



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris, le 21 octobre 2024 à 7h

ACTIVITÉ AU 30 SEPTEMBRE 2024

CFNC GROUPE 2024 ATTENDU EN HAUT DE GUIDANCE

- ◆ Foncière : activité commerciale solide avec c. 51 000 m² signés ou renouvelés au 3^{ème} trimestre 2024 ; progression des revenus locatifs (Lfl +3,6%), principalement portée par l'indexation
- ◆ Promotion : des indicateurs commerciaux mieux orientés (volume de réservations en croissance de +9,6%) dans un marché encore incertain
- ◆ Attractivité du portefeuille de la Foncière démontrée par des cessions d'actifs *well-positioned* au-dessus de leur valeur d'expertise
- ◆ Cash-Flow Net Courant Groupe 2024 attendu dans la borne haute de la guidance [3,55-3,70] € par action¹

Nicolas Joly, Directeur général : « Dans un environnement encore marqué par de nombreuses incertitudes, Icade affiche, à fin septembre 2024, un chiffre d'affaires stable soutenu par les revenus locatifs de la Foncière qui ont bénéficié de l'effet indexation, et par l'activité de la Promotion embarquée fin 2023. Au 3^{ème} trimestre, la bonne dynamique locative et la cession de quatre actifs de bureaux *well-positioned* démontrent l'attractivité du portefeuille de la Foncière. Côté Promotion, l'amorce d'une baisse des taux a alimenté la reprise des réservations auprès des particuliers, dans un contexte qui incite toujours à la prudence et à la sélectivité. Compte tenu de la performance à fin septembre marquée par la résilience de la Foncière, d'importants produits financiers et la bonne maîtrise de nos coûts, nous anticipons un Cash-Flow Net Courant Groupe 2024 dans la borne haute de la guidance [3,55-3,70] € par action ».

(en M€)	30/09/2024	30/09/2023	Variation
Revenus locatifs Foncière	280,1	271,6	3,1%
Chiffre d'affaires consolidé Promotion	723,2	730,9	(1,1)%
Autres	11,5	14,7	(21,8)%
Total revenus consolidés IFRS	1 014,8	1 017,2	(0,2)%

¹ Guidance confirmée dans le communiqué du 22 juillet 2024

CONFÉRENCE TÉLÉPHONIQUE

Nicolas Joly, Directeur général, et Christelle de Robillard, Directeur financier, présenteront ce jour l'activité du 3^{ème} trimestre 2024 à 10h (CET).

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

Accès direct au webcast : https://channel.royalcast.com/icafeen/#!/20241021_1

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

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

CALENDRIER FINANCIER

Résultats annuels 2024 : mardi 18 février 2025 après bourse.

A PROPOS D'ICADE

A la fois foncière (patrimoine au 30/06/2024 de 6,6 Md€ - à 100% et en quote-part des co-entreprises) et promoteur (CA économique 2023 de 1,3 Md€), Icade est un acteur immobilier intégré opérant sur l'ensemble du territoire français. Partenaire de long terme, Icade répond aux évolutions des usages et met au cœur de son modèle les enjeux climatiques et la préservation de la biodiversité pour réinventer l'immobilier et contribuer à une ville plus durable. Cotée (SIIC) sur Euronext Paris, Icade a pour actionnaire de référence le groupe Caisse des Dépôts.

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

CONTACTS

Anne-Violette Faugeras

Directrice financements et relations investisseurs

+33(0)7 88 12 28 38

anne-violette.faugeras@icafe.fr

Marylou Ravix

Chargée de communication externe

+33 (0)7 88 30 88 51

marylou.ravix@icafe.fr

1. Faits marquants au 30 septembre 2024

1.1. Allocation du capital de la Foncière et rotation d'actifs

Signature de deux cessions et de deux promesses de vente d'actifs *well-positioned*, pour un montant de c. 82 M€, au-dessus de l'ANR publié au 30 juin 2024

Au mois de septembre 2024, Icade a finalisé la cession de deux actifs de bureaux situés à Marseille pour un montant de 44,5 M€, offrant un rendement moyen d'environ 6,0%.

- **Icade a finalisé la vente de l'immeuble de bureaux Quai de Rive Neuve à Marseille** avec Now Patrimoine, locataire de l'intégralité du bâtiment depuis sa restructuration complète et sa livraison en 2020. Idéalement situé dans le 7^{ème} arrondissement de Marseille, cet immeuble offre une surface de plus de 3 100 m², un patio végétalisé, des plateaux de bureaux entièrement modulables et adaptés au flex office, une magnifique terrasse donnant directement sur le Vieux-Port, et est certifié BREEAM Rénovation Niveau Good et BBC Efficacité Rénovation 2009.
- **Icade a finalisé la cession de l'actif de bureaux Le Castel**, localisé au cœur du quartier Euroméditerranée, Quai de la Joliette, dans le 2^{ème} arrondissement de Marseille, à la société de gestion immobilière Norma Capital. Restructuré en 2019 et disposant des plus hautes certifications environnementales (BREEAM Very Good et NF HQE Bâtiments Tertiaires niveau Très Bon), cet immeuble de c. 6 000 m² de bureaux est intégralement loué depuis sa livraison en 2019.

Au mois d'octobre 2024, la Foncière a également signé deux promesses synallagmatiques de vente pour un montant global de 36,9 M€, à un rendement moyen de 5,7%, en vue de céder :

- **l'actif de bureaux Milky Way**, situé dans le quartier Confluence à Lyon (2^{ème} arrondissement), composé de 4 300 m² de bureaux et de commerces en rez-de-chaussée. Il a été entièrement restructuré en 2013 afin d'améliorer le bien-être des locataires en créant de nouvelles ouvertures pour accroître la lumière naturelle, tout en conservant l'ossature en béton et en recyclant 80% des matériaux de déconstruction. Il est certifié PEQA BBC (Performance énergétique et qualité associée, bâtiment basse consommation). La finalisation de la cession est prévue au 4^{ème} trimestre 2024 ;
- **l'actif de bureaux Dulud** situé à 100 mètres de l'avenue Charles de Gaulle, à Neuilly-sur-Seine. L'actif, d'une surface de 1 800 m², s'étend sur 5 niveaux en superstructure et possède un jardin privatif de 400 m². La finalisation de la cession est prévue au 4^{ème} trimestre 2024.

Dans un marché de l'investissement encore ralenti (-26%² en région vs la même période 2023), **ces transactions témoignent de l'attractivité du portefeuille de bureaux *well-positioned* de la Foncière et de la liquidité de ce type d'actifs sur la base d'une valorisation au-dessus des dernières valeurs publiées.**

Livraison de deux actifs de bureaux 100% loués, représentant 5,8 M€ de loyers faciaux annualisés

Cologne, immeuble remarquable en matière d'adaptation au changement climatique

Au cours du 3^{ème} trimestre 2024, Icade a livré l'immeuble Cologne de plus de **2 900 m²**, entièrement rénové en étroite collaboration avec le **locataire Phibor, filiale de Vinci Energies**, qui en fait son nouveau siège social dans le parc Paris Orly-Rungis. Cet immeuble est un **véritable démonstrateur des solutions en faveur de l'adaptation au changement climatique** (isolation par l'extérieur, réduction des surfaces vitrées, matériaux de parement/toiture aux teintes claires, solutions énergétiques innovantes, végétalisation accrue). Les travaux ont permis de réduire de moitié le risque de vulnérabilité aux vagues de chaleur à horizon 2050, passé d'un niveau fort à faible³.

² Source BNPP RE

³ Analyse réalisée avec l'outil Bat'adapt de l'Observatoire de l'Immobilier Durable

Next, rénovation complète d'un immeuble de bureaux dans le quartier historique des Brotteaux à Lyon, près de la Part-Dieu

Cet immeuble de 15 800 m², idéalement situé dans le centre de Lyon, près de la gare de La Part-Dieu et à proximité immédiate des transports, a été intégralement réhabilité pour repenser les espaces conformément aux attentes des clients, tout en répondant aux meilleurs standards environnementaux. Avec un rooftop de 1 500 m² disposant d'une vue panoramique sur Lyon, l'immeuble propose une large gamme de services et de restauration en pied d'immeuble, 7 niveaux de bureaux entièrement modulables ainsi qu'un vaste patio paysager. Il est certifié HQE Rénovation niveau Excellent, BREEAM Rénovation niveau Very Good et Label R2S 2 étoiles. Répondant parfaitement à la demande, **Next a été entièrement pré-loué plus de 2 ans avant sa livraison, au 2^{ème} trimestre 2022.**

1.2. Icade, distinguée pour la qualité de son engagement RSE

En 2024, Icade est classée parmi les leaders du secteur par les agences de notation extra financière :

- Icade obtient une **note de 90/100 par le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)**, organisme de référence en matière d'évaluation RSE des sociétés du secteur immobilier, en amélioration de 2 points par rapport à 2023, confirmant son positionnement parmi les meilleurs acteurs évalués ;
- **Sustainalytics** confirme le **niveau de risques ESG d'Icade à négligeable**, classant le Groupe 20^{ème} parmi 428 sociétés d'investissement immobilier cotées ; et
- **pour la 10^{ème} année consécutive, l'EPRA décerne un Gold Sustainability Award** récompensant Icade pour la qualité et la transparence de son reporting RSE. Sur les 170 membres évalués, Icade fait partie des 91 sociétés à obtenir cette distinction.

Par ailleurs, à l'occasion de l'annonce du Palmarès BBCA 2024 qui récompense les acteurs les plus engagés en faveur du bâtiment bas carbone, **Icade se distingue en obtenant le label BBCA Exploitation niveau Excellence pour l'actif Orianz, situé à Bordeaux, et monte dans le top 3 de trois catégories** : Maîtres d'ouvrage Tous bâtiments, Bureaux et Résidentiel.

2. CFNC Groupe 2024 attendu en haut de guidance

Sur la base des résultats du Groupe au 30 septembre 2024 et des prévisions à fin d'année, Icade anticipe :

- un **Cash-Flow Net Courant des activités stratégiques dans la borne haute de la guidance indiquée entre 2,75 € et 2,90 € par action**, compte tenu notamment de la résilience de la Foncière, des importants produits financiers et de la bonne maîtrise des coûts opérationnels ; et
- un **Cash-Flow Net Courant des activités abandonnées de c. 0,80 € par action.**

Dès lors, **le Cash-Flow Net Courant total du Groupe en 2024 est attendu dans la borne haute de la guidance comprise entre 3,55 € et 3,70 € par action.**

3. Evolution des revenus et des indicateurs opérationnels

3.1. Foncière : progression des revenus locatifs et activité commerciale solide

- ◆ Revenus locatifs bruts en croissance de +3,6% en LfL portés par l'effet de l'indexation de +5,5%
- ◆ Près de 51 000 m² de baux signés ou renouvelés au 3^{ème} trimestre 2024, soit c. 107 000 m² sur les neuf premiers mois de 2024
- ◆ Entrée en *pipeline* d'un nouveau projet de bureaux à Toulouse, à la suite de la signature d'un BEFA de 24 000 m²

Principales données financières et opérationnelles

	30/09/2024	30/09/2023	Variation
Revenus locatifs bruts (en M€)	280,1	271,6	+3,1%
Revenus locatifs bruts à périmètre constant (en M€)	275,5	265,8	+3,6%

	30/09/2024	30/09/2023	Variation
Activité locative (baux signés ou renouvelés) en m ²	106 759	150 824	(29,2%)

	30/09/2024	31/12/2023	Variation
Taux d'occupation financier	86,6%	87,9%	(1,3) pt

3.1.1. Croissance des revenus locatifs portée par l'effet de l'indexation

Les revenus locatifs de la Foncière s'élèvent à 280,1 M€ au 30 septembre 2024, en croissance de +8,5 M€ par rapport au 30 septembre 2023, soit +3,1% à périmètre courant et +3,6% à périmètre constant, incluant une contribution de +0,6 point liée aux indemnités de résiliation. Les effets de périmètre sont limités à -1,2 M€ au 30 septembre 2024.

La croissance s'explique principalement par l'indexation (+5,5%), compensée en partie par l'effet des sorties (-2,2%) et la réversion négative sur les renouvellements (-0,2%).

Les performances sont contrastées selon les classes d'actifs avec une croissance à périmètre constant supérieure à l'effet de l'indexation sur les segments des bureaux *well-positioned* et les locaux d'activités (respectivement +6,3% et +6,5% par rapport au 30 septembre 2023).

(en M€)	30/09/2023	Activité locative et indexation *	Autres **	30/09/2024	Variation totale (%)	Variation à périmètre constant (%)
Bureaux <i>well-positioned</i>	176,9	11,1	2,0	190,0	+7,4%	+6,3%
Bureaux <i>to-be-repositioned</i>	45,9	(4,6)	(2,5)	38,7	(15,7%)	(10,9%)
SOUS-TOTAL BUREAUX	222,9	6,5	(0,6)	228,8	+2,7%	+3,0%
Activités	34,8	2,3	-	37,1	+6,5%	+6,5%
Autres	15,4	1,4	(0,6)	16,2	+4,8%	+9,8%
Intra-groupe métiers Foncière	(1,5)	(0,4)	-	(2,0)	+28,4%	+29,6%
REVENUS LOCATIFS BRUTS	271,6	9,7	(1,2)	280,1	+3,1%	+3,6%

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

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

3.1.2. Dynamique commerciale solide au 3^{ème} trimestre 2024

Sur les neuf premiers mois de 2024, 82 baux ont été signés ou renouvelés pour près de **107 000 m²** représentant **28,7 M€ de loyers faciaux annualisés** (dont 51 000 m² au 3^{ème} trimestre 2024 représentant 12,4 M€ de loyers faciaux annualisés, à 6,7 ans fermes en moyenne). Ce volume est composé à 70% de nouvelles signatures et à 30% de renouvellements.

L'activité locative du 3^{ème} trimestre 2024 s'inscrit dans la continuité du premier semestre avec l'illustration de plusieurs tendances de marché.

- **Reprise des transactions supérieures à 5 000 m²** : Icade annonce la **signature d'un BEFA sur 24 000 m² de bureaux à Toulouse à 9 ans fermes**, représentant un **loyer facial annualisé de 5,6 M€**. Cette opération, qui sera livrée en 2027, représente un montant de 70 M€ de capex et illustre la capacité du Groupe à initier des projets clés en main pour des utilisateurs de tout premier plan (tels que Technip, Schneider, BNP ou Veolia). Par ailleurs, Veolia étend sa présence au sein du Parc des Portes de Paris, avec la signature d'un bail de 5 600 m² à 6 ans fermes, en complément des 45 000 m² déjà loués pour son siège social.
- **Demande confirmée pour des actifs de bureaux répondant aux meilleurs standards dans les pôles urbains investis par Icade** : 80% des revenus sur les signatures et les renouvellements des 9 premiers mois concernent des bureaux *well-positioned*. A titre d'exemple, Schneider Electric, qui occupera l'immeuble Edenn à Nanterre Préfecture à sa livraison, s'est engagé sur une surface complémentaire de 3 800 m² pour 9 ans fermes, soit une extension totale de 7 500 m² actée depuis le début de l'année. Ces signatures additionnelles portent la surface totale du futur bail Schneider Electric à près de 24 000 m², soit un taux de pré-commercialisation de cet actif de 85%.

Sur les neuf premiers mois de l'année 2024, les libérations de surface représentent 24,4 M€ de loyers IFRS annualisés. Les pertes de revenus supplémentaires d'ici la fin de l'année représentent environ 25 M€ de loyers IFRS annualisés, incluant principalement 10,5 M€ sur l'actif Pulse à Saint-Denis actuellement occupé par le Comité d'Organisation des Jeux Olympiques et qui libèrera les surfaces d'ici la fin de l'année.

Classes d'actifs	Taux d'occupation financier* (%)			Durée moyenne des baux* (années)	
	30/09/2024	31/12/2023	Variation	30/09/2024	31/12/2023
Bureaux <i>well-positioned</i>	90,9%	91,0%	(0,1) pt	3,6	3,9
Bureaux <i>to-be-repositioned</i>	65,0%	71,4%	(6,4) pts	2,0	1,9
SOUS-TOTAL BUREAUX	86,0%	87,1%	(1,1) pt	3,3	3,5
Activités	88,9%	92,1%	(3,2) pt	2,9	3,1
Autres	89,2%	90,5%	(1,3) pt	5,2	5,4
TOTAL FONCIÈRE	86,6%	87,9%	(1,3) pt	3,4	3,6

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

Le taux d'occupation financier s'établit à 86,6% au 30 septembre 2024, en diminution de -1,3 point par rapport au 31 décembre 2023. Cette baisse porte principalement sur les bureaux *to-be-repositioned*, tandis que **le taux d'occupation financier des bureaux *well-positioned* reste supérieur à 90%**. Il est néanmoins attendu en baisse en fin d'année, pénalisé notamment par la libération de Pulse.

Le taux d'occupation financier du segment Activités est en baisse à 88,9%, compte tenu de la rotation naturelle de certains locataires et de la livraison récente d'un actif dont les surfaces restent à commercialiser.

3.2. Promotion : des signaux positifs dans un marché encore incertain

- ◆ Chiffre d'affaires à 829 M€ porté par la croissance de l'activité résidentielle
- ◆ Des premiers signaux positifs avec des réservations en diffus en hausse de +9,8% en volume (+0,6% en valeur)
- ◆ Dynamique sur les réservations en bloc en ligne avec le 1^{er} semestre (+9,5% en volume, +4,8% en valeur)
- ◆ Politique toujours sélective dans un environnement encore incertain

Principales données financières et opérationnelles

	30/09/2024	30/09/2023	Variation
Chiffre d'affaires économique (en M€)	829,2	843,6	(1,7%)
<i>Résidentiel</i>	667,2	632,7	+5,4%
<i>Tertiaire</i>	152,0	207,8	(26,8%)
<i>Autre chiffre d'affaires</i>	10,0	3,1	NA

	30/09/2024	30/09/2023	Variation
Réservations en unités	2 818	2 570	+9,6%
Réservations en valeur (en M€)	761,5	744,2	+2,3%

	30/09/2024	31/12/2023	Variation
Backlog total (en M€)	1 671,1	1 842,0	(9,3%)

3.2.1. Chiffre d'affaires économique en croissance sur le résidentiel

Le chiffre d'affaires économique de la Promotion atteint 829 M€ au 30 septembre 2024, soit -1,7% par rapport à la même période l'année dernière, marqué par des dynamiques différentes entre les segments d'activité :

- le chiffre d'affaires de l'activité résidentielle s'élève à 667 M€, en hausse de +35 M€ par rapport à fin septembre 2023, soutenue par l'activité embarquée et la consommation du *backlog* constitué à fin 2023 (1,6 Md€) ;
- le chiffre d'affaires de l'activité tertiaire s'élève à 152 M€, en baisse de -56 M€ par rapport à la même période en 2023, qui avait bénéficié de la cession opportuniste de l'immeuble de bureaux situé rue Taitbout à Paris pour 40 M€.

(en M€)	30/09/2024	30/09/2023	Variation (%)
Chiffre d'affaires IFRS consolidé	723,2	730,9	(1,1)%
Chiffre d'affaires en quote-part Groupe des co-entreprises (QP CE)	106,0	112,7	(6,0)%
Chiffre d'affaires économique	829,2	843,6	(1,7)%

3.2.2. Hausse du volume d'activité, principalement pour les particuliers accédants

Des signaux de reprise dans le résidentiel

A fin septembre 2024, le pôle Promotion enregistre 2 818 réservations pour un montant de 762 M€, soit **une croissance de +9,6% en volume et de +2,3% en valeur**.

Soutenue par la baisse des taux d'emprunt⁴, l'activité en diffus du pôle Promotion est en hausse de +9,8% en volume et de +0,6% en valeur. La performance d'Icade Promotion sur ce segment est meilleure que le marché, en repli de -20%⁵ en volume par rapport à la même période l'année dernière.

Les réservations en bloc, en croissance de +9,5% en volume (et +4,8% en valeur), soutiennent toujours l'activité mais les conditions sont moins favorables qu'en 2023 avec des baisses de prix comprises entre -10% et -15%. Les investisseurs institutionnels, composés majoritairement de bailleurs sociaux, représentent 52% du volume total avec 1 374 lots réservés au 30 septembre 2024 (vs 1 255 lots sur la même période l'année dernière).

Ce 3^{ème} trimestre a été marqué par le lancement de travaux d'opérations emblématiques qui vont contribuer à l'activité d'Icade Promotion sur le dernier trimestre 2024 et l'année 2025. En particulier :

- l'opération 6^{ème} Art La Fayette, dans le 6^{ème} arrondissement de Lyon, de transformation d'un immeuble de 15 étages de bureaux (anciennement détenu par une société de la Foncière) en 101 logements (54 lots libres et 47 logements sociaux), sur plus de 8 000 m² de surface de plancher ;
- le lancement de la 1^{ère} des trois tranches de l'opération Le Carré Haussmann au Plessis-Robinson consistant à créer un nouveau quartier emblématique, sur l'ancien site de Renault, en transformant une surface de 23 900 m² de bureaux en 7 immeubles résidentiels comprenant 650 logements, mixant logements en accession libre (340 logements), intermédiaires (247 logements) et sociaux (63 logements) ; et
- le lancement de la 2^{ème} tranche des travaux de La Plateforme, localisée dans le 15^{ème} arrondissement de Marseille, au cœur de la ZAC Littoral, extension d'Euroméditerranée, qui va permettre de réhabiliter 25 000 m² pour créer un campus du numérique, incluant une résidence étudiante de 220 lits.

Une activité tertiaire en fort repli

L'activité tertiaire est en repli très marqué, avec une baisse des ventes actées de -93% en valeur à 4 M€ (vs 56 M€ au 30 septembre 2023). A noter que deux promesses de VEFA sur des immeubles de bureaux à Villeurbanne et à Lyon ont été signées début juillet 2024, représentant un chiffre d'affaires total de 40 M€ à horizon 2027.

Au 3^{ème} trimestre 2024, Icade Promotion a procédé à la livraison de deux opérations significatives avec l'immeuble Envergure de 33 000 m² à Romainville pour Goldman Sachs et un immeuble à Nanterre de 30 000 m² pour La Française.

3.2.3. Politique toujours sélective dans un environnement encore incertain

Malgré les signaux positifs récents observés sur le marché (baisse des taux, hausse des réservations, recul du taux de désistement des particuliers à 28% (vs 36% au 30 septembre 2023)), le contexte politique et fiscal incite toujours à la prudence : discussions en cours sur le projet de loi de finances, élections municipales en mars 2026, fin du dispositif Pinel à la fin de l'année 2024, etc.

Dans ces conditions, Icade demeure très sélective dans le lancement de nouvelles opérations, ce qui se traduit, au 30 septembre 2024, par :

- une baisse des dépôts de permis de l'ordre de c. 50% par rapport à la même période l'année dernière ;
- un taux de pré-commercialisation des projets lancés en travaux cette année supérieur à 80% ;
- une baisse des mises en commercialisation de -32% en volume par rapport à la même période l'année précédente.

Au 30 septembre 2024, le backlog s'établit à 1 671 M€, en retrait de -9,3% par rapport à fin 2023. Cette évolution reflète (i) une baisse du backlog résidentiel à 1 497 M€ (-4,9%) et (ii) un net repli du backlog tertiaire⁶ de -33,8%, du fait

⁴ Source : Crédit Logement - Taux à 20 ans à 3,62% fin août 2024 vs 4,20% en décembre 2023

⁵ Source : Adéquation, données à fin septembre 2024

⁶ Incluant l'activité Promotion Publique et Santé

de l'avancement de programmes importants tels que l'ensemble immobilier Envergure à Romainville et de l'immeuble Audessa à Lyon.

Plus de 44% du backlog à fin septembre 2024 est sécurisé par des ventes actées.

<i>(en M€, à 100% + QP CE)</i>	30/09/2024	31/12/2023	Variation (M€)	Variation (%)
Sécurisé	736,7	1 064,2	(327,5)	(30,8%)
Non sécurisé	934,4	777,8	156,6	+20,1%
Total	1 671,1	1 842,0	(170,9)	(9,3%)

4. Maintien d'une structure financière robuste

Au 30 juin 2024, Icade dispose d'une position de **liquidité très solide de 2,4 Md€**, nette de la couverture des NEU CP qui constituent des ressources court terme, et **couvrant les échéances de sa dette jusqu'en 2028**.

Icade maintient une gestion prudente de ses financements et de ses couvertures, après avoir notamment procédé :

- à **l'amélioration proactive de son échéancier de dette** via le rachat en mai 2024 de 350 M€ d'obligations à échéance 2025 et 2026, et à l'émission de nouvelles obligations long terme pour 149 M€ en juillet 2024 (dont 99 M€ à échéance 2030 et 50 M€ à échéance 2031) ; et
- au **renforcement de son profil de couverture long terme** via la souscription de 200 M€ de swaps à départ *forward* 2026/2027 (dont 100 M€ au 3^{ème} trimestre). La dette projetée 2024 du Groupe est intégralement couverte.

ANNEXES

Glossaire

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

Acronymes et abréviations utilisés :

- ANR : Actif Net Réévalué (NAV – *Net Asset Value* en anglais)
- BEFA : Bail en l'Etat Futur d'Achèvement
- Capex (*Capital Expenditure*) : dépenses d'investissement
- CFNC : Cash-Flow Net Courant
- DI : Droits Inclus
- EPRA : *European Real Estate Association*
- HD : Hors Droits
- IG : Intégration Globale
- JV : Juste Valeur
- LfL : *Like-for-Like* (périmètre comparable)
- LTV : *Loan-To-Value*
- OS : Ordre de Service (Lancement travaux)
- QP CE : Quote-Part Co-Entreprise
- QPG : Quote-Part Groupe
- TOF : Taux d'Occupation Financier
- VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement
- WALB : *Weighted Average Lease Break*

Périmètres

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

Backlog (100% IG + QP CE)

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

Chiffre d'affaires à l'avancement

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

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

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

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

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

EPRA (European Real Estate Association)

L'EPRA est l'organisme représentant les sociétés immobilières cotées en Europe, dont Icade est membre. L'EPRA publie des recommandations portant notamment sur des indicateurs de performance, visant à favoriser la transparence et la comparabilité des états financiers des sociétés immobilières cotées en Europe.

Loyer facial annualisé

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

Loyer IFRS annualisé

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

Mises en commercialisation (100% IG + 100% CE)

Les mises en commercialisation correspondent aux opérations de promotion mises en commercialisation sur la période. Elles reflètent le nombre de lots potentiels en unités et le chiffre d'affaires potentiel en TTC.

Promesses de VEFA (tertiaire) (100% IG + 100% CE)

Les promesses de VEFA correspondent au m² et au chiffre d'affaires HT des surfaces tertiaires pour lesquelles une promesse de vente a été signée sur la période.

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

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

Revenus locatifs bruts (100% IG)

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

Revenus locatifs nets (100% IG)

Les revenus locatifs nets correspondent aux revenus locatifs bruts déduction faite des charges non récupérables, des charges locatives non récupérées du fait de la vacance ou forfaits et le cas échéant, des charges sur terrain.

Taux de désistement (100% IG + 100% CE)

Le taux de désistement correspond au nombre de réservations annulées rapporté au nombre de réservations nettes sur une période donnée.

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

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

Unités

Les unités permettent de définir le nombre de logements ou équivalents logements (pour les programmes mixtes) d'un programme. Le nombre d'unités d'équivalents logement se détermine en rapportant la surface par type (locaux

d'activité, commerces, bureaux) à la surface moyenne des logements calculée à partir de la référence du 31 décembre de l'année précédente.

Ventes actées (100% IG + 100% CE)

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