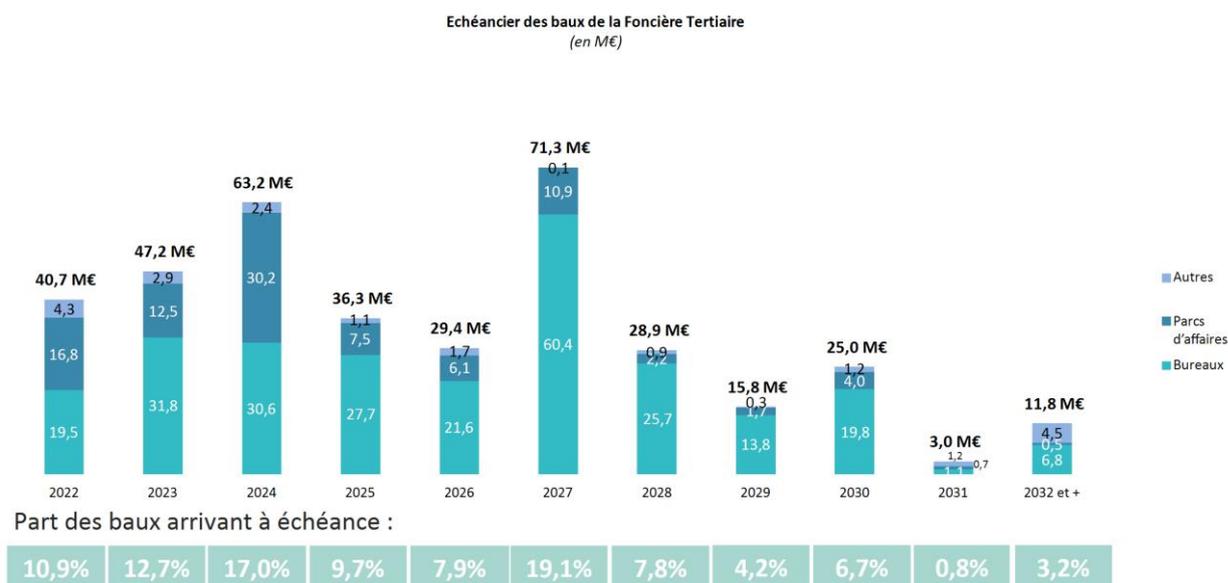
Les baisses enregistrées sur les deux secteurs d'activité étant notamment liées :

- Pour les bureaux, aux livraisons d'actifs comprenant des surfaces en cours de commercialisations (impact -2,9 points) ;
- Pour les parcs d'affaires, à la libération des surfaces d'un preneur à Rungis (impact -0,9 pt).

A noter que les actifs livrés au cours de l'exercice représentent un taux d'occupation de 79,4%.

La durée moyenne d'engagement ferme est de 4,5 années, elle se situe au-dessus de 2020 (+0,4 année).

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



A noter qu'en 2021, sur un volume de 75,2 millions d'euros de loyers concernés par une possibilité de sortie permise par une option ou fin de bail (19,5% des loyers IFRS du portefeuille au 31/12/2020), 30% ont été exercées contre 31% en 2020 (hors cessions/restructurations et transferts).

En 2022, les loyers concernés par une possibilité de sortie (option ou fin de bail) représentent 40,7 millions d'euros soit 10,9% des loyers IFRS du portefeuille.

2.3. Pôle Foncière Santé

2.3.1. Evolution des valorisations des actifs de la Foncière Santé en part du Groupe

(données en part du Groupe)	JV 31/12/2020	JV 31/12/2020 des actifs cédés	Investissements et autres ^(a)	Var. à périmètre constant (M€)	Var. à périmètre constant (%)	JV 31/12/2021
France	3 034,0	(4,7)	177,4	149,2	+4,9%	3 355,9
International	263,6	-	256,7	14,4	+5,5%	534,7
Foncière Santé	3 297,6	(4,7)	434,1	163,6	+5,0%	3 890,6

(a) Comprend les CAPEX, les parts engagées en 2021 des acquisitions en VEFA, les acquisitions (en bloc et actifs dont la part de détention d'ICADE a augmenté sur l'année). Comprend également le retraitement des droits et frais d'acquisitions, de la variation de valeur des actifs acquis sur l'exercice, des travaux sur actifs cédés, des évolutions de droits de mutation et fiscalité et des variations de valeurs des actifs assimilés à des créances financières

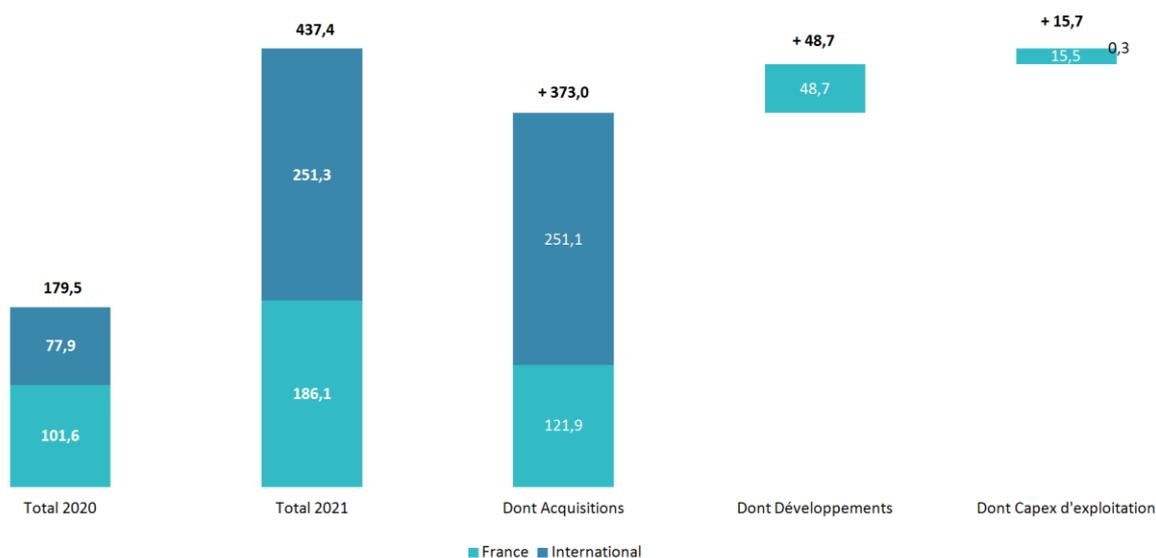
À fin décembre 2021, la valeur globale du portefeuille Santé, en part du Groupe Icade, progresse significativement à 3 890,6 millions d'euros hors droits, soit + 593,0 millions d'euros de plus qu'au 31 décembre 2020 (+ 18,0 %).

Cette progression de valeur est principalement portée par les investissements sur la période (437,4 millions d'euros, dont 373,0 millions d'euros pour les acquisitions et 64,4 millions d'euros de Capex ; soit 739,8 millions d'euros à 100 %). L'année 2021 a, en effet, été marquée par de nombreuses acquisitions, en France, en Italie, en Allemagne et au Portugal (voir paragraphe ci-dessous).

Sur la même période et à périmètre constant la valeur du portefeuille augmente de + 163,6 millions d'euros en part du Groupe Icade, soit une hausse significative de + 5,0 % (+283,6 millions d'euros à 100%), qui intègre notamment une compression des taux de rendement des actifs composant le patrimoine. Cette évolution positive reflète l'appétit des investisseurs pour la classe d'actifs santé, en France comme en Europe.

À 100 %, la valeur du patrimoine de la Foncière Santé s'élève à 6 653,1 millions d'euros au 31 décembre 2021 contre 5 654,8 millions d'euros à fin 2020 (soit + 998,4 millions d'euros).

2.3.2. Investissements



Les investissements réalisés au cours de l'exercice 2021 s'élèvent à **437,4 millions d'euros** en part du Groupe, portés par la poursuite des objectifs de croissance et de diversification en France et en Europe avec respectivement 121,9 millions d'euros et 251,1 millions d'euros d'acquisitions de nouveaux actifs ; soit un total de 373,0 millions d'euros sur l'exercice. Les investissements à 100% ressortent quant à eux à **739,8 millions d'euros**. En y intégrant les promesses signées en 2021, les investissements totalisent un montant de 910 millions d'euros.

Investissements en France (en part du Groupe) :

En France, le montant des investissements atteint **186,1 millions d'euros**, dont 121,9 millions d'euros au titre des acquisitions, portées essentiellement par les transactions suivantes :

- L'acquisition auprès d'Elsan, en mars 2021, de la clinique Les Dentellières à Valenciennes pour une valeur de 10,9 millions d'euros ;
- L'acquisition auprès de Korian, en juin 2021, d'un portefeuille d'actifs composé d'une clinique SSR et deux Ehpad pour un montant de 20,0 millions d'euros ;
- L'acquisition, en juin 2021, d'une clinique SSR exploitée par Ramsay Santé et située à Choisy-le-Roi pour une valeur de 7,6 millions d'euros ;
- L'acquisition auprès d'Orpéa, en septembre 2021, d'une clinique SSR située à Olivet pour un montant de 16,3 millions d'euros ;
- L'acquisition, en octobre 2021, de la clinique mutualiste de Grenoble exploitée par le groupe avec pour une valeur de 29,7 millions d'euros ;
- L'acquisition auprès de Korian, en décembre 2021, d'un portefeuille d'actifs composé de quatre Ehpad et d'un établissement psychiatrique pour une valeur de 37,4 millions d'euros.

À cela, s'ajoutent 48,7 millions d'euros d'investissements réalisés au titre du *pipeline* de développement sur l'exercice et rattachés aux opérations suivantes :

- Le projet de construction d'un Ehpad situé à Bellerive-sur-Allier en VEFA pour un montant de 7,1 millions d'euros ;
- 6,3 millions d'euros au titre de la VEFA de la clinique Joncs Marins à Le Perreux-Sur-Marne ;
- 5,6 millions d'euros au titre du CPI portant sur la clinique Monvert à Blagnac ;
- L'extension de la polyclinique du parc à Caen à hauteur de 5,2 millions d'euros ;
- L'extension de la clinique Saint Charles à La Roche-sur-Yon à hauteur de 4,1 millions d'euros ;
- Les autres projets du *pipeline* de développement totalisent quant à eux 20,4 millions d'euros.

Le solde (capex d'exploitation) sur l'exercice s'est élevé à 15,7 millions d'euros dont 8,3 millions d'euros au titre des avantages commerciaux. Les investissements réalisés en France totalisent un montant de 319,1 millions d'euros à 100% et près de 345 millions d'euros en incluant les promesses signées au cours de l'année 2021.

Investissements à l'international (en part du Groupe) :

Le montant des investissements à l'international a atteint **251,3 millions d'euros**, dont 251,1 millions d'euros d'acquisitions essentiellement portées par les opérations suivantes :

Poursuite du développement en Italie et diversification dans le court séjour :

- L'acquisition de deux maisons de retraite médicalisées et d'un établissement psychiatrique auprès de KOS pour 16,2 millions d'euros dans le cadre du protocole d'accord signé en mai 2021, portant également sur l'acquisition de deux maisons de retraites médicalisées à construire, pour un montant total d'opération de 51 millions d'euros à 100% ;
- L'acquisition auprès de Numeria, en juillet 2021, d'une maison de retraite située à Campodarsego et exploitée par le groupe Gheron pour un montant de 7,7 millions d'euros. Cette transaction s'inscrit dans le protocole d'accord signé en octobre 2018 avec Numeria SGR S.p.A. et Gheron, relatif à la construction et à l'acquisition des murs de maisons de retraite médicalisées dans le nord de l'Italie ;
- L'acquisition, en octobre 2021, d'un portefeuille d'actifs composé de quatre maisons de retraite médicalisées et d'un établissement psychiatrique exploités par le groupe La Villa, filiale italienne du groupe français Maisons de Famille, pour un montant total de 21,5 millions d'euros ;
- L'acquisition, en décembre 2021, d'un hôpital privé à Bologne pour 24,1 millions d'euros. Cette acquisition s'intègre à la promesse d'achat signée avec Gruppo Villa Maria portant sur quatre hôpitaux privés en Italie pour un montant total de 85 millions d'euros à 100% ;
- Les autres acquisitions totalisent près de 78,0 millions d'euros en part du Groupe sur l'exercice.

Poursuite de la croissance en Allemagne :

- Dans le cadre de la promesse signée le 21 juillet 2020 avec Orpea portant sur 9 établissements de santé en Allemagne et en France pour 153 millions d'euros à 100%, Icade a finalisé l'acquisition d'une maison de retraite médicalisée à Berlin pour un montant de 29,1 millions d'euros, concluant ainsi l'opération sur l'ensemble du portefeuille ;
- L'acquisition d'un établissement mixte EHPAD et RSS (Résidence Services Senior), situé à Papenburg, pour 10,5 millions d'euros. Cette opération s'inscrit dans la promesse signée en décembre 2021 avec Orpéa portant sur l'acquisition des murs de trois maisons de retraite neuves en Allemagne pour un montant total d'environ 57 millions d'euros à 100% ;
- La Foncière Santé a signé, en décembre 2021, une promesse en vue de l'acquisition d'une maison de retraite médicalisée à Durlangen auprès d'un promoteur allemand pour un montant de 14 millions d'euros et qui sera exploité par Charleston, filiale allemande du groupe KOS ;
- Les autres acquisitions s'élèvent à 22,8 millions d'euros en part du Groupe sur l'exercice.

Premier investissement sur le marché portugais :

- L'acquisition, en décembre 2021, d'un portefeuille d'actifs prime composé de quatre hôpitaux privés pour un montant de 123,9 millions d'euros.

Les investissements réalisés à l'international totalisent un montant de 420,6 millions d'euros à 100%.

En incluant les promesses signées au cours de l'année 2021, les investissements sur l'international ressortent à plus de 565 millions d'euros à 100%. Pour mémoire, Icade Healthcare Europe et le groupe Amavir, filiale espagnole du groupe français Maisons de Famille et 5ème opérateur espagnol, ont signé en mars 2021 une promesse portant sur l'acquisition de 2 maisons médicalisées pour personnes âgées en Espagne pour un montant de 22 millions d'euros. Le partenariat avec le groupe Amavir a été poursuivi avec la signature, en juillet 2021, d'une promesse portant sur l'acquisition d'une maison médicalisée pour personnes âgées situé à Santa Cruz de Tenerife (Iles Canaries) pour un montant d'environ 10 millions d'euros. La finalisation de cette acquisition est attendue au premier semestre 2023, à la livraison de l'établissement.

Pipeline de projets en part du Groupe

Nom du Projet (M€)	Territoire	Date de livraison prévisionnelle	Exploitant	Nature des travaux	Loyers attendus en part du Groupe	Yield On Cost ^(a)	Investissement Total à 100%	Investissement Total en part du Groupe	Reste à réaliser > 2021 en part du Groupe
Polyclinique du Parc	Caen	2022	ELSAN	Extension			21,1	12,3	0,0
Clinique Saint-Charles	La Roche-sur-yon	2022	SISIO	Extension /Rénovation			14,2	8,3	1,4
Polyclinique Saint Roch	Cabestany	2022	ELSAN	Extension			9,5	5,5	0,1
Blagnac ^(b)	Blagnac	2022	KORIAN	Développement			14,8	8,6	1,0
Clinique Saint-Pierre	Perpignan	2022	ELSAN	Extension			8,7	5,1	0,9
Clinique Brétéché	Nantes	2022	Elsan	Restructuration			7,0	4,1	2,2
Clinique du Pic Saint Loup	Saint-Clément-de-Rivière	2022	Clinipôle	Extension /Rénovation			8,9	5,2	3,5
Bellerive-sur-Allier	Bellerive-sur-Allier	2022	Orpea	Développement			17,1	10,0	10,0
Salon-de-Provence	Salon-de-Provence	2023	KORIAN	Développement			24,1	14,0	11,4
Clinique des cèdres	Brive-la-Gaillarde	2023	ELSAN	Extension /Rénovation			6,3	3,7	3,7
Clinique Saint-Omer	Saint-Omer	2023	ELSAN	Extension			9,8	5,7	5,7
Clinique Saint-Augustin	Bordeaux	2024	ELSAN	Extension			31,4	18,3	17,2
Pipeline France							173,0	100,8	57,2
Portefeuille de 3 hopitaux privés	Italie (Liguria, Tuscany, Puglia)	2022	GVM	Acquisition sous conditions suspensives			45,1	26,8	26,8
Portefeuille de maisons de retraite médicalisées (Italie)	Italie (Veneto)	2022-2024	Gheron	Développement			41,1	24,4	24,4
Tangerhütte	Allemagne (Tangerhütte)	2022	EMVIA	Développement			7,6	4,8	0,0
Portefeuille ALBA – 6 établissements (Italie)	Italie (Cesano, Senago, Arese, Vigonza, Planiga, Mestre)	2022-2024	Gheron	Développement			127,7	75,8	75,8
Portefeuille de maisons de retraite médicalisées (Espagne)	Espagne (Ciudad Real, Madrid)	2022-2023	AMAVIR	Développement			22,3	13,3	13,3
Durlangen	Allemagne (Durlangen)	2024	KOS	Développement			14,0	8,9	8,9
Parma	Italie (Parma)	2023	KOS	Développement			11,8	7,0	7,0
Tenerife	Espagne (Tenerife)	2023	AMAVIR	Développement			9,7	5,8	5,8
Portefeuille de maisons de retraite médicalisées (Allemagne)	Allemagne (Wathlingen, Krefeld)	2022-2023	ORPEA	Développement			40,8	26,0	26,0
Pipeline International							320,2	192,7	187,9
TOTAL PIPELINE					15,4	5,3%	493,1	293,5	245,1

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

(b) Option d'achat levée par Korian le 15 octobre 2021

Le pôle Foncière Santé dispose d'un pipeline de développement avec un coût de revient estimé, en part du Groupe, à 293,5 millions d'euros et **15,4 millions d'euros de loyers additionnels à terme** (le coût de revient total ressort à 493,1 millions d'euros à 100% avec un montant de loyers additionnels de 25,9 millions d'euros), dont 187,9 millions d'investissements relatifs à des développements à l'international.

Le rendement moyen attendu de ces opérations ressort à **5,3 %**.

Ce pipeline est intégralement pré-loué.

2.3.3. Arbitrages

Au cours de l'année écoulée, la clinique d'Elorn a été cédée pour un montant de 1,8 million d'euros.

2.3.4. Résultat net récurrent (RNR) de la Foncière Santé au 31 décembre 2021

(en millions d'euros et en part du Groupe)	31/12/2021	31/12/2020 Retraité	Variation	Variation (%)
Eléments récurrents :				
REVENUS LOCATIFS	188,4	174,1	14,3	8,2%
LOYERS NETS	185,3	170,8	14,5	8,5%
TAUX DE MARGE (LOYERS NETS / REVENUS LOCATIFS)	98,3%	98,1%	0,2%	0,25 pt
Coûts de fonctionnement nets	(11,3)	(10,7)	(0,7)	6,1%
Amortissements des biens d'exploitation	-	-	-	-
Coût de l'endettement net	(20,8)	(20,3)	(0,6)	2,9%
Autres produits et charges financiers	(1,0)	(0,7)	(0,3)	37,3%
Charge d'impôt	(1,4)	(2,4)	1,1	-44,4%
RÉSULTAT NET RÉCURRENT - PART DU GROUPE	150,7	136,7	14,1	10,3%
Eléments récurrents non courants (a)	-	-	-	-
CASH-FLOW NET COURANT - PART DU GROUPE	150,7	136,7	14,1	10,3%
Eléments non récurrents et non courants (b)	156,5	12,6	143,9	1142,8%
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE IFRS	307,2	149,2	158,0	105,8%

(a) Les "Eléments récurrents non courants" correspondent à l'amortissement des biens d'exploitation.

(b) Les "Eléments non courants" regroupent la variation de juste valeur des immeubles de placement, le résultat des cessions, la mise en juste valeur des instruments financiers et d'autres éléments non courants.

Le résultat net part du groupe de la Foncière Santé s'élève à 307,2 millions d'euros au 31 décembre 2021 (149,2 millions d'euros au 31 décembre 2020). Le résultat net récurrent part du groupe de 150,7 millions d'euros en 2021 (136,7 millions d'euros en 2020) s'obtient après retraitement des éléments non récurrents de -156,5 millions d'euros en 2021 (-12,6 millions d'euros en 2020). En l'absence d'amortissements sur les actifs d'exploitation, le cash-flow net courant de la Foncière Santé est identique au résultat net récurrent.

Le résultat net récurrent part du Groupe ressort à 150,7 millions d'euros, en progression de +10,3% par rapport à 2020.

Il intègre notamment :

- Les revenus locatifs de la Foncière Santé qui s'établissent à 188,4 millions d'euros au 31 décembre 2021, soit une progression sensible de 8,2 % par rapport au 31 décembre 2020 portée par les acquisitions significatives réalisées en France, en Italie et en Allemagne ;
- Les coûts de fonctionnement nets sont en légère hausse de 0,7 million d'euros en lien avec l'accroissement des actifs en portefeuille et des coûts engagés suite à l'accélération des investissements en Europe ;
- Le coût de l'endettement net du pôle Foncière Santé au 31 décembre 2021 s'élève à -20,8 millions d'euros en dégradation de -0,6 million d'euros par rapport au 31 décembre 2020 en lien avec la croissance des investissements et l'augmentation en volume de la dette en conséquence. L'effet prix de la dette, quant à lui, est sensible compte tenu de la diminution notable du coût moyen de la dette d'Icade Santé à 1,35% vs 1,57% au 31 décembre 2020, dans un contexte d'optimisation du passif de la structure. Ainsi, on observe sur un an une augmentation des intérêts sur emprunts obligataires de -5,8 millions d'euros par rapport à l'exercice 2020 suite à l'effet année pleine de l'émission obligataire de septembre 2020 (600 millions d'euros).

Les éléments non récurrents et non courants ressortent à 156,5 millions d'euros au 31 décembre 2021, en augmentation de +143,9 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2020. Cette importante progression résulte majoritairement de l'effet de la variation de la juste valeur des immeubles de placement constatée en 2021, et confirme le fort attrait des investisseurs pour la classe d'actif de Santé, tant en France qu'en Europe.

2.3.5. Evolution des loyers de la Foncière Santé au 31 décembre 2021

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

(en millions d'euros, en part du Groupe)	31/12/2020	Acquisitions d'actifs	Cessions d'actifs	Constructions		Activité locative et indexations	31/12/2021	Variation totale	Variation à périmètre constant
				Restructurations d'actifs	Autres effets				
Court séjour	143,4	1,9	-	1,2	1,8	0,5	148,8	+ 5,4	0,3%
Moyen séjour	12,3	0,8	(0,3)	0,4	0,2	0,1	13,3	+ 1,1	0,9%
Long séjour	18,4	7,4	-	-	0,3	0,2	26,3	+ 7,9	1,0%
FONCIÈRE SANTÉ	174,1	10,1	(0,3)	1,5	2,3	0,8	188,4	+ 14,3	0,4%
dont France	163,9	4,5	(0,3)	1,5	2,1	0,6	172,2	+ 8,3	0,4%
dont International	10,2	5,6	-	-	0,2	0,2	16,2	+ 6,0	1,5%
FONCIÈRE SANTÉ Base 100%	301,4	17,7	(0,6)	2,6	-	1,3	322,5	+ 21,0	0,4%

Portés par la croissance du portefeuille, les revenus locatifs en part du Groupe réalisés par la Foncière Santé enregistrent une forte progression et atteignent 188,4 millions d'euros soit + 8,2 % à périmètre courant (+ 14,3 millions d'euros) au 31 décembre 2021.

Essentiellement sous l'effet de l'indexation, l'évolution à périmètre constant ressort quant à elle à + 0,4%.

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

- Les acquisitions en France à hauteur de + 4,5 millions d'euros ;
- La poursuite des acquisitions à l'International pour + 5,6 millions d'euros ;
- Les livraisons des actifs en développement et autres restructurations/extensions à hauteur de + 1,5 million d'euros ;
- Les autres effets ressortent à +2,3 millions d'euros et traduisent le rachat, intervenu en septembre 2020, par Icade Santé de ses propres actions détenues par un de ses actionnaires minoritaires à hauteur de 2,51% (relution d'Icade dans Icade Santé post rachat).

A 100%, les revenus locatifs ressortent à 322,5 millions d'euros, en progression de + 21,0 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2020.

Evolution des revenus locatifs de la Foncière Santé par type d'établissement et par zone géographique

Revenus Locatifs Part du Groupe	31/12/2020	31/12/2021	Périmètre courant		Périmètre constant	
			en valeur	en %	en valeur	en %
France	163,9	172,2	8,3	5,1%	0,6	0,4%
dont Court séjour	143,4	148,8	5,4	3,7%	0,5	0,3%
dont Moyen séjour	12,3	13,2	0,9	7,2%	0,1	0,9%
dont Long séjour	8,2	10,3	2,1	25,1%	0,0	0,4%
International	10,2	16,2	6,0	58,5%	0,2	1,5%
dont Moyen séjour	-	0,2	0,2	na	na	na
dont Long séjour	10,2	16,0	5,8	56,8%	0,2	1,5%
Foncière Santé	174,1	188,4	14,3	8,2%	0,8	0,4%

La variation à périmètre courant est déterminée par comparaison des loyers entre deux périodes, dans leur globalité, et sur l'ensemble des immeubles qui constituent le patrimoine.

La variation à périmètre constant est définie en prenant en compte les variations de loyers entre deux périodes, des actifs en exploitation (immeuble loué et neutralisé des effets des loyers complémentaires issus des extensions de bâtiments sur la durée analysée), avec un statut d'actif identique entre deux dates.

(en millions d'euros et en part du Groupe)	31/12/2021		31/12/2020	
	Loyers nets	Marge	Loyers nets	Marge
Santé France	169,7	98,6%	160,8	98,1%
Santé International	15,6	95,9%	10,0	97,5%
FONCIÈRE SANTÉ	185,3	98,3%	170,8	98,1%

Le loyer net du pôle Foncière Santé ressort pour l'année 2021 à 185,3 millions d'euros en part du Groupe et bénéficie d'un taux de marge très élevé de 98,3%.

2.3.6. Activité locative du pôle de la Foncière Santé

Le taux d'occupation financier à 100 % au 31 décembre 2021 est identique au 31 décembre 2020.

La durée moyenne ferme des baux des actifs sur l'ensemble du périmètre est en hausse par rapport au 31 décembre 2020, à 8,2 ans (+ 0,8 an). La durée moyenne ferme des baux progresse en France pour atteindre 7,1 ans (+ 0,4 ans). Elle atteint 15,3 ans en moyenne à l'international.

Au cours de l'exercice, 21 baux ont été renouvelés ou prorogés portant sur 54,8 millions d'euros de loyer facial annualisé pour une durée moyenne de 7,3 années. Leur impact sur la durée ferme de la Foncière Santé est de + 1,3 année.

ECHEANCIER DES BAUX EN LOYERS IFRS ANNUALISES

(en millions d'euros)



3. Métier Promotion

3.1. Compte de résultat et indicateurs de performance

Activité du pôle Promotion

Icade Promotion a réalisé de très bonnes performances d'activité au cours de l'année 2021.

Tous les indicateurs du Résidentiel sont bien orientés avec notamment une hausse des réservations (+12,5% en volume vs. 2020 et +18,5% vs. 2019), pour atteindre le record historique de 6 004 lots réservés, reflétant le dynamisme de la demande des clients particuliers et institutionnels.

Le renforcement de la stratégie de développement conduit sur l'année permet à Icade Promotion d'augmenter son portefeuille foncier HT en quote-part (+27% vs. 2020) dans un marché marqué par une pénurie de l'offre. Et la progression des permis obtenus (+86% vs. 2020) est un signe encourageant pour le futur.

Icade Promotion s'adapte à l'évolution de la demande avec une nouvelle offre commerciale en ligne avec sa raison d'être et qui repose notamment sur :

- La création de la société Urbain des Bois (filiale à 100% d'Icade Promotion), spécialisée dans la construction bas carbone ;
- L'offre « Naturellement chez soi », imaginée avec l'architecte Nicolas Laisné, qui s'articule autour de deux axes forts : i) intégrer la nature au cœur de la conception des logements, pour le bien-être des habitants et conformément aux engagements environnementaux ; ii) développer la personnalisation du logement et la mixité fonctionnelle, une flexibilité très attendue par les villes et leurs futurs résidents.

L'activité sur le Tertiaire enregistre aussi un rebond par rapport à 2020 avec une croissance de ces principaux indicateurs d'activité et notamment avec :

- La vente d'un immeuble de bureaux de 9 000 m² sur le village des athlètes à Saint-Ouen-sur-Seine auprès du groupement constitué par la Banque des Territoires et la Foncière Tertiaire ;
- La vente de l'immeuble Grand Central à Marseille avec près de 8 500 m² de bureaux incluant un espace de coworking, une offre de services variés comprenant de la restauration, ainsi qu'une terrasse de plus de 110 m² en rooftop avec vue panoramique sur le quartier et le vieux port, par la filiale Arkadea à la Foncière Tertiaire ;
- La signature d'un CPI signé avec Icade Santé pour la construction d'une clinique de Soins de Suite et de Réadaptation, d'une surface SDP de 6 781 m² sur la commune de Salon de Provence ;
- La signature d'une VEFA avec Macifimo d'un immeuble de près de 9 000 m² de bureaux sur l'ensemble immobilier Emblem à Lille, réalisé en co-promotion avec le Groupe Duval ;
- La signature d'un CPI avec La Française, pour la réalisation en co-promotion avec PRD Office d'un ensemble immobilier développant 30 890 m² à Nanterre (92) ;
- La signature d'une promesse de vente pour la réalisation de 48 560 m² de bureaux sur la Z.A.C. de l'Horloge à Romainville : opération Envergure développée en co-promotion avec le groupe SEMIIC.

Compte de résultat simplifié pôle Promotion en vision économique

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020	Variation
Chiffre d'affaires	1 074,4	825,4	249,0
<i>Dont Chiffre d'affaires à l'avancement Promotion</i>	<i>1 059,5</i>	<i>805,6</i>	<i>253,9</i>
<i>Coût des ventes et autres charges</i>	<i>(900,0)</i>	<i>(691,9)</i>	<i>(208,0)</i>
Marge immobilière Nette Promotion	159,5	113,7	45,8
Taux de marge immobilière (Marge immobilière Nette / CA à l'avancement)	15,1%	14,1%	0,9 pts
Dont Autres Chiffre d'Affaires	14,9	19,8	(4,9)
Coût de fonctionnement et autres coûts	(125,4)	(121,8)	(3,7)
Résultats sur cessions	-	9,6	(9,6)
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	0,9	0,4	0,5
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL ÉCONOMIQUE COURANT (a)	53,2	24,8	28,4
Taux de marge économique courant (ROEC/CA) (a)	5,0%	3,0%	1,9 pts
Coût de l'endettement net	(4,5)	(5,7)	1,2
Autres produits et charges financiers	(7,0)	(3,3)	(3,6)
Impôt sur les sociétés	(9,1)	(5,8)	(3,3)
CASH FLOW NET COURANT	29,3	6,8	22,5
CASH FLOW NET COURANT - PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE	(5,0)	(4,3)	(0,7)
CASH-FLOW NET COURANT - Part du Groupe	24,2	2,5	21,7
Éléments non courants (b)	(13,4)	(19,0)	5,6
RÉSULTAT NET - Part du Groupe	10,8	(16,5)	27,3

(a) Retraitement des coûts de holding.

(b) Les "Éléments non courants" regroupent les dotations aux amortissements et d'autres éléments non courants.

Le chiffre d'affaires économique du pôle Promotion inclut le chiffre d'affaires des entités contrôlés par Icade (présenté à 100%) ainsi que le chiffre d'affaires en quote-part de détention Icade des coentreprises sous contrôle conjoint.

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Chiffre d'affaires consolidé	944,2	752,4
Chiffre d'affaires en quote-part Groupe des coentreprises	130,2	73,0
Chiffre d'affaires économique	1 074,4	825,4

Le chiffre d'affaires économique du 31 décembre 2021 ressort à 1 074,4 millions d'euros, en très forte croissance par rapport à l'année précédente (+30,2%), mais également par rapport à l'année 2019 (+11,0%).

Cette évolution résulte à la fois d'un effet de base favorable (le premier trimestre 2020 avait été affecté par le confinement général de la France à partir du 16 mars), mais également d'une bonne dynamique commerciale. Cette croissance est en ligne par rapport à l'objectif annuel et à la trajectoire de croissance à horizon 2025 (1,4 milliard d'euros).

- Le chiffre d'affaires du Résidentiel est en hausse de 31,9% vs. 2020 pour s'établir à 911,1 millions d'euros au 31 décembre 2021 et en croissance de 17,5% par rapport à l'année 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 elle aussi en forte hausse sur la période avec +34,8% par rapport à l'année précédente pour atteindre 161,5 millions d'euros. Il se compose notamment de la vente à Macifimo d'un immeuble de près de 9 000 m² de bureaux sur l'ensemble immobilier Emblem à Lille, 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 d'Ad-Vitam (acquisition fin 2020).

Le backlog continue de marquer une croissance significative (+20,2%) et permet de sécuriser le chiffre d'affaires prévu en 2022.

L'accroissement du volume permet de retrouver un niveau de résultat proche de ceux constatés sur les années précédentes avec un résultat opérationnel économique courant (ROEC) à 53,2 millions d'euros au 31 décembre 2021 contre 24,8 millions d'euros à fin 2020 et 56,7 millions d'euros au 31 décembre 2019.

Le cash-flow net courant (CFNC) est également en hausse, atteignant 24,2 millions d'euros au 31 décembre 2021 contre 2,5 millions d'euros pour l'année 2020, particulièrement pénalisé par le premier confinement.

Le Groupe Icade, présente à partir de l'exercice 2021, les indicateurs de résultat en quote-part de détention. Il en résulte des niveaux d'agrégats intermédiaires différents de ceux présentés en vision économique. Des tableaux de passage entre la présentation en part du Groupe et les comptes consolidés sont présentés dans la partie « Eléments financiers complémentaires ».

Compte de résultat simplifié pôle Promotion en part du Groupe

(en millions d'euros et en part du Groupe)	31/12/2021	31/12/2020	Variation
Chiffre d'affaires	985,1	747,4	237,7
<i>Dont Chiffre d'affaires à l'avancement Promotion</i>	970,2	727,6	242,5
<i>Coût des ventes et autres charges</i>	(813,9)	(619,6)	(194,3)
Marge immobilière Nette Promotion	156,3	108,0	48,3
Taux de marge immobilière (Marge immobilière Nette / CA à l'avancement)	16,1%	14,8%	1,3 pts
Dont Autres Chiffre d'Affaires	14,9	19,7	(4,8)
Coût de fonctionnement et autres coûts	(127,6)	(121,5)	(6,1)
Résultats sur cessions	-	9,6	(9,6)
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	0,9	0,4	0,5
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT (a)	47,8	19,4	28,5
Taux de marge courant (ROC/CA) (a)	4,9%	2,6%	2,3 pts
Coût de l'endettement net	(4,1)	(4,9)	0,8
Autres produits et charges financiers	(6,9)	(3,2)	(3,7)
Impôt sur les sociétés	(9,2)	(5,6)	(3,6)
CASH-FLOW NET COURANT	24,2	2,5	21,7
Éléments non courants (b)	(13,4)	(19,0)	5,6
RÉSULTAT NET - Part du Groupe	10,8	(16,5)	27,3

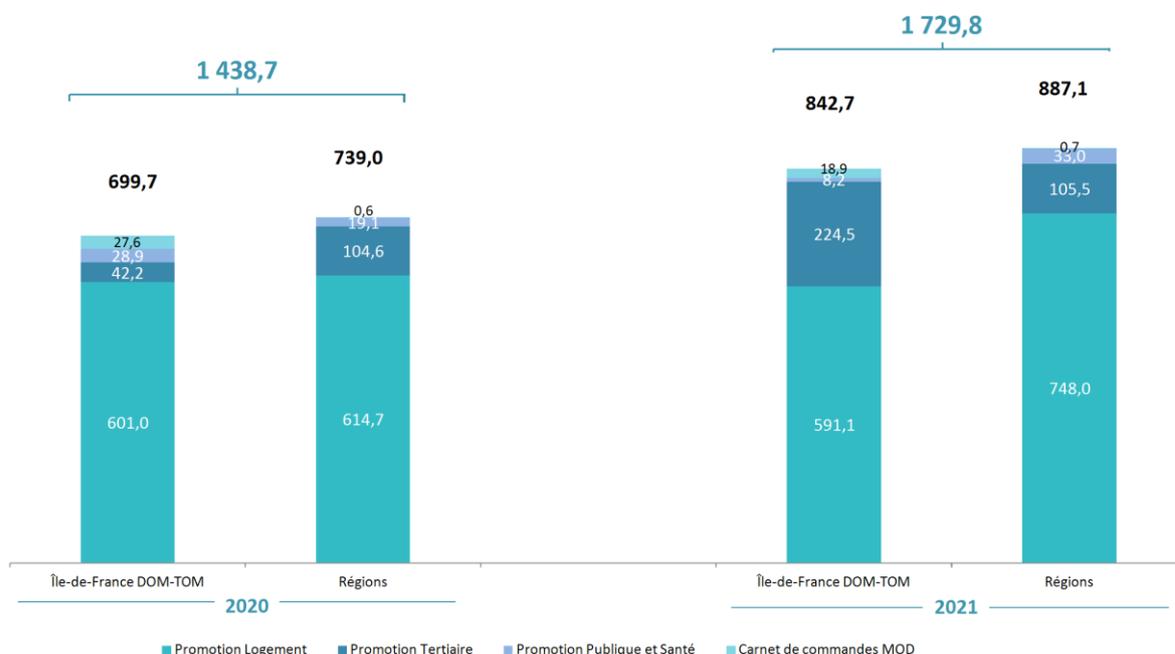
(a) Retraitement des coûts de holding.

(b) Les "Éléments non courants" regroupent les dotations aux amortissements et d'autres éléments non courants.

3.1.1. Backlog Promotion et Carnet de commandes

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

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

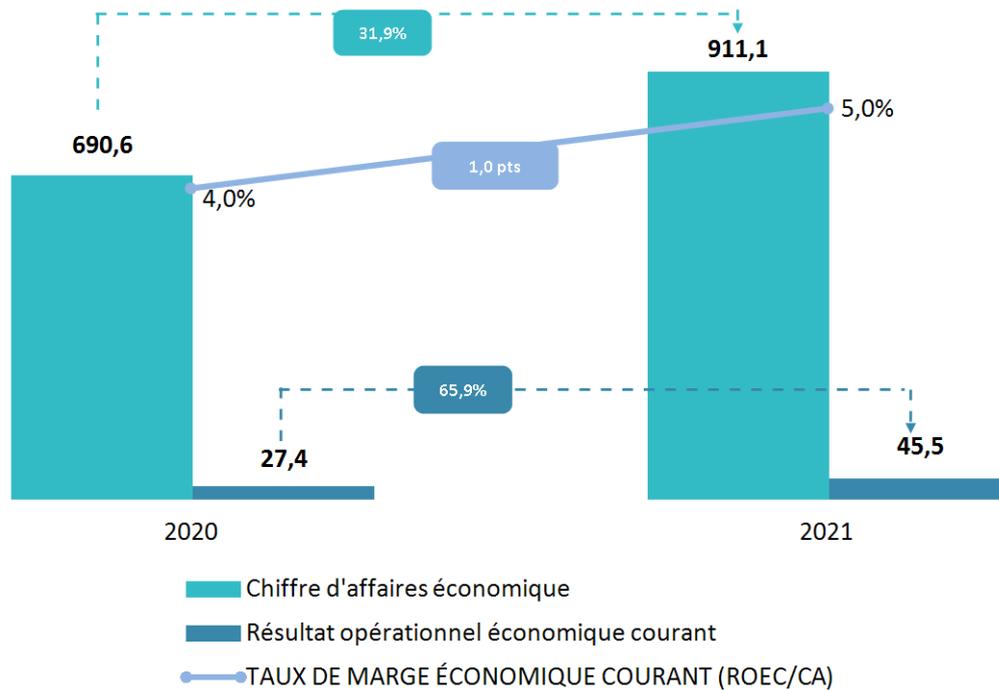


Le backlog total d'Icade Promotion s'élève à 1 729,8 millions d'euros au 31 décembre 2021 contre 1 438,7 millions d'euros au 31 décembre 2020, en augmentation de 20,2%.

Cette évolution s'analyse comme suit :

- ◆ Une augmentation de 10,1% du backlog Promotion Logement en lien avec un niveau élevé de réservations (+7,7% en valeur).
- ◆ Une hausse de 90% du backlog Promotion Tertiaire et Promotion Publique et Santé, conséquence du renouvellement des signatures avec notamment :
 - Les promesses de vente pour la réalisation de 48 560 m² de bureaux sur la Z.A.C. de l'Horloge à Romainville sur l'opération Envergure en co-promotion avec le groupe SEMIIC ;
 - Le CPI avec La Française en co-promotion avec PRD Office pour la réalisation d'un ensemble immobilier développant 30 890 m² à Nanterre (92) ;
 - Le CPI signé avec ICADE Santé pour la construction d'une clinique de Soins de Suite et de Réadaptation, d'une surface de 6 781 m² sur la commune de Salon de Provence ;
 - La promesse de VEFA pour l'extension de 3 300 m² d'un Ephad à Saint-Etienne du bois, signée avec le groupe Podelhia.

3.2. Promotion Logement



Le chiffre d'affaires de l'année 2021 pour le Résidentiel s'élève à 911,1 millions d'euros, en hausse de 31,9% par rapport à l'année 2020. La progression tient compte d'un effet de base avec l'arrêt des chantiers en 2020 pendant le 1^{er} confinement et d'un volume d'activité qui provient d'un backlog plus élevé, d'un rythme soutenu de signatures d'actes notariés, d'une hausse des lancements de travaux et d'un bon avancement des chantiers.

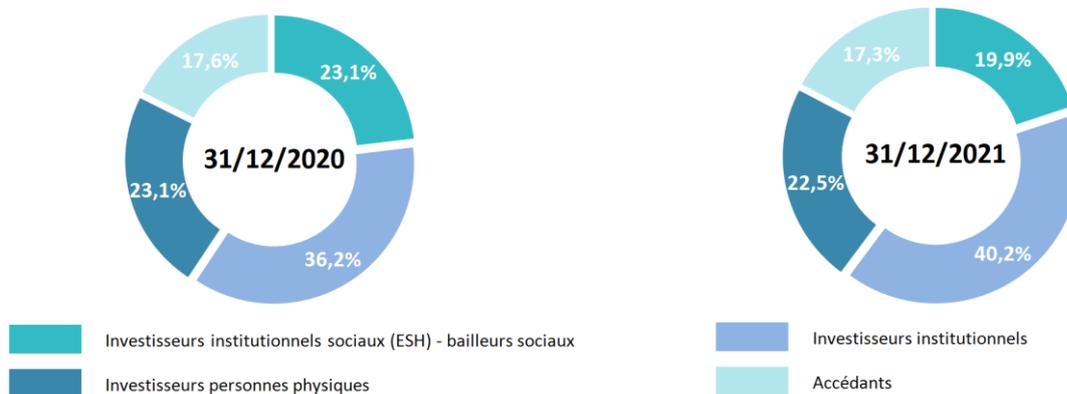
En lien direct avec la hausse du chiffre d'affaires, le résultat opérationnel économique courant du Résidentiel ressort à 45,5 millions d'euros au 31 décembre 2021, en forte amélioration par rapport au 31 décembre 2020 (27,4 millions d'euros).

Principaux indicateurs physiques au 31 décembre 2021

	31/12/2021	31/12/2020	Variation
Mise en commercialisation			
Île-de-France DOM-TOM	2 903	1 638	77,2%
Régions	3 383	3 825	(11,6%)
TOTAL LOTS (en unités)^(a)	6 286	5 463	15,1%
Île-de-France DOM TOM	717,0	374,1	91,7%
Régions	712,5	853,4	(16,5%)
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES (potentiel en millions d'euros)	1 429,5	1 227,5	16,5%
Lancement d'opérations			
Île-de-France DOM-TOM	1 744	2 385	(26,9%)
Régions	3 788	2 575	47,1%
TOTAL LOTS (en unités)	5 532	4 960	11,5%
Île-de-France DOM TOM	464,7	468,3	(0,8%)
Régions	877,8	566,0	55,1%
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES (potentiel en millions d'euros)	1 342,5	1 034,3	29,8%
Réservations nettes			
Réservations de logements (en unités)	6 004	5 338	12,5%
Réservations de logements (en millions d'euros, TTC)	1 308,0	1 214,5	7,7%
Taux de désistement logements (en %)	16%	13%	2,7 pts
Prix moyen de vente et surface moyenne sur la base des réservations			
Prix moyen TTC au m ² habitable (en €/m ²)	4 408	4 310	2,3%
Budget moyen TTC par logement (en k€)	218,5	228,3	(4,3%)
Surface moyenne par logement (en m ²)	49,6	53,0	(6,4%)

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

Répartition des réservations par typologie de client



Icade Promotion a enregistré une forte progression de ses indicateurs commerciaux avec une hausse des réservations de +12,5% en volume (6 004 lots à fin 2021 vs. 5 338 lots à fin 2020) et +7,7% en valeur. Au-delà d'un effet de base significatif du fait de l'arrêt de l'activité sur la fin du premier trimestre 2020 suite au confinement, les indicateurs reflètent une activité commerciale soutenue sur l'ensemble de l'année 2021, tant pour les particuliers que pour les investisseurs institutionnels. Les réservations progressent également entre l'année 2021 et l'année 2019 de +18% en volume, une dynamique principalement portée par les ventes en bloc.

La part des résidences gérées, dans les réservations reste significative en 2021 et représente 21% du total, en légère hausse par rapport à l'année 2020.

- Les réservations réalisées par les particuliers sont en hausse grâce à des mises en commercialisation réussies et un taux d'écoulement soutenu. Le taux de désistement pour cette catégorie d'acquéreurs est revenu sur un niveau d'avant crise ;
- L'appétit des institutionnels sur la classe d'actif logement reste toujours aussi fort. Les réservations réalisées avec les investisseurs institutionnels sur l'année 2021 est tout comme en 2020 plus élevée que celle constatée les années précédentes.

Dans un contexte de hausse des prix des matières premières et de rareté de l'offre, les prix à la vente ont plutôt eu tendance à augmenter en passant en moyenne de 4 310 €/m² en 2020 à 4 408 €/m² en 2021.

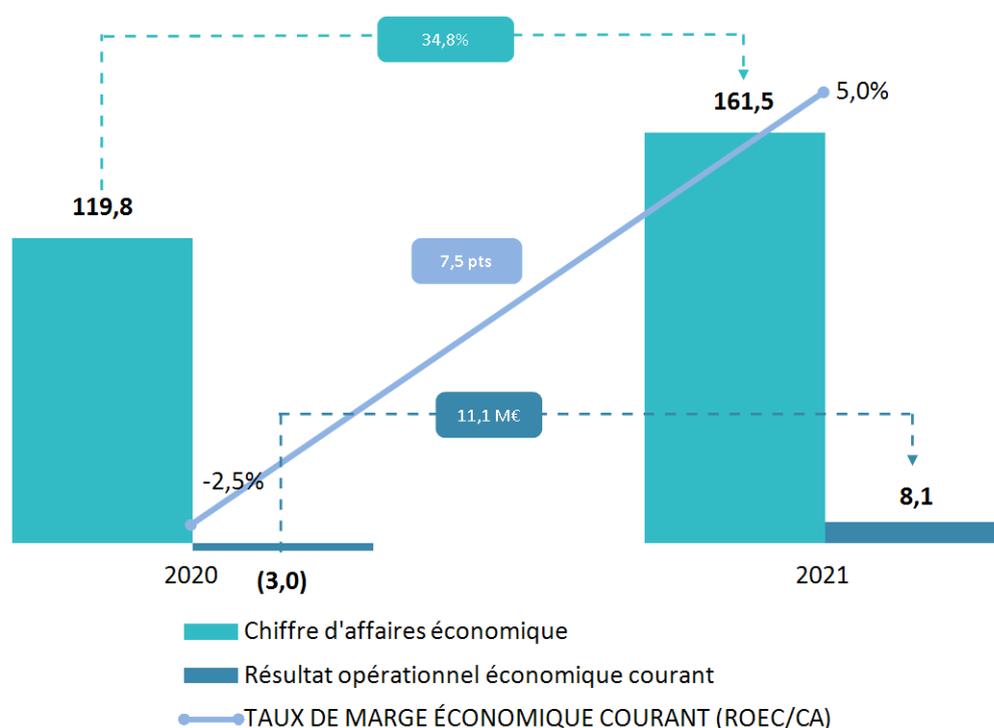
Après plusieurs mois de tension sur l'obtention des permis de construire suite aux élections municipales, les efforts d'adaptation d'Icade Promotion face aux nouveaux besoins des villes a permis d'afficher une croissance de cet indicateur de + 86% par rapport à l'année 2020. Le bon niveau d'activité d'Icade Promotion en matière de montage et de développement (permis de construire déposés en hausse de 48% par rapport à 2020 et de 41% par rapport à 2019) a également contribué à ce score.

Les lancements de travaux sont aussi en forte progression en 2021, principalement portée par les régions : +12% en volume (5 532 lots en 2021 vs 4 960 lots à fin 2020) et + 30% en valeur. Par rapport à 2019, ils progressent de +17% en volume et +19% en valeur.

Portefeuille foncier

Le portefeuille foncier Résidentiel s'élève à 12 455 lots en quote-part pour un chiffre d'affaires potentiel de 2,7 milliards d'euros HT en quote-part, en hausse de 27,0% en valeur par rapport au 31 décembre 2020 (10 156 lots pour 2,1 milliards d'euros). Il démontre la bonne performance de développement d'Icade Promotion et son accélération sur le deuxième semestre de l'année.

3.3. Promotion Tertiaire



Le chiffre d'affaires du 31 décembre 2021 pour l'activité de promotion Tertiaire et promotion Publique et Santé est en forte hausse avec +34,8% (161,5 millions d'euros à fin 2021 contre 119,8 millions d'euros à fin 2020), expliqué notamment par la vente de l'opération Emblem à Lille et l'intégration des opérations d'Ad Vitam (acquisition fin 2020).

En lien direct avec la hausse du chiffre d'affaires, le résultat opérationnel économique courant de l'activité promotion Tertiaire et promotion Publique et Santé ressort à 8,1 millions d'euros à fin 2021, en amélioration par rapport à fin 2020 (-3,0 millions d'euros).

Promotion Publique et Santé

Au 31 décembre 2021, le portefeuille de projets dans le domaine de la Promotion Publique et Santé correspond à 65 252 m² de projets (117 845 m² au 31 décembre 2020), dont 37 131 m² en cours de travaux (88 038 m² au 31 décembre 2020). Le portefeuille de projets pour cette activité est essentiellement situé en régions et dans les DOM-TOM. Les livraisons de l'année 2021 représentent 29 626 m².

Promotion Bureaux, Hôtels et Commerces

Au 31 décembre 2021, le pôle Promotion dispose d'un portefeuille de projets dans le domaine de la Promotion Bureaux, Hôtels et Commerces d'environ 491 438 m² (contre 564 353 m² au 31 décembre 2020), dont 108 865 m² de projets en cours de réalisation (65 825 m² au 31 décembre 2020). Sur l'année 2021, les livraisons représentent 37 436 m² avec notamment :

- Le siège de l'équipementier aéronautique Latécoère situé à Toulouse, pour 12 737 m² ;
- L'immeuble de bureaux du programme « Osmose » pour 15 195 m² à Strasbourg, situé au sein du quartier d'affaires international Archipel Wacken ;
- Deux immeubles de bureaux situés à Mauguio, près de Montpellier pour 9 504 m².

3.4. Pipeline et potentiel de croissance

Le volume de chiffre d'affaires potentiel total d'Icade Promotion pour les années à venir s'élève à 7,6 milliards d'euros HT en quote-part, en progression de 10 % par rapport au 31 décembre 2020 (6,9 milliards d'euros). Il représente plus de 20 400 lots pour l'activité Résidentiel et plus de 273 000 m² pour l'activité Tertiaire.

Principaux projets gagnés sur 2021 :

- **Toulon : « L'avenir de la rade de Toulon : de Mayol à Pipady »**

Icade Promotion et Eiffage Immobilier ont été désignés lauréats de deux lots sur l'appel à projets « L'avenir de la rade de Toulon : de Mayol à Pipady ». Cet appel à projets s'inscrit dans la vaste opération de requalification urbaine et paysagère d'un périmètre de 44 hectares au sein de la rade de Toulon, entre le stade Mayol et la plage de Pipady.

Dans ce cadre, le groupement formé par Eiffage Immobilier et Icade Promotion, accompagné par Eiffage Aménagement et Synergies Urbaines by Icade, a été désigné lauréat sur 2 lots :

Lot 1 « Toulon Port 3.0 », ancien site de la DCNS, avec le projet « Les Promenades de la rade » :

En partenariat avec la Banque des Territoires - qui interviendra comme co-investisseur - le groupement propose sur un site de plus de 3 hectares un nouvel ensemble urbain, permettant d'ouvrir la ville sur la rade, qui développera 59 000 m² de constructions et comprendra une grande mixité d'usages.

Lot 2 « Pipady, ancien môle des Torpilles », avec le projet « Le Casabianca » :

Conçue par les agences Major architecture et HYL, l'opération de requalification de ce bâtiment iconique - symbole de l'entrée dans la rade de Toulon - a pour ambition de transformer cet ancien site militaire en un lieu de convivialité ouvert au public toute l'année accueillant un restaurant, ainsi qu'un espace de spectacles, loisirs et rencontres culturelles sur près de 1 000 m². Ce nouveau lieu sera animé par un restaurateur toulonnais.

Porté par des investisseurs locaux, ce projet a été pensé dans un esprit de préservation du patrimoine et de la biodiversité marine ; il atteindra également une grande sobriété environnementale visant l'autoconsommation en été.

Le démarrage prévisionnel des travaux des deux lots est prévu en 2024.

- **Le Plessis Robinson : « Equinove »**

La Foncière Tertiaire d'Icade a finalisé sur le 3^{ème} trimestre 2021 l'acquisition de l'ensemble Equinove d'une surface totale de 64 710 m², situé sur la commune du Plessis Robinson.

Cette opération offre un potentiel de redéveloppement important à moyen terme, notamment en logements, en synergie avec Icade Promotion.

- **Bourg La Reine**

En décembre, Icade Promotion a remporté la consultation lancée par la commune de Bourg la Reine pour le développement d'un programme immobilier de 5 155 m² composé de 79 logements en accession libre à la propriété et du commerce en RDC de 548 m² de SDP.

Ce projet, sur lequel est édifié aujourd'hui un immeuble de bureaux, est situé sur le boulevard Maréchal Joffre, au cœur du centre-ville, proche des transports et du parc de Sceaux.

Le dépôt de PC devrait intervenir au 2^{ème} trimestre 2022 pour un lancement des travaux fin 2023 et une livraison prévisionnelle en 2025.

- **Bondy**

Icade Promotion, en co-promotion projetée de développer un projet urbain, sur la ville de Bondy, entre le canal de l'Ourcq et l'avenue Galliéni, comprenant plusieurs ensembles immobiliers avec un potentiel d'environ 249 logements. Le dépôt de PC devrait intervenir en 2023 pour un lancement des travaux en 2024 et une livraison prévisionnelle en 2026.

- **Paris Tolbiac**

Icade Promotion a été désigné lauréat et a signé une promesse d'achat d'un immeuble loué par l'Université Paris Sorbonne, en vue d'une restructuration et surélévation bois/béton de l'existant sur 2 niveaux en vue de réaliser une école de 4 503 m² (un amphithéâtre, des salles de classes d'une surface moyenne de 60 m² environ ainsi que des espaces collaboratifs et des bureaux d'administration. Enfin, le projet comprend également des espaces végétalisés en terrasses et balcons quasi autonomes en eau (via la solution Oasis de Vertuo). Cet immeuble est situé rue de Tolbiac, au cœur d'un quartier particulièrement étudiant, dans le 13^{ème} arrondissement de Paris.

Le dépôt de PC devrait intervenir en 2022, un lancement des travaux pour 2023, et une livraison prévisionnelle en 2025.

- **Neuilly**

Icade Promotion a signé une promesse pour l'achat d'un immeuble commercial situé à Neuilly sur Seine, qui sera transformé en logement pour un équivalent de 164 lots. Le dépôt de PC devrait intervenir en 2022 pour un lancement des travaux en 2022 et une livraison prévisionnelle en 2026.

3.5. Besoin en fonds de roulement et endettement

<i>(en millions d'euros, en vision économique)</i>	31/12/2021 (a)	31/12/2020 (a)	Variation
Promotion Logement	(176,1)	(146,8)	(29,3)
Promotion Tertiaire	(5,1)	20,6	(25,8)
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT NET - PROMOTION (b)	(181,3)	(126,2)	(55,1)
ENDETTEMENT NET - PROMOTION (b)	2,2	(30,7)	32,9

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

(b) Le BFR et l'endettement net Promotion sont présentés hors projets d'aménagement et hors réserves foncières dont les autorisations administratives ne sont pas obtenues ou purgées.

Suite à la mise en œuvre d'actions opérationnelles visant l'optimisation de la trésorerie d'Icade Promotion et aux nombreuses ventes en bloc, le taux de BFR net Promotion est maîtrisé à hauteur de 16,9% à fin 2021 contre 15,6% fin 2020 et 29,3% fin 2019.

La dette financière nette d'Icade Promotion est en hausse en lien avec la croissance de l'activité.

4. Compte de résultat analytique Groupe Icade

Compte de résultat analytique en part du Groupe au 31 décembre 2021

		Foncière Tertiaire en part du Groupe	Foncière Santé en part du Groupe	Foncières en part du Groupe	Promotion en part du Groupe	Total Autres & intermétiers en part du Groupe	Total Groupe ICADE en part du Groupe
<i>(en millions d'euros)</i>							
Eléments courants :							
Chiffre d'affaires	(A)=(b)+(c)+(d)	392,3	188,8	581,0	985,1	(8,5)	1 557,6
Dont Chiffre d'affaires : Revenus locatifs Foncières	(b)	362,8	188,4	551,2		(0,1)	551,1
Dont Chiffre d'affaires à l'avancement Promotion	(c)				970,2		970,2
Dont Autres Chiffre d'Affaires	(d)	29,5	0,4	29,9	14,9	(8,5)	36,3
Charges Locatives non récupérées et autres charges	(e)	(25,0)	(3,1)	(28,2)		1,0	(27,1)
Loyers nets Foncières	(AA)=(b)+(e)	337,7	185,3	523,0		1,0	524,0
Taux de marge Foncières (Loyers Nets / Revenus Locatifs)	(AA)/(b)	93,1%	98,3%	94,9%			
Coût des ventes et autres charges	(g)				(813,9)	(1,7)	(815,6)
Marge immobilière Nette Promotion	(AB)=(c)+(g)				156,3	(1,7)	154,5
Taux de marge immobilière (Marge immobilière Nette / CA à l'avancement)	(AB)/(c)				16,1%		
Coût de fonctionnement et autres coûts	(i)	(79,3)	(11,7)	(91,0)	(127,6)	0,9	(217,7)
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	(j)				0,9		0,9
RÉSULTAT OPERATIONNEL COURANT	(AC)=(A)+(e)+(g)+(i)+(j)	288,0	174,0	461,9	44,4	(8,3)	498,0
Coût de l'endettement net		(56,8)	(20,8)	(77,6)	(4,1)	-	(81,7)
Autres produits et charges financiers		(7,0)	(1,0)	(8,0)	(6,9)	0,1	(14,8)
RÉSULTAT FINANCIER COURANT	(AD)	(63,8)	(21,8)	(85,7)	(11,0)	0,1	(96,5)
Charge d'impôt	(k)	(1,3)	(1,4)	(2,6)	(9,2)		(11,8)
CASH FLOW NET COURANT	(AE)=(AC)+(AD)+(k)	222,9	150,7	373,6	24,2	(8,2)	389,7
Amortissements et pertes de valeur des biens d'exploitation	(l)	(12,6)		(12,6)			
FONCIERES : RÉSULTAT NET RÉCURRENT	(AF)=(AE)+(l)	210,3	150,7	361,1			
Eléments non courants :							
Variation de juste valeur des IP Charges d'Amort. et pertes de valeurs		(144,0)	161,0	17,1	(10,1)	2,3	9,3
Résultats sur cessions		45,9	-	45,9	(0,7)	0,4	45,7
Résultat financier non courant		(37,4)	(1,4)	(38,8)	-		(38,8)
Impôts sur les sociétés non courant			0,1	0,1	4,0		4,1
Autres Charges on courantes, résultat sur acquisitions, activités abandonnées		(2,9)	(3,2)	(6,1)	(6,6)	2,9	(9,8)
Total des éléments non courants	(AG)	(138,3)	156,5	18,2	(13,4)	5,6	10,4
RÉSULTAT NET	(AH)=(AE)+(AG)	84,6	307,2	391,8	10,8	(2,5)	400,1

Compte de résultat analytique en part du Groupe au 31 décembre 2020

		Foncière Tertiaire en part du Groupe	Foncière Santé en part du Groupe	Foncières en part du Groupe	Promotion en part du Groupe	Total Autres & intermétiers	Total Groupe ICADE en part du Groupe
<i>(en millions d'euros)</i>							
Eléments courants :							
Chiffre d'affaires	(A)=(b)+(c)+(d)	387,2	174,1	561,3	747,4	(9,2)	1 299,5
Dont Chiffre d'affaires : Revenus locatifs Foncières	(b)	361,8	174,1	535,9		(0,1)	535,8
Dont Chiffre d'affaires à l'avancement Promotion	(c)				727,6		727,6
Dont Autres Chiffre d'Affaires	(d)	25,4		25,4	19,7	(9,1)	36,1
Charges Locatives non récupérées et autres charges	(e)	(22,4)	(3,3)	(25,7)		0,4	(25,3)
Loyers nets Foncières	(AA)=(b)+(e)	339,4	170,8	510,2		0,3	510,4
Taux de marge Foncières (Loyers Nets / Revenus Locatifs)	(AA)/(b)	93,8%	98,1%	95,2%			
Coût des ventes et autres charges	(g)				(619,6)	0,7	(618,9)
Marge immobilière Nette Promotion	(AB)=(c)+(g)				108,0	0,7	108,7
Taux de marge immobilière (Marge immobilière Nette / CA à l'avancement)	(AB)/(c)				14,9%		
Coût de fonctionnement et autres coûts	(i)	(68,5)	(10,7)	(79,1)	(121,5)	0,3	(200,4)
Résultats sur cessions					9,6		9,6
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	(j)				0,4		0,4
RÉSULTAT OPERATIONNEL COURANT	(AC)=(A)+(e)+(g)+(i)+(j)	296,4	160,1	456,5	16,2	(7,8)	464,9
Coût de l'endettement net		(59,5)	(20,3)	(79,7)	(4,9)	-	(84,6)
Autres produits et charges financiers		(7,8)	(0,7)	(8,5)	(3,2)	0,2	(11,5)
RÉSULTAT FINANCIER COURANT	(AD)	(67,2)	(21,0)	(88,2)	(8,1)	0,2	(96,1)
Charge d'impôt	(k)	(2,4)	(2,4)	(4,8)	(5,6)		(10,5)
CASH FLOW NET COURANT	(AE)=(AC)+(AD)+(k)	226,7	136,7	363,4	2,5	(7,6)	358,3
Amortissements et pertes de valeur des biens d'exploitation	(l)	(12,4)		(12,4)			
FONCIERES : RÉSULTAT NET RÉCURRENT - PART DU GROUPE	(AF)=(AE)+(l)	214,3	136,7	351,0			
Eléments non courants :							
Variation de juste valeur des IP Charges d'Amort. et pertes de valeurs		(285,3)	27,8	(257,5)	(10,9)	2,3	(266,0)
Résultats sur cessions		(10,2)	0,1	(10,1)	-	0,2	(9,9)
Résultat financier non courant		22,7	(14,5)	8,2	-	-	8,2
Impôts sur les sociétés non courant		0,5	-	0,5	6,4		6,9
Autres Charges on courantes, résultat sur acquisitions, activités abandonnées		(7,9)	(0,9)	(8,7)	(14,6)	5,3	(18,0)
Total des éléments non courants	(AG)	(280,2)	12,6	(267,6)	(19,0)	7,9	(278,7)
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE	(AH)=(AE)+(AG)	(53,4)	149,2	95,8	(16,5)	0,2	79,5

5. Eléments financiers complémentaires :

5.1. Réconciliation des données en part du Groupe avec les comptes consolidés

Compte de résultat

(en millions d'euros)	31/12/2021			31/12/2020 Retraité		
	Part du Groupe	Retraitements (a)	Consolidation statutaire	Part du Groupe	Retraitements (a)	Consolidation statutaire
Chiffre d'affaires	1 557,6	103,2	1 660,9	1 299,5	140,7	1 440,2
Autres produits liés à l'activité	2,0	(1,3)	0,7	6,7	(0,1)	6,5
Produits financiers nets liés à l'activité	-	-	-	-	-	-
Produits des activités opérationnelles	1 559,6	101,9	1 661,6	1 306,2	140,5	1 446,7
Achats consommés	(789,0)	35,7	(753,2)	(610,8)	(5,0)	(615,8)
Services extérieurs	(106,3)	(1,6)	(107,9)	(91,9)	(0,1)	(92,0)
Impôts, taxes et versements assimilés	(3,5)	1,2	(2,3)	(5,2)	(0,2)	(5,4)
Charges de personnel, intéressement et participation	(143,9)	0,8	(143,1)	(131,7)	1,3	(130,3)
Autres charges liées à l'activité	(29,5)	(0,1)	(29,6)	(31,8)	2,3	(29,4)
Charges des activités opérationnelles	(1 072,2)	36,1	(1 036,1)	(871,4)	(1,6)	(873,0)
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL	487,4	138,0	625,5	434,7	139,0	573,7
Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement	(20,9)	0,5	(20,5)	(17,9)	(0,7)	(18,6)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	29,6	133,7	163,4	(249,6)	3,4	(246,2)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants	0,5	0,0	0,5	1,5	(0,1)	1,4
Résultat sur acquisitions	(0,8)	(0,5)	(1,2)	(1,0)	(0,6)	(1,6)
Résultat sur cessions	45,7	0,1	45,8	(0,3)	10,4	10,1
Pertes de valeur sur goodwill et immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	-
Quote-part dans les résultats nets des sociétés mises en équivalence	0,9	(13,7)	(12,9)	0,4	(11,9)	(11,5)
RESULTAT OPERATIONNEL	542,5	258,2	800,6	167,8	139,5	307,3
Coût de l'endettement brut	(89,2)	(15,7)	(104,9)	(98,8)	(14,3)	(113,1)
Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés	7,0	(3,6)	3,4	13,6	(5,1)	8,4
Coût de l'endettement financier net	(82,2)	(19,3)	(101,5)	(85,2)	(19,5)	(104,7)
Autres produits et charges financiers	(53,1)	(1,3)	(54,4)	(2,7)	(11,2)	(13,9)
RESULTAT FINANCIER	(135,3)	(20,6)	(155,9)	(87,9)	(30,7)	(118,6)
Charge d'impôt	(7,7)	(0,6)	(8,4)	(3,5)	(1,7)	(5,2)
Résultat des activités abandonnées	0,7	-	0,7	3,2	0,0	3,2
RESULTAT NET	400,1	236,9	637,0	79,5	107,1	186,7
Participations ne donnant pas le contrôle	0,0	236,9	236,9	0,0	107,1	107,1
RESULTAT NET PART DU GROUPE	400,1		400,1	79,5		79,5
Eléments non courants - Part du Groupe (b)	(10,4)		(10,4)	278,7		278,7
CASH-FLOW NET COURANT - PART DU GROUPE	389,7		389,7	358,3		358,3

(a) Retraitement des participations ne donnant pas le contrôle et des coentreprises.

État de la situation financière consolidée

(en millions d'euros)	31/12/2021			31/12/2020 Retraité		
	Part du Groupe	Retraitements (a)	Consolidation statutaire	Part du Groupe	Retraitements (a)	Consolidation statutaire
Immeubles de placement	12 002,5	3 181,0	15 183,6	11 740,7	2 757,1	14 497,7
Autres actifs	2 611,6	(186,2)	2 425,3	2 791,0	(83,7)	2 707,3
TOTAL DES ACTIFS	14 614,1	2 994,8	17 608,9	14 531,7	2 673,3	17 205,0
Capitaux propres, part du Groupe	6 721,9	(0,0)	6 721,8	6 464,1	(0,0)	6 464,1
Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	(0,0)	1 917,5	1 917,5	(0,0)	1 692,3	1 692,3
Dettes financières	6 575,5	1 051,8	7 627,2	6 721,0	942,9	7 663,8
Autres passifs	1 316,8	25,6	1 342,3	1 346,6	38,3	1 384,8
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	14 614,1	2 994,8	17 608,9	14 531,7	2 673,3	17 205,0

(a) Retraitement des participations ne donnant pas le contrôle et des coentreprises.

Dette financière nette

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2021		
	Part du Groupe	Retraitements (a)	Consolidation statutaire
Dette financière brute	6 575,5	1 051,8	7 627,2
Instruments dérivés	7,9	6,3	14,2
Dettes financières brutes après prise en compte des instruments dérivés	6 583,3	1 058,0	7 641,4
Actifs financiers hors dépôts de garantie	(358,0)	213,5	(144,4)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(621,1)	(34,7)	(655,7)
Dette financière nette	5 604,3	1 236,9	6 841,2

5.2. Réconciliation des données en part du Groupe par métier avec les données à 100%

Compte de résultat EPRA simplifié pôle Foncières

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2021			31/12/2020 Retraité		
	Part du Groupe	Retraitements (a)	Consolidation statutaire	Part du Groupe	Retraitements (a)	Consolidation statutaire
REVENUS LOCATIFS	551,2	151,5	702,6	535,9	142,5	678,4
LOYERS NETS	523,0	152,5	675,5	510,2	145,0	655,2
Taux de marge (Loyers nets / revenus locatif)	94,9%	1,2%	96,1%	95,2%	1,4%	96,6%
Coûts de fonctionnement nets	(61,1)	(8,5)	(69,6)	(53,7)	(8,6)	(62,3)
Amortissements des biens d'exploitation	(12,6)	0,3	(12,3)	(12,4)	0,2	(12,2)
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-	2,9	2,9	-	3,0	3,0
Coût de l'endettement net	(78,1)	(19,8)	(97,9)	(80,3)	(19,3)	(99,6)
Autres produits et charges financiers	(7,6)	(1,0)	(8,5)	(7,9)	(0,8)	(8,7)
Charge d'impôt	(2,6)	(0,8)	(3,4)	(4,8)	(1,8)	(6,7)
Résultat net récurrent - Part des participations ne donnant pas le contrôle	-	125,5	125,5	-	117,7	117,7
RÉSULTAT NET RÉCURRENT - PART DU GROUPE	361,1	(0,0)	361,1	351,0	0,0	351,0
Eléments récurrents non courants (b)	12,6	-	12,6	12,4	-	12,4
CASH-FLOW NET COURANT - PART DU GROUPE	373,6	-	373,6	363,4	-	363,4
Eléments non récurrents et non courants (c)	18,2	-	18,2	(267,6)	-	(267,6)
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE IFRS	391,8	-	391,8	95,8	-	95,8

(a) Retraitement des participations ne donnant pas le contrôle et des coentreprises.

(b) Les "Eléments récurrents non courants" correspondent à l'amortissement des biens d'exploitation.

(c) Les "Eléments non courants" regroupent la variation de juste valeur des immeubles de placement, le résultat des cessions, la mise en juste valeur des instruments financiers et d'autres éléments non courants.

Compte de résultat EPRA simplifié pôle Foncière Tertiaire

(en millions d'euros)	31/12/2021			31/12/2020 Retraité		
	Part du Groupe	Retraitements (a)	Consolidation statutaire	Part du Groupe	Retraitements (a)	Consolidation statutaire
REVENUS LOCATIFS	362,8	17,4	380,2	361,8	15,2	377,0
LOYERS NETS	337,7	20,6	358,4	339,4	20,1	359,5
Taux de marge (Loyers nets / revenus locatif)	93,1%	1,2%	94,3%	93,8%	1,6%	95,4%
Coûts de fonctionnement nets	(49,8)	(0,5)	(50,3)	(43,0)	(0,9)	(43,9)
Amortissements des biens d'exploitation	(12,6)	0,3	(12,3)	(12,4)	0,2	(12,2)
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-	2,9	2,9	-	3,0	3,0
Coût de l'endettement net	(57,3)	(4,6)	(61,9)	(60,1)	(4,4)	(64,5)
Autres produits et charges financiers	(6,6)	(0,3)	(6,8)	(7,2)	(0,3)	(7,4)
Charge d'impôt	(1,3)	(0,1)	(1,3)	(2,4)	(0,1)	(2,5)
Résultat net récurrent - Part des participations ne donnant pas le contrôle	-	18,2	18,2	-	17,6	17,6
RÉSULTAT NET RÉCURRENT - PART DU GROUPE	210,3	-	210,3	214,3	-	214,3
Eléments récurrents non courants (b)	12,6	-	12,6	12,4	-	12,4
CASH-FLOW NET COURANT - PART DU GROUPE	222,9	-	222,9	226,7	-	226,7
Eléments non récurrents et non courants (c)	(138,3)	-	(138,3)	(280,2)	-	(280,2)
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE IFRS	84,6	-	84,6	(53,4)	-	(53,4)

(a) Retraitement des participations ne donnant pas le contrôle et des coentreprises.

(b) Les "Eléments récurrents non courants" correspondent à l'amortissement des biens d'exploitation.

(c) Les "Eléments non courants" regroupent la variation de juste valeur des immeubles de placement, le résultat des cessions, la mise en juste valeur des instruments financiers et d'autres éléments non courants.

Compte de résultat EPRA simplifié pôle Foncière Santé

(en millions d'euros)	31/12/2021			31/12/2020 Retraité		
	Part du Groupe	Retraitements (a)	Consolidation statutaire	Part du Groupe	Retraitements (a)	Consolidation statutaire
REVENUS LOCATIFS	188,4	134,1	322,5	174,1	127,3	301,4
LOYERS NETS	185,3	131,8	317,1	170,8	124,9	295,7
Taux de marge (Loyers nets / revenus locatif)	98,3%	0,0%	98,3%	98,1%	0,0%	98,1%
Coûts de fonctionnement nets	(11,3)	(8,0)	(19,3)	(10,7)	(7,7)	(18,4)
Amortissements des biens d'exploitation	-	-	-	-	-	-
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-	-	-	-	-	-
Coût de l'endettement net	(20,8)	(15,2)	(36,0)	(20,3)	(14,9)	(35,1)
Autres produits et charges financiers	(1,0)	(0,7)	(1,7)	(0,7)	(0,5)	(1,3)
Charge d'impôt	(1,4)	(0,7)	(2,1)	(2,4)	(1,7)	(4,2)
Résultat net récurrent - Part des participations ne donnant pas le contrôle	-	107,2	107,2	-	100,1	100,1
RÉSULTAT NET RÉCURRENT - PART DU GROUPE	150,7	(0,0)	150,7	136,7	0,0	136,7
Eléments récurrents non courants (b)	-	-	-	-	-	-
CASH-FLOW NET COURANT - PART DU GROUPE	150,7	-	150,7	136,7	-	136,7
Eléments non récurrents et non courants (c)	156,5	-	156,5	12,6	-	12,6
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE IFRS	307,2	-	307,2	149,2	-	149,2

(a) Retraitement des participations ne donnant pas le contrôle.

(b) Les "Eléments récurrents non courants" correspondent à l'amortissement des biens d'exploitation.

(c) Les "Eléments non courants" regroupent la variation de juste valeur des immeubles de placement, le résultat des cessions, la mise en juste valeur des instruments financiers et d'autres éléments non courants.

Compte de résultat simplifié pôle Promotion

(en millions d'euros)	31/12/2021			31/12/2020 Retraité		
	Part du Groupe	Retraitements (a)	Consolidation statutaire	Part du Groupe	Retraitements (a)	Consolidation statutaire
Chiffre d'affaires	985,1	(40,9)	944,2	747,4	5,0	752,4
<i>Dont Chiffre d'affaires à l'avancement Promotion</i>	970,2	(40,8)	929,3	727,6	5,0	732,7
<i>Coût des ventes et autres charges</i>	(813,9)	32,3	(781,6)	(619,6)	(4,5)	(624,1)
Marge immobilière Nette Promotion	156,3	(8,5)	147,8	108,0	0,5	108,6
Taux de marge immobilière (Marge immobilière Nette / CA à l'avancement)	16,1%		15,9%	14,8%		14,8%
Dont Autres Chiffre d'Affaires	14,9	(0,1)	14,8	19,7	(0,0)	19,7
Coût de fonctionnement et autres coûts	(127,6)	4,3	(123,3)	(121,5)	1,3	(120,2)
Résultats sur cessions	-	-	-	9,6	-	9,6
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	0,9	7,8	8,7	0,4	2,2	2,6
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT (b)	47,8	3,5	51,4	19,4	4,1	23,5
Taux de marge courant (ROEC/CA) (c)	4,9%		5,4%	2,6%		3,1%
Coût de l'endettement net	(4,1)	0,5	(3,6)	(4,9)	(0,2)	(5,1)
Autres produits et charges financiers	(6,9)	0,7	(6,2)	(3,2)	0,2	(3,0)
Impôt sur les sociétés	(9,2)	0,3	(8,9)	(5,6)	0,2	(5,4)
CASH FLOW NET COURANT	24,2	5,0	29,3	2,5	4,3	6,8
CASH FLOW NET COURANT - PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE	0,0	5,0	5,0	(0,0)	4,3	4,3
CASH-FLOW NET COURANT - Part du Groupe	24,2		24,2	2,5		2,5
Éléments non courants (c)	(13,4)		(13,4)	(19,0)		(19,0)
RÉSULTAT NET - Part du Groupe	10,8		10,8	(16,5)		(16,5)

(a) Retraitement des participations ne donnant pas le contrôle et des coentreprises.

(b) Retraitement des coûts de holding.

(en millions d'euros)	31/12/2021			31/12/2020 Retraité		
	Vision économique	Retraitements (a)	Consolidation statutaire	Vision économique	Retraitements (a)	Consolidation statutaire
Chiffre d'affaires	1 074,4	(130,2)	944,2	825,4	(73,0)	752,4
<i>Dont Chiffre d'affaires à l'avancement Promotion</i>	1 059,5	(130,1)	929,3	805,6	(72,9)	732,7
<i>Coût des ventes et autres charges</i>	(900,0)	118,4	(781,6)	(691,9)	67,8	(624,1)
Marge immobilière Nette Promotion	159,5	(11,7)	147,8	113,7	(5,1)	108,6
Taux de marge immobilière (Marge immobilière Nette / CA à l'avancement)	15,1%		15,9%	14,1%		14,8%
Dont Autres Chiffre d'Affaires	14,9	(0,1)	14,8	19,8	(0,1)	19,7
Coût de fonctionnement et autres coûts	(125,4)	2,1	(123,3)	(121,8)	1,6	(120,2)
Résultats sur cessions	-	-	-	9,6	-	9,6
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	0,9	7,8	8,7	0,4	2,2	2,6
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL ÉCONOMIQUE COURANT (b)	53,2	(1,9)	51,4	24,8	(1,3)	23,5
Taux de marge économique courant (ROEC/CA) (c)	5,0%		5,4%	3,0%		3,1%
Coût de l'endettement net	(4,5)	0,9	(3,6)	(5,7)	0,7	(5,1)
Autres produits et charges financiers	(7,0)	0,7	(6,2)	(3,3)	0,3	(3,0)
Impôt sur les sociétés	(9,1)	0,2	(8,9)	(5,8)	0,4	(5,4)
CASH FLOW NET COURANT	29,3	0,0	29,3	6,8	-	6,8
CASH FLOW NET COURANT - PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE	5,0	(0,0)	5,0	4,3	(0,0)	4,3
CASH-FLOW NET COURANT - Part du Groupe	24,2		24,2	2,5		2,5
Éléments non courants (c)	(13,4)		(13,4)	(19,0)		(19,0)
RÉSULTAT NET - Part du Groupe	10,8		10,8	(16,5)		(16,5)

(a) Retraitement des coentreprises.

(b) Retraitement des coûts de holding.