

7. COMPTES ANNUELS INDIVIDUELS

1. États financiers	242
Bilan	242
Compte de résultat	244
2. Annexe aux états financiers	245
3. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	273

1. États financiers

Bilan

Actif (en milliers d'euros)	Notes	Valeur brute	Amortissements & dépréciations	Valeur nette 31/12/2017	Valeur nette 31/12/2016
Capital souscrit non appelé (I)		-	-	-	-
ACTIF IMMOBILISÉ					
Immobilisations incorporelles					
Frais de recherche et développement		-	-	-	-
Concessions, brevets et droits similaires		9	9	-	-
Droits immobiliers et malis techniques	2.2	16 724	15 886	838	-
Autres immobilisations incorporelles		177	-	177	14
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles		-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	3	16 910	15 895	1 015	14
Immobilisations corporelles					
Terrains		1 228 732	83 361	1 145 371	1 059 572
Constructions		3 245 710	1 192 337	2 053 373	2 020 544
Autres immobilisations corporelles	2.2	1 050 901	191 927	858 974	834 320
Immobilisations en cours		237 678	5 107	232 571	151 018
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles		6 065	-	6 065	6
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	3	5 769 086	1 472 732	4 296 354	4 065 460
Immobilisations financières					
Titres de participation	4	2 633 069	115 763	2 517 306	2 108 273
Créances rattachées à des participations	5.1	1 235 844	3 890	1 231 954	1 236 475
Autres titres immobilisés		-	-	-	-
Prêts		199	-	199	199
Autres immobilisations financières (dont actions propres)		17 242	1 630	15 612	14 130
Avances et acomptes sur immobilisations financières		-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES		3 886 354	121 283	3 765 071	3 359 077
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (II)		9 672 350	1 609 910	8 062 440	7 424 551
ACTIF CIRCULANT					
Stocks					
Matières premières, approvisionnements		-	-	-	-
Terrains et réserves foncières	3.6	1 009	60	949	997
Avances et acomptes versés sur commandes		6 278	-	6 278	5 036
Créances					
Clients et comptes rattachés	6.1	126 857	23 906	102 951	98 546
Autres créances	6.1	87 873	351	87 522	46 289
Groupe et associés	5.1	306 916	-	306 916	494 890
Capital souscrit et appelé, non versé		-	-	-	-
Divers					
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres)		4	-	4	-
Instruments dérivés	7.1.1	29 638	623	29 015	62 998
Disponibilités	7.1.2	231 079	-	231 079	205 381
Comptes de régularisation					
Charges constatées d'avance		3 492	-	3 492	1 588
TOTAL ACTIF CIRCULANT (III)		793 146	24 940	768 206	915 725
Charges à répartir sur plusieurs exercices (IV)	7.1.3	20 321	-	20 321	20 232
Primes de remboursement des obligations (V)	7.1.3	17 501	-	17 501	14 424
TOTAL DE L'ACTIF (I À V)		10 503 318	1 634 850	8 868 468	8 374 932

COMPTES ANNUELS INDIVIDUELS
États financiers

Passif (en milliers d'euros)	Notes	31/12/2017	31/12/2016
CAPITAUX PROPRES			
Capital	8.1	112 967	112 967
Primes d'émission, de fusion, d'apport...		2 690 667	2 690 667
Écarts de réévaluation		185 729	185 729
Réserve légale		11 297	11 297
Réserves statutaires ou contractuelles		-	-
Réserves réglementées		-	-
Autres réserves		-	-
Report à nouveau		279 143	452 926
<i>Dont acompte sur dividendes</i>		-	-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE OU PERTE)		128 616	121 835
TOTAL		3 408 419	3 575 421
Subventions d'investissement		6 798	6 944
Provisions réglementées		6 256	2 011
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	8.3	3 421 473	3 584 376
AUTRES FONDS PROPRES			
Emprunts obligataires remboursables en actions		-	-
Avances conditionnées		-	-
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)		-	-
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Provisions pour risques		19 962	18 505
Provisions pour charges		3 394	3 908
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)	9	23 356	22 413
DETTES			
Dettes financières			
Autres emprunts obligataires	7.2	3 378 349	2 821 635
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		806 479	806 486
Emprunts et dettes financières divers		743 827	661 715
Groupe et associés		229 606	240 605
Dettes d'exploitation			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	6.3	35 432	34 746
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		51 702	54 433
Dettes fiscales et sociales		25 483	19 686
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		90 638	67 322
Autres dettes		25 799	26 506
Divers			
Instruments dérivés		14	9
Comptes de régularisation			
Produits constatés d'avance		36 310	35 000
TOTAL DETTES (IV)		5 423 639	4 768 143
TOTAL DU PASSIF (I À IV)		8 868 468	8 374 932

Compte de résultat

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2017	31/12/2016
Produits d'exploitation			
Chiffre d'affaires	11.1.1	284 242	295 866
Production immobilisée		-	-
Subventions d'exploitation		-	-
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges		134 611	89 404
Autres produits d'exploitation		93 977	105 217
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION		512 830	490 487
Charges d'exploitation			
Achats et variations de stocks		61 454	65 291
Services extérieurs		85 523	80 614
Impôts, taxes et versements assimilés		47 659	54 878
Salaires et traitements	10.1	4 252	4 572
Charges sociales	10.1	1 807	1 456
Dotations aux amortissements et dépréciations		193 847	225 955
Dotations aux dépréciations sur actif circulant		18 900	2 928
Dotations aux provisions pour risques et charges		2 110	8 327
Autres charges		12 461	2 424
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION		428 013	446 445
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	11.1.2	84 817	44 042
Opérations en commun			
Bénéfice ou perte supportée		-	-
Produits financiers			
Produits financiers de participations		178 603	297 731
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		-	-
Autres intérêts et produits assimilés		7 158	3 951
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		2 748	75 591
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		158	1 836
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS		188 667	379 109
Charges financières			
Dotations financières aux amortissements, aux dépréciations et provisions		7 597	16 869
Intérêts et charges assimilées		136 654	192 934
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		18	2 164
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES		144 269	211 967
RÉSULTAT FINANCIER	11.2	44 398	167 142
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS		129 215	211 184
Produits exceptionnels			
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		10	11
Produits exceptionnels sur opérations en capital		29 943	489 726
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		451	332
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS		30 404	490 069
Charges exceptionnelles			
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		3	399
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		47 383	570 010
Dotations exceptionnelles aux amortissements, aux provisions et dépréciations		4 244	2 804
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES		51 630	573 213
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	11.3	(21 226)	(83 144)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		-	-
Impôts sur les bénéfices		(20 627)	6 205
TOTAL DES PRODUITS		731 901	1 359 665
TOTAL DES CHARGES		603 285	1 237 830
RÉSULTAT NET		128 616	121 835

2. Annexe aux états financiers

Note 1.	Principaux événements de l'exercice	246	Note 6.	Échéances des actifs et passifs, dépréciations des autres actifs	257
1.1.	Acquisition ANF	246	6.1.	Échéances des actifs	257
1.2.	Remboursement par l'État de la créance relative à la taxe sur les dividendes	246	6.2.	Dépréciations sur autres immobilisations financières et actif circulant	258
1.3.	Financements mis en place sur l'exercice 2017 et restructuration des passifs financiers	246	6.3.	Échéances des passifs	258
1.4.	Autres restructurations juridiques	247	Note 7.	Actifs, passifs financiers et coût de l'endettement	259
Note 2.	Principes et méthodes comptables	247	7.1.	Instruments dérivés et autres actifs financiers	259
2.1.	Textes appliqués	247	7.2.	Passifs financiers et coût de l'endettement	260
2.2.	Base d'évaluation, jugements et utilisation d'estimations	247	Note 8.	Capital	261
2.3.	Activité de la Société	247	8.1.	Évolution du nombre d'actions en circulation	261
2.4.	Immobilisations incorporelles	247	8.2.	Détention du capital	261
2.5.	Immobilisations corporelles	248	8.3.	Variation des capitaux propres	262
2.6.	Contrats de location et de crédit-bail	249	Note 9.	Provisions pour risques et charges	262
2.7.	Coûts d'emprunt activés	249	Note 10.	Rémunérations et avantages postérieurs à l'emploi	263
2.8.	Titres de participation, créances rattachées et autres titres immobilisés	249	10.1.	Charges de personnel nettes des refacturations aux filiales	263
2.9.	Stocks	250	10.2.	Effectifs moyens	263
2.10.	Créances clients	250	10.3.	Indemnités éventuelles de rupture de contrat de travail et autres rémunérations différées des dirigeants	263
2.11.	Valeurs mobilières de placement	250	10.4.	Avantages postérieurs à l'emploi	264
2.12.	Actions propres Icade	250	10.5.	Rémunérations et avantages alloués au titre de l'exercice aux administrateurs et aux membres du comité exécutif	264
2.13.	Provisions	250	10.6.	Plans d'options de souscription d'actions et plans d'actions gratuites	265
2.14.	Avantages au personnel	250	Note 11.	Compte de résultat	266
2.15.	Dettes financières et couverture de taux	251	11.1.	Résultat d'exploitation par destination	266
2.16.	Instruments financiers hybrides	251	11.2.	Résultat financier	268
2.17.	Impôt	251	11.3.	Résultat exceptionnel	268
Note 3.	Immobilisations, investissements et résultat de cession d'actifs incorporels et corporels	252	11.4.	Impôt sur les résultats	269
3.1.	Immobilisations incorporelles et corporelles	252	Note 12.	Engagements hors bilan	269
3.2.	Investissements de l'exercice	252	12.1.	Engagements donnés	269
3.3.	Amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles	253	12.2.	Engagements reçus	270
3.4.	Dépréciations par typologie d'actifs immobiliers	253	12.3.	Engagements en matière de crédit-bail	270
3.5.	Résultat de cession d'actifs immobiliers	253	Note 13.	Autres informations	271
3.6.	Plus-values latentes sur actifs immobiliers	254	13.1.	Événements postérieurs à la clôture	271
Note 4.	Titres, revenus des participations et résultat de cession	254	13.2.	Entreprises liées	271
4.1.	Variation des titres de participation et revenus de l'exercice	254	13.3.	Honoraires des commissaires aux comptes	271
4.2.	Dépréciations des titres de participation	255	13.4.	Tableau des filiales et participations	272
4.3.	Résultat de cession des titres de participation	255			
Note 5.	Financements intra-groupe	256			
5.1.	Financements accordés aux filiales et participations	256			
5.2.	Dépréciations des créances rattachées à des participations	256			
5.3.	Financements consentis à Icade par les filiales et participations	257			

Note 1. Principaux événements de l'exercice

1.1. Acquisition ANF

Le 23 octobre 2017, Icade (« la Société ») a acquis hors marché, au prix de 22,15 euros par action, le bloc de contrôle détenu par Eurazeo au sein d'ANF Immobilier, soit 9 596 267 actions et autant de droits de vote de cette société (représentant 50,48 % du capital et 50,23 % des droits de vote ⁽¹⁾).

À la suite de cette acquisition, Icade a franchi les seuils de 30 % et 50 % du capital social et des droits de vote d'ANF Immobilier et a en conséquence déposé auprès de l'AMF, le 25 octobre 2017, un projet d'offre publique d'achat simplifiée visant les actions d'ANF Immobilier.

Par ailleurs, Icade a acquis le 13 novembre 2017 auprès de la Caisse d'Épargne CEPAC 1 219 914 actions et autant de droits de vote d'ANF Immobilier (représentant 6,42 % du capital et 6,39 % des droits de vote) par voie d'acquisition de bloc hors marché, au même prix de 22,15 euros par action.

Enfin, l'offre s'est déroulée du 16 novembre 2017 au 6 décembre 2017, toujours au même prix de 22,15 euros par action. À l'issue de l'offre, Icade détenait 16 091 464 actions et autant de droits de vote d'ANF Immobilier, représentant 84,65 % du capital et au moins 84,28 % des droits de vote de cette société ⁽²⁾.

À la suite d'acquisitions effectuées dans le cadre d'un mandat d'acquisition des actions d'ANF Immobilier signé entre Icade et Natixis le 19 décembre 2017, Icade détenait, au 31 décembre 2017, 16 190 546 actions représentant 85,17 % du capital et 84,91 % des droits de vote. Ces achats de titres ont tous été réalisés à un prix inférieur à 22,15 euros par action.

Au 31 décembre 2017, la valeur nette comptable dans Icade des titres de la société ANF Immobilier s'élève à 358 288 milliers d'euros.

1.2. Remboursement par l'État de la créance relative à la taxe sur les dividendes

Par la décision n° 1017-660 QPC du 6 octobre 2017, le Conseil constitutionnel a estimé que la taxe de 3 % sur les dividendes distribués était contraire à la Constitution. En conséquence, l'administration fiscale devra procéder au remboursement des sommes versées à ce titre et ayant fait l'objet d'une réclamation dans le respect des délais de prescription applicables. Ces remboursements seront assortis d'intérêts moratoires calculés au taux de 4,80 % (jusqu'au 31 décembre 2017), décomptés à partir de la date de paiement de la contribution par les sociétés concernées.

Icade a formulé auprès de l'administration fiscale plusieurs demandes de remboursement au titre des exercices 2014 à 2017 pour un montant de 25 039 milliers d'euros en principal et des intérêts moratoires d'un montant de 2 306 milliers d'euros, calculés sur la base d'un taux de 4,80 %, comptabilisés au bilan pour un montant de 27 345 milliers d'euros.

Déduction faite de la contribution 2017, l'incidence sur le résultat s'élève à 20 562 milliers d'euros, présentée dans la rubrique « Impôts sur les bénéfices ».

1.3. Financements mis en place sur l'exercice 2017 et restructuration des passifs financiers

Icade a réalisé sur l'exercice 2017 :

- l'émission d'un *Green Bond* d'un montant de 600 000 milliers d'euros de maturité 10 ans assortie d'un coupon annuel de 1,50 %. Le financement a été levé avec une marge de 80 points de base au-dessus du taux de référence et avec une prime d'émission quasi nulle ;
- la mise en place de quatre nouveaux financements pour un montant de 300 000 milliers d'euros auprès d'établissements bancaires de premier plan pour une durée de vie moyenne atteignant les 7 ans, à taux variable Euribor 3 mois assortie d'une marge moyenne de 0,80 %.

Par ailleurs, en 2017, Icade a procédé :

- au remboursement de 401 736 milliers d'euros de dettes bancaires, dont 279 719 milliers d'euros de remboursements anticipés ;
- au remboursement des dernières Ornanes pour 44 845 milliers d'euros.

(1) Sur la base du nombre total d'actions et de droits de vote théoriques (i.e., droits de vote calculés conformément aux dispositions de l'article 223-11 du Règlement général de l'AMF) au 23 octobre 2017 (à la suite de l'acquisition du bloc de contrôle et de la perte de 1 436 172 droits de vote double attachés à certaines actions cédées par Eurazeo) publié par la Société le 24 octobre 2017 soit 19 009 271 actions et 19 105 108 droits de vote théoriques.

(2) Sur la base d'un capital composé de 19 009 271 actions représentant 19 092 888 droits de vote, en application du deuxième alinéa de l'article 223-11 du Règlement général de l'AMF.

1.4. Autres restructurations juridiques

Le conseil d'administration d'Icade a autorisé les opérations de restructurations juridiques mentionnées dans le tableau ci-après. Elles ont été réalisées à la valeur comptable.

Société	Décision du CA d'Icade	Type d'opération	Date d'effet juridique	Date d'effet comptable et fiscal	Incidence comptable
ICADE REIM DEUTSCHLAND	-	Dissolution par liquidation amiable	18/05/2017	18/05/2017	Plus-value de 333 milliers d'euros
SCI DES PAYS DE LOIRE	-	Dissolution par liquidation amiable	28/07/2017	28/07/2017	Moins-value de 181 milliers d'euros
SCI ICADE-69 BD HAUSSMANN	21/07/2017	Transmission Universelle de Patrimoine (Décision de dissolution sans liquidation du 21/07/2017)	31/08/2017	31/08/2017	Boni de 4 099 milliers d'euros
SASU SMDH	21/07/2017	Transmission Universelle de Patrimoine (Décision de dissolution sans liquidation du 21/07/2017)	31/08/2017	31/08/2017	Mali de 624 milliers d'euros
SCI LES TOVETS	-	Dissolution par liquidation amiable	14/12/2017	14/12/2017	Plus-value de 486 milliers d'euros

Note 2. Principes et méthodes comptables

2.1. Textes appliqués

Les comptes annuels de la Société sont établis au 31 décembre 2017 conformément aux dispositions du Code de commerce, du plan comptable général et des autres textes applicables. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration d'Icade le 9 février 2018. Les derniers comptes annuels publiés par Icade au 31 décembre 2016 avaient été arrêtés selon les mêmes principes et méthodes, à l'exception de l'application du Règlement n° 2015-05 de l'ANC, qui n'a pas eu d'impact significatif sur les comptes.

2.2. Base d'évaluation, jugements et utilisation d'estimations

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique.

La préparation des états financiers nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses pour la détermination de la valeur des actifs et des passifs, l'évaluation des aléas positifs et négatifs à la date de l'arrêt, ainsi que les produits et charges de l'exercice.

Les estimations significatives réalisées par la Société pour l'établissement des états financiers portent principalement sur la valeur recouvrable des immobilisations corporelles et incorporelles comme indiqué au paragraphe « Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs incorporels et corporels », les immobilisations financières comme indiqué au paragraphe « Titres de participation, créances rattachées et autres titres immobilisés » et l'évaluation des avantages au personnel et des provisions comme indiqué dans les paragraphes « Provisions » et « Avantages au personnel ».

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, la Société révisé ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

2.3. Activité de la Société

La Société exerce trois activités principales :

- la mise en location d'actifs immobiliers de bureaux, de parcs d'affaires, d'entrepôts et de logements ;
- la gestion d'actifs immobiliers de santé ;
- une activité de holding et de financement des filiales du groupe Icade.

Ainsi, le chiffre d'affaires de la Société comprend principalement deux natures de revenus :

- les revenus locatifs issus de contrats de location qui regroupent les loyers des immeubles de bureaux, de parcs d'affaires, d'entrepôts et de logements ;
- les prestations de *property management*, d'*asset management*, de gestion administrative et comptable pour le compte de l'activité Santé portée par la société Icade Santé et ses filiales.

Les autres produits d'exploitation sont principalement composés des trois natures suivantes :

- les refacturations des charges locatives et de taxes aux locataires dans le cadre des baux ;
- les refacturations de frais engagés pour le compte des filiales ;
- la redevance de marque Icade.

2.4. Immobilisations incorporelles

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit être à la fois identifiable et contrôlé par l'entreprise du fait d'événements passés et porteur d'avantages économiques futurs. Un actif incorporel est identifiable s'il est séparable de l'entité acquise ou s'il résulte de droits légaux ou contractuels.

Les immobilisations incorporelles dont la durée d'utilité est déterminable sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

Le poste « Droits immobiliers et malis techniques » est composé :

- d'une autorisation d'occupation temporaire d'un terrain appartenant au Port autonome de Strasbourg amortie sur la durée de cette autorisation, soit 50 ans ;
- d'un mali technique affecté à un contrat de crédit-bail immobilier (immeuble Axe Seine à Nanterre).

Modalités de dépréciation des immobilisations incorporelles

Les contrats de crédit-bail sont évalués individuellement de la manière suivante : la juste valeur du contrat est la juste valeur de l'actif immobilier (déterminée par un expert indépendant) nette du capital restant dû. La juste valeur de chaque contrat est comparée à la somme de l'actif incorporel et corporel, le cas échéant. En cas de perte de valeur, l'actif incorporel est déprécié prioritairement, suivi de l'actif corporel. Si la perte de valeur excède la valeur des actifs, une provision pour risques est constituée au passif.

Les droits immobiliers sont testés individuellement de la manière suivante : la juste valeur de l'actif immobilier (déterminée par un expert indépendant) est comparée à la somme de l'actif incorporel et corporel, le cas échéant. En cas de perte de valeur, l'actif incorporel est déprécié prioritairement, suivi de l'actif corporel.

Les pertes de valeur peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable.

2.5. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont principalement constituées des biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers ou pour en valoriser le capital ou les deux, plutôt que pour les utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives ou les céder dans le cadre de l'activité ordinaire.

Les autres immobilisations corporelles sont principalement constituées des malis techniques affectés aux actifs immobiliers amortis selon le mode linéaire sur cinq ans.

Conformément au Règlement ANC n° 2014-03, les immeubles sont comptabilisés au coût diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur comme indiqué au paragraphe « Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs incorporels et corporels ».

Coût des immeubles

Le coût des immeubles est constitué :

- ▣ du prix d'achat exprimé dans l'acte ou du prix de la construction, y compris les taxes non récupérables, après déduction des éventuels remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement ;
- ▣ du coût des travaux de réhabilitation ;
- ▣ de tous les coûts directement attribuables, engagés pour mettre l'immeuble en état d'être mis en location selon l'utilisation prévue par la direction. Ainsi, les droits de mutation, les honoraires, les commissions et les frais d'actes liés à l'acquisition, les commissions liées à la mise en location sont inclus dans le coût ;
- ▣ des coûts liés à la mise en conformité de l'immeuble à la réglementation sur la sécurité et l'environnement ;
- ▣ des coûts d'emprunt capitalisés comme indiqué au paragraphe « Coûts d'emprunts activés ».

Modalités d'amortissement

Conformément au Règlement ANC n° 2014-03, la valeur brute est répartie en composants distincts qui ont une durée d'utilité propre.

Les immeubles sont amortis selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue. Le terrain n'est pas amorti. Les durées d'amortissement retenues sont les suivantes (en années) :

Composants	Bureaux		Logements	Entrepôts et locaux d'activité
	Im. Haussmann	Autres immeubles		
Voirie, réseaux, distribution	100	40-60	50	15
Gros œuvre, structure	100	60	50	30
Structures extérieures	30	30	25	20
Installations générales et techniques	20-25	10-25	25	10-15
Agencements intérieurs	10-15	10-15	15-25	10-15
Équipements spécifiques	10-30	10-30	15-25	10

Les durées d'utilité sont révisées à chaque clôture, en particulier pour les immeubles qui font l'objet d'une décision de réhabilitation.

Lorsque des événements ou des modifications d'environnement de marché ou des éléments internes indiquent un risque de perte de valeur des immeubles de placement, ceux-ci font l'objet d'un test de perte de valeur comme indiqué au paragraphe « Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs incorporels et corporels ».

Les immeubles qui, à titre exceptionnel, sont donnés en location avec option d'achat, ne sont pas répartis en composants et font l'objet d'un amortissement financier.

Indemnités d'éviction

Lors de la rupture d'un contrat de location, la Société peut être conduite à régler des indemnités d'éviction à un ex-locataire. Trois types de situations peuvent se présenter :

- ▣ les indemnités d'éviction sont versées afin de libérer les locaux devant faire l'objet d'une reconstruction ou d'une rénovation ; elles sont alors capitalisées en les intégrant dans le coût des actifs corporels afférents ;
- ▣ les indemnités d'éviction sont versées dans l'optique de libérer les locaux pour un éventuel futur locataire ; elles sont alors comptabilisées en charges de l'exercice au cours duquel elles ont été encourues ;

- ▣ les indemnités d'éviction sont versées suite à une négociation avancée pour la signature d'un bail avec un nouveau locataire ; elles sont alors capitalisées et amorties sur la période de location, sur la même base que les revenus locatifs.

Subventions d'investissement

Les subventions d'investissement perçues sont enregistrées en capitaux propres. Elles sont comptabilisées en produits sur la durée d'utilité de l'actif amortissable.

Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs incorporels et corporels

Le Règlement ANC n° 2014-03 impose, à chaque clôture des comptes et à chaque situation intermédiaire, de vérifier s'il existe un indice montrant que les actifs aient pu perdre de leur valeur.

Un indice de perte de valeur peut être :

- ▣ une diminution importante de la valeur de marché de l'actif ;
- ▣ un changement dans l'environnement technologique, économique ou juridique.

Une dépréciation de l'actif est comptabilisée lorsque le montant recouvrable est inférieur à l'en-cours comptable.

Modalités de dépréciation des immeubles

La valeur actuelle des immeubles correspond à la valeur la plus élevée entre la valeur vénale diminuée des coûts de cession et la valeur d'usage. La valeur vénale est la valeur de marché hors droits, déterminée par des experts indépendants. La valeur d'usage est la valeur actualisée des revenus de loyers attendus de ces actifs.

En cas d'indice de perte de valeur et lorsque l'estimation du montant recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable, une perte de valeur est comptabilisée sur la base de la différence entre ces deux montants. La comptabilisation d'une perte de valeur entraîne une révision de la base amortissable et éventuellement du plan d'amortissement des immeubles concernés. Le cas échéant, il est tenu compte des malis techniques, affectés aux actifs immobiliers, pour la réalisation des tests de pertes de valeur.

Les pertes de valeur relatives aux immeubles peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable. La valeur de l'actif après reprise de la perte de valeur est plafonnée à la valeur comptable qui aurait été déterminée nette des amortissements si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée au cours des exercices antérieurs.

Bien que réalisée par des experts indépendants, il convient de rappeler que la valorisation d'un actif immobilier reste un exercice complexe d'estimation, par ailleurs soumis d'un semestre à l'autre aux aléas de la conjoncture et à la volatilité de certains paramètres de marché utilisés, en particulier les taux de rendement et d'actualisation.

Ainsi, pour tenir compte des difficultés inhérentes à l'évaluation d'un actif immobilier et pour éviter d'avoir à comptabiliser des pertes de valeur susceptibles de faire l'objet d'une reprise partielle ou totale lors du prochain arrêté, Icade ne constate une perte de valeur dans les comptes que lorsque la moins-value latente des actifs immobiliers est supérieure à 5 % de la valeur nette comptable avant perte de valeur. Ce seuil s'apprécie actif par actif à l'exception des parcs d'affaires, pour lesquels il s'apprécie parc par parc. Dès lors que ce seuil est dépassé, la perte de valeur comptabilisée est le montant total de la moins-value latente.

Cette perte de valeur est ajustée à la hausse ou à la baisse à chaque clôture en fonction de l'évolution de la valeur de l'actif et de sa valeur nette comptable, étant entendu que lorsque la perte de valeur représente moins de 5 % de la valeur nette comptable avant perte de valeur, la perte de valeur comptabilisée précédemment est reprise.

Pour les immeubles acquis moins de trois mois avant la date de clôture et inscrits en comptabilité à leur prix d'acquisition acte en main, la moins-value latente constatée correspondant aux droits d'enregistrement et autres frais d'acquisition ne fait pas l'objet d'une comptabilisation de perte de valeur.

2.6. Contrats de location et de crédit-bail

Dans le cadre de ses différentes activités, la Société utilise des actifs mis à sa disposition en vertu de contrats de location ou de crédit-bail ou met des actifs à disposition en vertu de contrats de location.

Côté preneur

Les paiements effectués au titre de contrats de location et de crédit-bail sont comptabilisés en charge sur une base linéaire sur la durée du contrat.

Côté bailleur

Dans les contrats de location côté bailleur, les produits des loyers sont enregistrés de manière linéaire sur les durées fermes des baux. En conséquence, les dispositions particulières et avantages définis dans les contrats de bail (franchises, paliers, droits d'entrée) sont étalés sur la durée ferme du bail, sans tenir compte de l'indexation. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

Les frais directement encourus et payés à des tiers pour la mise en place d'un contrat de location sont inscrits à l'actif, dans le poste « Immobilisations corporelles », et amortis sur la durée ferme du bail.

2.7. Coûts d'emprunt activés

La Société a choisi l'option d'incorporer les coûts d'emprunt directement attribuables à la construction ou la production au coût de l'actif correspondant.

Les coûts d'emprunt sont déduits des charges financières et incorporés au coût de construction jusqu'à la date d'achèvement des travaux.

Les coûts d'emprunt incorporés dans la valeur des actifs sont déterminés de la façon suivante :

- lorsque des fonds sont empruntés en vue de la construction d'un ouvrage particulier, les coûts d'emprunt incorporables correspondent aux coûts réels encourus au cours de l'exercice, diminués des produits financiers éventuels provenant du placement temporaire des fonds empruntés ;
- dans le cas où les fonds empruntés sont utilisés pour la construction de plusieurs ouvrages, le montant des coûts incorporables au coût de l'ouvrage est déterminé en appliquant un taux de capitalisation aux dépenses de construction. Ce taux de capitalisation est égal à la moyenne pondérée des coûts d'emprunts en cours, au titre de l'exercice, autres que ceux des emprunts contractés spécifiquement pour la construction d'ouvrages déterminés. Le montant capitalisé est limité au montant des coûts effectivement supportés.

2.8. Titres de participation, créances rattachées et autres titres immobilisés

Les titres de participation et autres titres immobilisés figurent à l'actif pour leur valeur d'acquisition, d'apport ou de souscription, hors frais. Les créances rattachées à des participations sont enregistrées pour leur valeur nominale.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur d'entrée, une dépréciation est constatée.

Titres de participation

Postérieurement à l'acquisition, les titres de participation, cotés ou non, sont évalués à leur valeur d'utilité. Cette valeur est déterminée principalement en fonction des critères suivants : l'actif net comptable corrigé et la rentabilité de la Société, évaluée par référence notamment à la valeur d'entreprise nette des dettes financières. La valeur d'entreprise est fondée sur la méthode des flux nets de trésorerie actualisés et, le cas échéant, par la méthode de multiples comparables. Dans le cas particulier des titres de participation d'Icade Promotion, la valeur d'entreprise est déterminée par un expert indépendant. Quant aux titres des sociétés foncières, ils sont évalués sur la base de l'actif net réévalué qui intègre les plus ou moins-values latentes sur les actifs immobiliers estimées à partir des justes valeurs déterminées par des experts immobiliers indépendants.

Créances rattachées à des participations et autres parties liées

Les avances de trésorerie faisant l'objet d'un échéancier de remboursement sont classées dans la rubrique « Créances rattachées à des participations et autres parties liées ». Les autres avances de trésorerie sont classées dans la rubrique « Avances d'associés ». Les avances sont destinées à couvrir les besoins de financement de l'activité des filiales.

Les créances rattachées ne sont dépréciées que si les titres correspondants ont été préalablement totalement dépréciés. La dépréciation est égale à la valeur d'inventaire des titres diminuée de leur valeur d'entrée, dans la limite de la valeur nominale de la créance.

L'appréciation du caractère recouvrable des créances rattachées dans des sociétés de personnes tient également compte de la situation des autres associés.

Autres titres immobilisés

Pour les titres de sociétés cotées, la valeur d'inventaire est la valeur actuelle, déterminée sur la base du cours moyen du dernier mois de l'exercice.

Pour les titres de sociétés non cotées, la valeur d'inventaire est la valeur actuelle, appréhendée à partir de techniques d'évaluation reconnues (référence à des transactions récentes, actualisation de flux de trésorerie futurs, quote-part de situation nette...). À titre exceptionnel, certains titres qui n'ont pas de prix coté sur un marché actif et dont la valeur actuelle ne peut être évaluée de manière fiable, sont évalués au coût d'acquisition.

2.9. Stocks

Les stocks sont comptabilisés pour leur coût d'acquisition ou de production. À chaque clôture, ils sont valorisés au plus bas de leur coût de revient et de la valeur nette de réalisation.

La valeur nette de réalisation représente le prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité, diminué des coûts attendus pour l'achèvement ou la réalisation de la vente.

2.10. Créances clients

Les créances clients sont principalement composées de créances court terme. Une dépréciation est constituée lorsque leur valeur comptable est supérieure au montant recouvrable. Les créances clients sont dépréciées au cas par cas en fonction de divers critères comme l'existence de difficultés de recouvrement, de litiges ou de la situation du débiteur.

2.11. Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont inscrites à l'actif pour leur prix d'acquisition. Une perte de valeur est constatée lorsque la valeur de réalisation est inférieure à la valeur nette comptable.

2.12. Actions propres Icade

Les actions propres détenues dans le cadre du contrat de liquidité sont classées en « Valeurs mobilières de placement », les autres actions propres sont classées dans la rubrique « Autres immobilisations financières ». S'agissant de titres cotés, la valeur d'inventaire est définie comme le cours moyen du dernier mois de la période pour déterminer les dépréciations éventuelles à la clôture. Les moins-values latentes font l'objet de dépréciations.

2.13. Provisions

Une provision est comptabilisée dès lors qu'il existe pour la Société une obligation probable, résultant d'événements passés, dont l'extinction devrait se traduire par une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente et dont le montant peut être estimé de façon fiable.

Les risques identifiés de toutes natures, notamment opérationnels et financiers, font l'objet d'un suivi régulier qui permet d'arrêter le montant des provisions estimées nécessaires.

2.14. Avantages au personnel

Engagements de retraite et primes anniversaires

Les régimes de retraite, les indemnités assimilées et autres avantages sociaux qui sont analysés comme des régimes à prestations définies (régime dans lequel la Société s'engage à garantir un montant ou un niveau de prestation défini) sont comptabilisés au bilan sur la base d'une évaluation actuarielle des engagements à la date de clôture, diminuée de la juste valeur des actifs du régime y afférent qui leur sont dédiés. Les cotisations versées au titre des régimes qui sont analysés comme des régimes à cotisations définies, c'est-à-dire lorsque la Société n'a pas d'autre obligation que le paiement de cotisations, sont comptabilisées en charges de l'exercice.

La provision figurant dans les comptes individuels est évaluée selon la méthode des unités de crédit projetées et prend en compte les charges sociales afférentes.

Les écarts actuariels proviennent des distorsions entre les hypothèses utilisées et la réalité ou de la modification des hypothèses de calcul des engagements et des actifs affectés à leur couverture :

- ▣ taux de rotation des personnels ;
- ▣ taux d'augmentation des salaires ;
- ▣ taux d'actualisation ;
- ▣ tables de mortalité ;
- ▣ taux de rendement des actifs.

Les écarts actuariels sont comptabilisés en résultat au cours de l'exercice où ils sont constatés.

Les textes comptables ne prévoyant pas de traitement dans le cas de réformes législatives ou réglementaires impactant des régimes préexistants, l'option retenue par Icade consiste à considérer les impacts comme un changement de régime, en coûts des services passés à étaler sur la durée résiduelle d'acquisition des droits.

Les primes anniversaires font l'objet d'une provision évaluée en tenant compte des probabilités que les salariés atteignent l'ancienneté requise pour chaque échelon et font l'objet d'une actualisation à chaque arrêté.

L'évaluation des engagements de retraites et primes anniversaires est réalisée par un actuaire indépendant.

Participation et intéressement

La provision pour participation des salariés et la provision pour intéressement sont déterminées selon les modalités d'accords en vigueur du groupe Icade.

2.15. Dettes financières et couverture de taux

Dettes financières

Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêts sont enregistrés à leur valeur nominale de remboursement. Les frais et primes d'émission sont généralement comptabilisés à l'actif et étalés linéairement sur la durée de vie de l'emprunt.

Instruments dérivés et comptabilité de couverture

La Société utilise des instruments financiers dérivés (swaps, options de taux et swaptions) pour couvrir son exposition au risque de marché provenant de la fluctuation des taux d'intérêt. Le recours à des produits dérivés s'exerce dans le cadre d'une politique Groupe en matière de gestion des risques de taux.

Les gains et les pertes latents résultant de la différence entre la valeur de marché des contrats estimée à la date de clôture de l'exercice et leur valeur nominale ne sont pas comptabilisés.

La juste valeur des instruments dérivés présentée en annexe est évaluée par des modèles communément admis (méthode d'actualisation des cash-flows futurs, modèle de Black & Scholes...) et fondée sur des données de marché.

Les primes payées à la mise en place des options de taux sont amorties linéairement sur la durée de vie de ces instruments.

Lorsqu'un instrument qualifié de couverture est dénoué ou échu, deux cas peuvent se présenter :

- 1^{er} cas : l'instrument de couverture est dénoué ou échu alors que l'élément couvert est toujours existant.

Dans ce cas, la comptabilité de couverture continue de s'appliquer au résultat réalisé sur l'instrument de couverture dénoué. Ainsi, ce résultat réalisé est reporté dans un compte d'attente du bilan tant que l'élément couvert n'impacte pas lui-même le compte de résultat ou est rapporté au compte de résultat sur la durée de vie résiduelle de l'élément couvert de manière symétrique au mode de comptabilisation des produits et charges sur cet élément ;

- 2^e cas : l'instrument qualifié de couverture est dénoué ou échu et l'élément couvert l'est également.

Dans ce cas, la comptabilité de couverture cesse de s'appliquer au résultat réalisé sur l'instrument de couverture. Ainsi, les soultes de résiliation des instruments de couverture sont immédiatement comptabilisées au compte de résultat.

2.16. Instruments financiers hybrides

Les instruments financiers hybrides émis par Icade sont analysés conformément à la substance des accords contractuels. Ils sont présentés en « Autres fonds propres ».

2.17. Impôt

La société Icade est éligible au régime de société d'investissement immobilier cotée (SIIC, prévu par l'article 208-C du Code général des impôts).

En contrepartie de l'exonération d'impôt sur les sociétés, l'application du régime SIIC entraîne des obligations spécifiques en matière de distribution de dividendes ainsi que la constatation immédiate en charge d'un impôt dit *exit tax* calculé au taux de 19 % sur les plus-values latentes relatives aux immeubles de placement et aux sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. Cet impôt doit être versé par quart à compter du 15 décembre de l'exercice d'option et le solde est étalé sur les trois exercices suivants.

Les obligations spécifiques en matière de distribution de dividendes sont les suivantes :

- 95 % des résultats issus des activités de location ;
- 60 % des plus-values de cession ;
- 100 % des dividendes versés par les filiales ayant opté pour le régime SIIC.

Le résultat fiscal de la Société est réparti en deux secteurs distincts :

- un secteur exonéré d'impôt sur le résultat courant issu de l'activité de location, sur les plus-values de cessions ainsi que sur les dividendes reçus des filiales soumises au régime SIIC ;
- un secteur taxable de droit commun pour les autres opérations.

Note 3. Immobilisations, investissements et résultat de cession d'actifs incorporels et corporels

3.1. Immobilisations incorporelles et corporelles

Immobilisations brutes (en milliers d'euros)	31/12/2016	Augmentations, acquisitions, créations d'actifs	Diminutions, cessions ou mises au rebut	Virement de poste à poste	31/12/2017
Immobilisations incorporelles	9	-	-	-	9
Droits immobiliers et malis techniques	16 724	-	-	-	16 724
<i>dont malis techniques sur immobilisations incorporelles</i>	13 030	-	-	-	13 030
Autres immobilisations incorporelles	14	163	-	-	177
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	16 747	163	-	-	16 910
Terrains	1 161 811	99 225	(9 253)	(23 050)	1 228 732
Constructions	1 986 241	27 698	(51 737)	54 688	2 016 890
Installations et agencements	1 176 066	9 225	(46 799)	90 328	1 228 820
Autres immobilisations corporelles	1 092 470	-	(41 577)	8	1 050 901
<i>dont malis techniques sur terrains</i>	469 608	-	(4 452)	-	465 156
<i>dont malis techniques sur constructions, installations et agencements</i>	621 701	-	(37 124)	-	584 576
Immobilisations en cours et avances sur immobilisations corporelles	155 603	214 564	(4 451)	(121 973)	243 743
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	5 572 191	350 712	(153 817)	-	5 769 086
TOTAL DES IMMOBILISATIONS BRUTES	5 588 938	350 875	(153 817)	-	5 785 996

Au 31 décembre 2017, les droits immobiliers sont constitués d'une autorisation d'occupation temporaire d'un terrain appartenant au Port autonome de Strasbourg pour un montant de 3 694 milliers d'euros et du mali technique affecté au contrat de crédit-bail de l'immeuble Axe Seine à Nanterre pour un montant de 13 030 milliers d'euros.

Au titre de l'exercice 2017, le montant des coûts d'emprunt intégrés à la valeur brute des immobilisations s'élève à 675 milliers d'euros.

3.2. Investissements de l'exercice

Investissements (en milliers d'euros)	Acquisitions d'actifs immobiliers en exploitation	Acquisitions d'actifs immobiliers en VEFA	Opérations en développement	Autres investissements	31/12/2017
Bureaux	55 878	114 697	22 708	50 743	244 026
Parcs d'affaires	-	-	40 651	65 603	106 254
Autres actifs immobiliers	-	-	-	424	424
INVESTISSEMENTS SUR ACTIFS IMMOBILIERS	55 878	114 697	63 359	116 770	350 704
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-	-
TOTAL DES INVESTISSEMENTS	55 878	114 697	63 359	116 770	350 704

Au cours de l'exercice 2017, Icade a acquis l'immeuble Arc Ouest (bâtiment D) pour un montant total de 55 828 milliers d'euros.

Les acquisitions d'actifs immobiliers en VEFA concernent :

- les deux immeubles Go Spring pour un montant immobilisé de 42 056 milliers d'euros. Le bâtiment B a été livré en mars 2017, et la livraison du bâtiment A est prévue en janvier 2019 ;
- l'immeuble de l'avenue Gambetta à Paris pour un montant immobilisé de 71 169 milliers d'euros ;
- l'immeuble Eko Active à Marseille pour un montant immobilisé de 1 471 milliers d'euros.

Les opérations en développement concernent principalement les immeubles Crystal Park pour 27 586 milliers d'euros, Pulse pour

22 452 milliers d'euros, Origine pour 16 758 milliers d'euros, et Défense 4-5-6 pour 7 696 milliers d'euros.

Les autres investissements d'un montant de 116 770 milliers d'euros portent majoritairement sur :

- des travaux sur les parcs d'affaires en exploitation pour un montant de 60 048 milliers d'euros (dont Portes de Paris pour 20 685 milliers d'euros, Rungis pour 18 086 milliers d'euros, Paris Nord pour 7 808 milliers d'euros et Pont de Flandre pour 7 141 milliers d'euros) ;
- des travaux sur des immeubles de bureaux en exploitation pour un montant de 8 372 milliers d'euros ;
- des mesures d'accompagnement pour 4 954 milliers d'euros ;
- des honoraires de commercialisation pour 3 287 milliers d'euros.

COMPTES ANNUELS INDIVIDUELS

Immobilisations, investissements et résultat de cession d'actifs incorporels et corporels

3.3. Amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles

Amortissements et dépréciations (en milliers d'euros)	31/12/2016	Dotations aux amortissements et dépréciations	Diminutions	Virement de poste à poste	31/12/2017
Immobilisations incorporelles	(9)	-	-	-	(9)
Droits immobiliers et malis techniques	(16 724)	(74)	912	-	(15 886)
<i>dont malis techniques sur immobilisations incorporelles</i>	(13 030)	-	-	-	(13 030)
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	(16 734)	(74)	912	-	(15 895)
Terrains	(102 239)	(1 428)	20 306	-	(83 361)
Constructions	(521 031)	(61 217)	39 940	-	(542 309)
Installations et agencements	(620 731)	(72 851)	43 553	-	(650 028)
Autres immobilisations corporelles	(258 150)	(52 659)	118 882	-	(191 927)
<i>dont malis techniques sur terrains</i>	(169 503)	(84)	72 067	-	(97 520)
<i>dont malis techniques sur constructions, installations et agencements</i>	(87 585)	(52 385)	46 815	-	(93 155)
Immobilisations en cours et avances sur immobilisations corporelles	(4 579)	(528)	-	-	(5 107)
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	(1 506 731)	(188 682)	222 681	-	(1 472 732)
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS	(1 523 465)	(188 756)	223 594	-	(1 488 627)
VALEURS NETTES COMPTABLES DES IMMOBILISATIONS	4 065 473	162 119	69 777	-	4 297 369

3.4. Dépréciations par typologie d'actifs immobiliers

Dépréciations par typologie d'actifs immobiliers (en milliers d'euros)	31/12/2016	Dotations	Reprises sur actifs cédés	Autres reprises	Virement de poste à poste	31/12/2017
Bureaux	(139 664)	(2 599)	2 701	43 460	(23 348)	(119 451)
Parcs d'affaires	(182 914)	(79)	19 611	42 305	23 348	(97 728)
Autres actifs immobiliers	(12 815)	18	3 372	2 302	-	(7 125)
ACTIFS IMMOBILIERS	(335 393)	(2 660)	25 683	88 067	-	(224 303)
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-	-	-
TOTAL	(335 393)	(2 660)	25 683	88 067	-	(224 303)

3.5. Résultat de cession d'actifs immobiliers

Résultat de cession d'actifs immobiliers (en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Prix de cession des actifs immobiliers	24 406	455 577
Valeurs nettes comptables des actifs cédés ou mis au rebut	(44 015)	(535 974)
Coûts de cession	(758)	(8 591)
RÉSULTAT DE CESSION	(20 368)	(88 988)
Reprises de dépréciations sur actifs immobiliers et créances de linéarisation	26 018	25 372
RÉSULTAT DE CESSION APRÈS REPRISE DE DÉPRÉCIATION	5 650	(63 616)

Au cours de l'exercice 2017, Icade a cédé l'entrepôt situé à Saint-Quentin Fallavier, la tour Arago à La Défense et l'immeuble Les Bourgognes à Colombes pour un montant de 17 676 milliers d'euros. La cession d'actifs de logement s'élève à 6 669 milliers d'euros.

En 2016, Icade avait cédé à deux investisseurs ses parcs d'affaires non stratégiques (Antony, Cergy, Évry, Villebon et Nanterre) et l'actif de bureaux Défense 3 pour un montant de 286 040 milliers d'euros, ainsi que divers immeubles de bureaux pour un montant de 161 090 milliers d'euros, dont l'immeuble du ministère de l'Intérieur situé à Levallois pour un montant de 135 090 milliers d'euros. Enfin, la cession d'actifs de logements s'élevait à 8 447 milliers d'euros.

3.6. Plus-values latentes sur actifs immobiliers

Plus-values latentes sur actifs immobiliers (en milliers d'euros)	31/12/2017		
	Valeurs d'expertise immobilière ou valeurs convenues	Valeurs nets comptables (y compris amortissements dérogatoires, provisions et capital restant dû de crédit-bail)	Plus-values latentes
Bureaux	2 786 631	2 371 484	415 147
Parcs d'affaires	2 806 486	1 941 430	865 056
Autres actifs immobiliers	69 402	20 927	48 475
ACTIFS IMMOBILIERS IMMOBILISÉS	5 662 519	4 333 841	1 328 678
Réserves foncières stockées	6 024	949	5 075
TOTAL PATRIMOINE	5 668 543	4 334 790	1 333 753

Note 4. Titres, revenus des participations et résultat de cession

4.1. Variation des titres de participation et revenus de l'exercice

Le détail par société des valeurs brutes et nettes des titres de participation, de leurs financements et des résultats est communiqué dans le tableau des filiales et participations (cf. note 13.4).

Titres de participation (en milliers d'euros)	31/12/2016	Fusions & apports	Créations, acquisitions, augmentations de capital	Diminutions, cessions	31/12/2017	Dividendes et résultats affectés à Icade
Sociétés foncières consolidées	2 065 471	(25 838)	440 793	(586)	2 479 840	97 706
Sociétés de promotion immobilière consolidées	135 089	-	-	-	135 089	22 912
Sociétés du pôle Services	500	-	-	(500)	-	-
Sociétés non consolidées	19 778	-	-	(1 638)	18 140	166
TOTAL DES TITRES DE PARTICIPATION	2 220 839	(25 838)	440 793	(2 724)	2 633 069	120 784

Les principales variations concernent :

- l'acquisition de la société ANF pour un montant de 358 288 milliers d'euros. Au 31 décembre 2017, Icade détient 85,17 % du capital de la société ;
- la recapitalisation de la société Icade Camille Desmoulins pour 12 038 milliers d'euros suite à la restructuration de son financement ;
- l'augmentation de capital d'Icade Santé à hauteur de 56 512 milliers d'euros pour financer son développement ;
- la création de la société Icade TMM qui a pour objet l'acquisition de lots de copropriété de la tour Maine-Montparnasse à Paris pour un montant de 13 200 milliers d'euros ;
- la création de la société Cycle Up en partenariat avec Egis, qui a pour objet de favoriser le recyclage de matériaux de construction pour un montant de 750 milliers d'euros ;
- la cession de la totalité des titres de la société Icade Expertise le 3 janvier 2017 pour un prix de 301 milliers d'euros ;
- la cession des titres de six sociétés non consolidées portant des projets de partenariat public-privé pour un prix de 4 337 milliers d'euros.

La variation relative aux restructurations juridiques s'élève à - 25 838 milliers d'euros et concerne principalement les sociétés Icade 69 Boulevard Haussmann, SMDH. Enfin, les sociétés consolidées SCI pays de Loire et la SCI Les Tovets ont fait l'objet de liquidations pour un montant de - 586 milliers d'euros.

4.2. Dépréciations des titres de participation

Dépréciations des titres de participation (en milliers d'euros)

	31/12/2016	Dotations	Reprises	31/12/2017
Sociétés foncières consolidées	112 368	3 870	(479)	115 759
Sociétés de promotion immobilière consolidées	-	-	-	-
Sociétés du pôle Services	193	-	(193)	-
Sociétés non consolidées	4	-	-	4
DÉPRÉCIATIONS DES TITRES DE PARTICIPATION	112 565	3 870	(672)	115 763

Concernant les sociétés foncières, les dotations aux dépréciations des titres de participation concernent notamment la société Sarvilep pour un montant de 1 817 milliers d'euros, société détenant une opération de

logements, et la SCI Mozart pour un montant de 1 052 milliers d'euros. La reprise de dépréciation porte sur la SCI Pays de Loire pour 479 milliers d'euros et Icade Expertise pour 193 milliers d'euros.

4.3. Résultat de cession des titres de participation

Résultat de cession des titres de participation (en milliers d'euros)

	31/12/2017	31/12/2016
Prix de cession des titres de participation	5 391	34 002
Valeurs nettes comptables des titres cédés	(2 724)	(20 648)
Coûts de cession	114	(3 917)
RÉSULTAT DE CESSION	2 781	9 436
Reprises de dépréciations sur titres de participation	672	11 524
RÉSULTAT DE CESSION APRÈS REPRISE DE DÉPRÉCIATION	3 453	20 961

En 2017, les produits de cessions concernent principalement les six sociétés de partenariat public privé pour un montant de 4 337 milliers d'euros et une plus-value de 2 706 milliers d'euros. La reprise de dépréciation est liée à la cession d'Icade expertise et la liquidation de la SCI Pays de Loire.

En 2016, les produits de cession des sociétés du pôle Services s'élevaient à 30 716 milliers d'euros et le résultat de cession à 7 709 milliers d'euros. Ces titres étaient dépréciés à hauteur de 11 524 milliers d'euros.

Les reprises de dépréciation sont comptabilisées dans le résultat financier.

Note 5. Financements intra-groupe

5.1. Financements accordés aux filiales et participations

Financements accordés aux filiales et participations (en milliers d'euros)	31/12/2016	Souscriptions, augmentations	Remboursements, diminutions	31/12/2017	Intérêts liés au financement
Financement des actifs d'exploitation					
Sociétés foncières consolidées	1 131 215	117 293	(121 781)	1 126 727	33 720
Sociétés de promotion immobilière consolidées	100 033	100 000	(100 033)	100 000	1 572
Sociétés non consolidées	9 117	-	-	9 117	-
TOTAL DES CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS	1 240 365	217 293	(221 814)	1 235 844	35 292
Financement des opérations de développement					
Sociétés foncières consolidées	354 429	25 787	(172 052)	208 164	3 595
Sociétés de promotion immobilière consolidées	37 945	-	(11 115)	26 830	1 075
Sociétés non consolidées	3 796	-	(3 755)	41	220
AVANCES DE TRÉSORERIE (I)	396 170	25 787	(186 922)	235 035	4 890
Financement du besoin en fonds de roulement des filiales					
Sociétés foncières consolidées	13 321	13 239	(14)	26 546	72
Sociétés de promotion immobilière consolidées	-	-	-	-	-
Sociétés non consolidées	-	-	-	-	-
CASH-POOLING (II)	13 321	13 239	(14)	26 546	72
Quote-part de résultats bénéficiaires des sociétés de personnes et dividendes à recevoir					
Sociétés foncières consolidées	85 399	45 335	(85 399)	45 335	-
Sociétés de promotion immobilière consolidées	-	-	-	-	-
Sociétés non consolidées	-	-	-	-	-
QUOTE-PART DE RÉSULTAT ET DIVIDENDES À RECEVOIR (III)	85 399	45 335	(85 399)	45 335	-
TOTAL GROUPE ET ASSOCIÉS (IV=I+II+III)	494 890	84 361	(272 335)	306 916	4 962

Suite à l'achèvement de plusieurs opérations de développement deux prêts à long terme intra-groupe ont été mis en place :

- un prêt de 100 000 milliers d'euros pour le financement de l'immeuble Véolia détenu par la SCI 68 Victor Hugo ;
- un prêt de 16 250 milliers d'euros pour le financement de l'immeuble Open (nouveau siège social d'Icade) détenu par Icade Camille Desmoulins.

Par ailleurs, Icade a accordé un prêt à long terme à la société Icade Promotion pour un montant de 100 000 milliers d'euros.

L'augmentation des avances de trésorerie des sociétés foncières concerne principalement l'acquisition en décembre 2017 par Icade TMM de plusieurs lots de copropriétés de la tour Maine-Montparnasse pour un montant de 13 400 milliers d'euros. Les diminutions correspondent aux remboursements de la SCI Bassin Nord pour - 21 756 milliers d'euros et d'Icade Camille Desmoulins pour - 22 100 milliers d'euros et au refinancement de la SCI 68 Victor Hugo pour - 120 343 milliers d'euros.

5.2. Dépréciations des créances rattachées à des participations

Dépréciations des créances rattachées à des participations (en milliers d'euros)	31/12/2016	Dotations	Reprises	31/12/2017
Sociétés foncières consolidées	-	-	-	-
Sociétés de promotion immobilière consolidées	-	-	-	-
Sociétés non consolidées	3 890	-	-	3 890
DÉPRÉCIATIONS DES CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS	3 890	-	-	3 890

5.3. Financements consentis à Icade par les filiales et participations

Financements reçus (en milliers d'euros)	31/12/2016	Augmentations	Diminutions	31/12/2017	Charges d'intérêt 2017
Financement du besoin au fonds de roulement d'Icade					
Sociétés foncières consolidées	213 128	113 651	(112 244)	214 535	-
Sociétés de promotion immobilière consolidées	3 087	1 144	-	4 231	-
Sociétés non consolidées	1 313	-	-	1 313	-
CASH-POOLING	217 528	114 795	(112 244)	220 079	-
Quote-part de résultat des sociétés de personnes					
Sociétés foncières consolidées	23 057	9 507	(23 057)	9 507	-
Sociétés de promotion immobilière consolidées	-	-	-	-	-
Sociétés non consolidées	20	-	-	20	-
QUOTE-PART DE RÉSULTAT	23 077	9 507	(23 057)	9 527	-
GRUPE ET ASSOCIÉS	240 605	124 302	(135 301)	229 606	-

Note 6. Échéances des actifs et passifs, dépréciations des autres actifs

6.1. Échéances des actifs

Échéances des actifs (en milliers d'euros)	31/12/2017					31/12/2016
	Total	Moins de 1 an	Entre 1 et 5 ans	Plus de 5 ans	dont produits à recevoir	
Créances rattachées à des participations	1 235 844	83 423	634 441	517 980	7 749	1 240 365
Autres titres immobilisés	-	-	-	-	-	-
Prêts	199	100	77	23	-	199
Autres immobilisations financières	17 242	17	137	17 088	-	17 160
<i>dont actions propres</i>	16 339	-	-	16 339	-	16 339
Avances et acomptes sur immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
ACTIF IMMOBILISÉ	1 253 285	83 540	634 654	535 091	7 749	1 257 725
Avances et acomptes versés et avoirs à recevoir	6 278	6 278	-	-	-	5 036
Créances clients	126 857	126 857	-	-	111 632	106 754
Personnel et comptes rattachés	52	52	-	-	-	20
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	-	-	-	-	-	-
État - impôts sur les sociétés	32 141	32 141	-	-	-	16 079
État - taxe sur la valeur ajoutée	44 877	44 877	-	-	-	20 560
État - autres impôts et taxes	926	926	-	-	654	1 185
Débiteurs divers	9 875	9 875	-	-	3 252	8 713
Groupe et associés	306 916	306 916	-	-	955	494 890
Instruments dérivés	29 638	6 267	23 371	-	(10)	63 613
Charges constatées d'avance	3 492	3 492	-	-	-	1 588
ACTIF CIRCULANT	561 054	537 682	23 371	-	116 482	718 438
CHARGES À RÉPARTIR & PRIMES DE REMB. OBLIGATIONS	37 822	6 053	19 146	12 623	-	34 656
TOTAL DES CRÉANCES	1 852 161	627 275	677 172	547 714	124 231	2 010 819

Le montant des créances clients intra-groupe s'élève à 9 421 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

6.2. Dépréciations sur autres immobilisations financières et actif circulant

Dépréciations sur autres immobilisations financières et actif circulant (en milliers d'euros)	31/12/2016	Dotations	Reprises	Autres mouvements	31/12/2017	Créances irrécouvrables
Actions propres	3 030	-	(1 401)	-	1 629	-
Prêts	-	-	-	-	-	-
DÉPRÉCIATIONS SUR AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	3 030	-	(1 401)	-	1 629	-
Stocks	191	48	(179)	-	60	-
Créances clients	8 207	18 767	(3 068)	-	23 906	690
Autres créances	268	86	(2)	-	352	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-	-	-
Instruments dérivés	614	343	-	(334)	623	-
DÉPRÉCIATIONS SUR ACTIF CIRCULANT	9 280	19 244	(3 249)	(334)	24 941	690

6.3. Échéances des passifs

Échéances des passifs (en milliers d'euros)	31/12/2017					31/12/2016
	Total	Moins de 1 an	Entre 1 et 5 ans	Plus de 5 ans	dont charges à payer et intérêts courus	
Emprunts obligataires	3 378 349	28 549	1 199 800	2 150 000	28 549	2 775 669
Ornanes	-	-	-	-	-	45 966
AUTRES EMPRUNTS OBLIGATAIRES	3 378 349	28 549	1 199 800	2 150 000	28 549	2 821 635
Emprunts auprès des établissements de crédit	784 905	128 742	136 163	520 000	211	801 656
Soldes créditeurs de banque	21 575	21 575	-	-	-	4 830
EMPRUNTS ET DETTES AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	806 479	150 316	136 163	520 000	211	806 486
Autres emprunts et billets de trésorerie	695 217	695 026	105	87	1	614 261
Dépôts et cautionnements reçus	48 609	496	212	47 901	-	47 453
Dettes rattachées à des participations	-	-	-	-	-	-
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES DIVERS	743 826	695 522	316	47 988	1	661 715
Compte courants Groupe	220 079	220 079	-	-	-	217 379
Autres dettes Groupe	9 527	9 527	-	-	-	23 226
GROUPE ET ASSOCIÉS	229 606	229 606	-	-	-	240 605
Avances et acomptes reçus sur commandes	35 432	35 432	-	-	-	34 746
Fournisseurs et comptes rattachés	51 702	51 702	-	-	49 326	54 433
Personnel et comptes rattachés	2 829	2 829	-	-	2 807	2 345
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 764	1 764	-	-	1 571	1 535
État - impôts sur les sociétés	-	-	-	-	-	0
État - taxe sur la valeur ajoutée	19 208	19 208	-	-	-	15 223
État - autres impôts et taxes	1 682	1 682	-	-	1 682	582
Fournisseurs d'immobilisations	90 638	90 388	250	-	87 623	67 322
Autres dettes	25 799	25 799	-	-	-	26 506
DETTES D'EXPLOITATION	229 054	228 804	250	-	143 007	202 694
Instruments financiers dérivés	14	14	-	-	14	9
Produits constatés d'avance	36 310	2 873	1 511	31 926	-	35 000
TOTAL DES DETTES	5 423 640	1 335 685	1 338 040	2 749 914	171 783	4 768 144

Les produits constatés d'avance intègrent les redevances des baux à construction relatives au centre commercial du Millénaire détenu par la SCI Bassin Nord et aux bureaux de la SCI 69 Victor Hugo pour un montant de 33 816 milliers d'euros, entièrement réglées à l'origine.

Note 7. Actifs, passifs financiers et coût de l'endettement

7.1. Instruments dérivés et autres actifs financiers

7.1.1. Instruments dérivés

Instruments dérivés actifs (en milliers d'euros)	31/12/2016 Net	Augmentations	Diminutions (incidence résultat)		Paiement pour garantie	Variation des ICNE	31/12/2017 Net
			Étalement sur la maturité du sous-jacent	Charge non étalée liée au remboursement anticipé du sous-jacent			
Intérêts courus	55	-	-	-	-	(66)	(10)
Primes payées sur instruments dérivés	508	-	(343)	-	-	-	165
Soulttes versées sur instruments dérivés débouclés	61 235	-	(26 342)	(7 333)	-	-	27 560
Appels de marges versés sur instruments dérivés	1 200	-	-	-	100	-	1 300
TOTAL DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS ACTIFS	62 998	-	(26 685)	(7 333)	100	(66)	29 015

Notionnels des contrats de couverture (hors effet différé) (en milliers d'euros)	Taux moyen	31/12/2016	Augmentations	Diminutions	31/12/2017	Juste valeur au 31/12/2017	Charges et produits d'intérêts
Options de taux caps	1,04 %	325 000	-	-	325 000	-	847
Options de taux floors	0,00 %	300 000	-	(300 000)	-	-	-
SWAPS ET OPTIONS DE TAUX		975 000	100 000	(300 000)	775 000	6 025	(1 927)
Échéance inférieure à un an					200 000		
Échéance entre un et cinq ans					325 000		
Échéance supérieure à cinq ans					250 000		

L'étalement des soulttes est réalisé conformément aux principes comptables énoncés au paragraphe « Dettes financières et couverture de taux ».

Au cours de l'exercice 2017, le remboursement par anticipation du capital restant dû de trois financements bancaires a donné lieu à l'annulation du solde de la soultte de débouclage des dérivés y afférent pour un montant de 7 333 milliers d'euros.

Par ailleurs, les soulttes restant à étaler à l'ouverture de l'exercice 2017, principalement issues d'une résiliation des instruments de couverture par la société Silic, préalablement à l'opération de fusion dans la société Icade intervenue le 31 décembre 2013, ont poursuivi le rythme d'étalement initial avec un impact sur le résultat financier de 26 342 milliers d'euros.

7.1.2. Trésorerie

Trésorerie (en milliers d'euros)	31/12/2017		31/12/2016	
	31/12/2017	31/12/2016	Produits d'intérêts	Produits de cession nets des charges
Actions propres – contrat de liquidité	-	-	-	140
OPCVM monétaires	-	-	-	-
OPCVM sur contrat de liquidité	-	-	-	-
Autres valeurs mobilières	4	-	-	-
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	4	-	-	140
Comptes à terme ou dépôts à terme	27 680	22 008	-	-
Soldes débiteurs de banque	203 399	183 373	192	-
DISPONIBILITÉS	231 079	205 381	192	-
TOTAL TRÉSORERIE	231 083	205 381	192	140

7.1.3. Commissions et frais à étaler sur emprunts

Charges à étaler et primes sur emprunts obligataires (en milliers d'euros)	31/12/2016	Augmentations	Diminutions (incidence résultat)		31/12/2017
			Étalement sur la maturité des emprunts	Étalement lié au remboursement anticipé des emprunts	
Frais sur emprunts obligataires	8 420	2 425	(1 370)	-	9 475
Frais sur emprunts auprès des établissements de crédit	11 567	2 675	(2 412)	(984)	10 846
Frais sur autres emprunts	245	-	(12)	(233)	-
CHARGES À ÉTALER SUR EMPRUNTS	20 231	5 100	(3 794)	(1 216)	20 321
Primes de remboursement des obligations	14 424	5 340	(2 263)	-	17 501
TOTAL DES CHARGES À ÉTALER ET PRIMES SUR EMPRUNTS OBLIGATAIRES	34 656	10 440	(6 057)	(1 216)	37 822

7.2. Passifs financiers et coût de l'endettement

7.2.1. Évolution des dettes financières

Dettes financières (en milliers d'euros)	31/12/2016	Souscriptions	Remboursements	ICNE et autres variations	31/12/2017	Dont dettes à taux fixe	Dont dettes à taux variable	Charges d'intérêts
Emprunts obligataires	2 775 669	600 000	-	2 680	3 378 349	3 378 349	-	(56 707)
Ornanes	45 966	-	(44 845)	(1 121)	-	-	-	-
AUTRES EMPRUNTS OBLIGATAIRES	2 821 635	600 000	(44 845)	1 559	3 378 349	3 378 349	-	(56 707)
Emprunts auprès des établissements de crédit ^(a)	801 656	300 000	(316 719)	(33)	784 905	225 042	559 863	(8 037)
Soldes créditeurs de banques	4 830	-	-	16 744	21 575	-	-	(1)
EMPRUNTS ET DETTES AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	806 486	300 000	(316 719)	16 712	806 479	225 042	559 863	(8 038)
Autres emprunts	85 761	-	(85 017)	(527)	217	217	-	(2 305)
Billets de trésorerie	528 500	695 000	(528 500)	-	695 000	695 000	-	1 790
Dépôts et cautionnements reçus	47 453	1 155	-	-	48 609	-	-	-
Dettes rattachées à des participations	-	-	-	-	-	-	-	-
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES DIVERS	661 715	696 155	(613 517)	(527)	743 826	695 217	-	(516)
Comptes courants Groupe	217 379	-	-	2 701	220 079	-	220 079	-
Autres dettes Groupe	23 226	-	-	(13 699)	9 527	-	-	-
GROUPE ET ASSOCIÉS	240 605	-	-	(10 999)	229 606	-	220 079	-
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	4 530 441	1 596 155	(975 081)	6 745	5 151 515	4 298 608	779 942	(65 260)

(a) Ces emprunts font l'objet de couvertures et sont par ailleurs garantis par le biais :
- d'hypothèques ou de privilèges de prêteurs de deniers donnés à hauteur de 378 888 milliers d'euros ;
- de nantissements de titres à hauteur de 323 milliers d'euros.

Les principales variations des dettes financières s'expliquent comme suit :

- l'émission par Icade d'un *Green Bond* d'un montant de 600 000 milliers d'euros de maturité 10 ans assortie d'un coupon annuel de 1,50 %. Le financement a été levé avec une marge de 80 points de base au-dessus du taux de référence et avec une prime d'émission quasi nulle ;
- la mise en place de quatre nouveaux financements pour un montant de 300 000 milliers d'euros auprès d'établissements bancaires de premier plan pour une durée de vie moyenne atteignant les 7 ans, à taux variable Euribor 3 mois assortie d'une marge moyenne de 0,80 % ;
- l'augmentation nette de l'en-cours de *NEU Commercial Papers* pour 166 500 milliers d'euros (dont 695 000 milliers d'euros d'augmentation et - 528 500 milliers d'euros de diminution) ;
- le remboursement par anticipation du capital restant dû de trois financements bancaires pour un montant total de 279 719 milliers d'euros. Ces remboursements ont donné lieu à un versement de 18 490 milliers d'euros d'indemnités, à l'amortissement accéléré du solde des frais de mise en place de ces emprunts pour 1 216 milliers d'euros et à l'annulation du solde de la soule de débouclage des dérivés y afférent pour un montant de 7 333 milliers d'euros. Ces éléments ont impacté le compte de résultat de l'exercice pour un montant total de (27 039) milliers d'euros ;
- le remboursement des dernières Ornanes pour 44 845 milliers d'euros ;
- l'amortissement naturel d'emprunts et lignes de crédit auprès des établissements de crédit pour 122 017 milliers d'euros.

7.2.2. Échéances et caractéristiques des emprunts obligataires

ISIN	Date d'émission	Date d'échéance	Nominal à l'émission	Taux	Profil de remboursement	Nominal au 31/12/2016	Augmentations	Diminutions	Nominal au 31/12/2017	Charges d'intérêts de la période
FR0011577188	30/09/2013	29/09/2023	300 000	Taux fixe 3,375 %	<i>In fine</i>	300 000	-	-	300 000	(10 125)
FR0011577170	30/09/2013	30/01/2019	500 000	Taux fixe 2,25 %	<i>In fine</i>	245 100	-	-	245 100	(5 514)
FR0011847714	16/04/2014	16/04/2021	500 000	Taux fixe 2,25 %	<i>In fine</i>	454 700	-	-	454 700	(10 231)
FR0012942647	14/09/2015	14/09/2022	500 000	Taux fixe 1,875 %	<i>In fine</i>	500 000	-	-	500 000	(9 375)
FR0013181906	10/06/2016	10/06/2026	750 000	Taux fixe 1,75 %	<i>In fine</i>	750 000	-	-	750 000	(13 125)
FR0013211893	15/11/2016	17/11/2025	500 000	Taux fixe 1,125 %	<i>In fine</i>	500 000	-	-	500 000	(5 625)
FR0013281755	13/09/2017	13/09/2027	600 000	Taux fixe 1,5 %	<i>In fine</i>	-	600 000	-	600 000	(2 712)
EMPRUNTS OBLIGATAIRES			3 650 000			2 749 800	600 000	-	3 349 800	(56 707)
FR0010961128	16/11/2010	01/01/2017	175 000	Taux fixe 2,5 %	<i>In fine</i>	44 845	-	(44 845)	-	-
ORNANES			175 000			44 845	-	(44 845)	-	-

Au cours de l'exercice 2017, Icade a procédé à l'émission d'un *Green Bond* d'un montant de 600 000 milliers d'euros de maturité 10 ans assortie d'un coupon annuel de 1,50 %.

Note 8. Capital

8.1. Évolution du nombre d'actions en circulation

	Nombre	Capital (en M€)
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2015	74 111 186	113,0
Augmentation de capital en rémunération de l'apport des titres HoldCo SIIC	38 491 773	58,7
Annulation de la totalité des titres Icade apportés par HoldCo SIIC	(38 491 773)	(58,7)
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2016	74 111 186	113,0
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2017	74 111 186	113,0

8.2. Détention du capital

Actionnaires	31/12/2017		31/12/2016	
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% du capital
Caisse des dépôts	28 895 631	38,99 %	28 895 631	38,99 %
Groupama Holding ^(a)	-	-	9 596 200	12,95 %
SOUS-TOTAL CONCERT CDC ET GROUPAMA HOLDING ^(b)			38 491 831	51,94 %
Groupe Crédit Agricole Assurances ^(a)	13 704 789	18,49 %	4 219 304	5,69 %
Public	31 111 533	41,98 %	30 987 735	41,81 %
Salariés	192 589	0,26 %	205 672	0,28 %
Autodétention	206 644	0,28 %	206 644	0,28 %
TOTAL	74 111 186	100,00 %	74 111 186	100,00 %

(a) Le 19 juin 2017, le groupe Crédit Agricole Assurances a annoncé l'acquisition de l'intégralité de la participation de Groupama Holding au capital d'Icade, soit 12,95 %.

(b) Par courriers des 22 et 23 juin 2017, la Caisse des dépôts et Groupama Holding ont informé l'Autorité des marchés financiers qu'à la suite de la cession par Groupama Holding de l'intégralité de sa participation dans le capital de la société Icade, il avait été mis fin au pacte d'actionnaires conclu entre elles le 23 mai 2016, lequel était constitutif d'une action de concert entre les sociétés Caisse des dépôts et Groupama Holding vis-à-vis de la Société.

Au 31 décembre 2017, la Caisse des dépôts et le groupe Crédit Agricole Assurances détiennent respectivement 38,99 % et 18,49 % du capital d'Icade.

Les actions émises sont entièrement libérées.

Les comptes consolidés d'Icade sont consolidés dans ceux de la Caisse des dépôts selon la méthode de l'intégration globale et dans ceux du Crédit Agricole selon la méthode de la mise en équivalence.

8.3. Variation des capitaux propres

Capitaux propres (en milliers d'euros)	31/12/2016	Affectation du résultat		Autres mouvements	31/12/2017
		Réserves	Dividendes		
Capital	112 967	-	-	-	112 967
Primes d'émission	1 454 049	-	-	-	1 454 049
Primes de fusion	1 030 116	-	-	-	1 030 116
<i>dont boni de fusion</i>	68 723	-	-	-	68 723
Primes d'apport	143 359	-	-	-	143 359
Primes de conversion d'obligations en actions	63 142	-	-	-	63 142
Réserve spéciale de réévaluation	12 734	-	-	-	12 734
Écarts de réévaluation SIIC 2003	172 995	-	-	-	172 995
Réserve légale	11 297	-	-	-	11 297
Autres réserves	-	-	-	-	-
Report à nouveau	452 927	121 835	(295 618)	-	279 143
Résultat de l'exercice précédent	121 835	(121 835)	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	128 616	128 616
TOTAL	3 575 421	-	(295 618)	128 616	3 408 418
Subventions d'investissement	6 944	-	-	(146)	6 798
Provisions réglementées	2 011	-	-	4 244	6 256
CAPITAUX PROPRES	3 584 376	-	(295 618)	132 714	3 421 472

Note 9. Provisions pour risques et charges

Provisions pour risques et charges (en milliers d'euros)	Nature	31/12/2016	Fusions Apports	Dotation	Reprises pour utilisation	Reprises sans objet	31/12/2017
Risques filiales	Financier	-	-	1 464	-	-	1 464
Risques fiscaux	Exceptionnel	5 626	-	-	-	(880)	4 746
Litiges et autres provisions pour risques	Exceptionnel/ Exploitation	12 879	-	1 811	(749)	(189)	13 752
PROVISIONS POUR RISQUES		18 505	-	3 275	(749)	(1 070)	19 962
Avantages postérieurs à l'emploi	Exploitation	1 503	-	298	(44)	-	1 757
Primes anniversaires	Exploitation	30	-	1	-	-	31
Autres provisions pour charges	Exploitation	2 374	-	-	(768)	-	1 606
PROVISIONS POUR CHARGES		3 908	-	299	(813)	-	3 394
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		22 413	-	3 574	(1 561)	(1 070)	23 355

Icade identifie plusieurs natures de provisions. Outre les indemnités de fin de carrière et engagements assimilés, qui font l'objet de développements spécifiques (cf. note 10.4), les provisions sont constituées dès lors que les risques et charges identifiés résultant d'événements passés engendrent une obligation probable de sortie de ressources.

Les risques et charges identifiés sont :

- les risques fiscaux : les provisions couvrent les risques estimés pour lesquels les notifications de redressement ont été reçues au 31 décembre 2017 ;

- dans le cadre de son activité, Icade est confrontée à des litiges. Sur la base d'une analyse du risque réalisée par le management et ses conseils, les provisions constituées sont jugées suffisantes à la clôture de l'exercice et la Société considère qu'elle dispose de l'ensemble des éléments lui permettant d'étayer sa position. Les provisions qui ont un caractère individuellement significatif au 31 décembre 2017 concernent essentiellement des litiges locataires, des contentieux prud'homains, des engagements contractuels pris dans le cadre de son activité normale.

Note 10. Rémunérations et avantages postérieurs à l'emploi

10.1. Charges de personnel nettes des refacturations aux filiales

Charges de personnel nettes (en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Prestations de mise à disposition de personnel aux filiales	204	976
Refacturation à l'euro des charges de personnel engagées pour les filiales	382	150
REFACTURATIONS DES CHARGES DE PERSONNEL (I)	586	1 127
Salaires	(4 251)	(4 572)
Charges sociales	(1 807)	(1 456)
Charges fiscales sur salaires	(511)	(289)
CHARGES DE PERSONNEL (II)	(6 569)	(6 317)
CHARGES DE PERSONNEL NETTES (III = I + II)	(5 983)	(5 190)

10.2. Effectifs moyens

Effectifs moyens	31/12/2017	31/12/2016
Cadres	9,0	9,7
Employés	0,0	0,0
Cadres mis à disposition	1,6	3,1
EFFECTIFS MOYENS EN ÉQUIVALENT TEMPS PLEIN	10,6	12,8

10.3. Indemnités éventuelles de rupture de contrat de travail et autres rémunérations différées des dirigeants

Indemnités éventuelles (en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Icade – membres du comité exécutif	658	658
Icade – autres salariés	-	-
TOTAL NON COMPTABILISÉ	658	658

10.4. Avantages postérieurs à l'emploi

Engagements en matière d'indemnités de fin de carrière et pensions viagères (en milliers d'euros)

		31/12/2017	31/12/2016
DETTES ACTUARIELLES À L'OUVERTURE	A	1 503	1 981
Services passés non reconnus à l'ouverture	b	-	-
PASSIF NET À L'OUVERTURE	C	1 503	1 981
Effets des variations de périmètre et autres mouvements	d	-	-
Coût des services rendus au cours de l'exercice	e	50	69
Coût financier de l'exercice	f	17	33
Coût de la période	g = e + f	67	102
Prestations versées sur l'exercice	h	101	(104)
Étalement du coût des services passés	i	-	-
Gains actuariels de l'exercice	j	85	(476)
Charges nettes comptabilisées par résultat	k = g + h + i + j	253	(478)
PASSIF NET À LA CLÔTURE	L = C + D + K	1 756	1 503
Changement de régime		-	-
Services passés non reconnus à la clôture	m = b + i	-	-
DETTES ACTUARIELLES À LA CLÔTURE	N = A + D + G + H + J	1 756	1 503

Les engagements envers le personnel sont évalués au 31 décembre 2017 selon les modalités de l'Accord unique du groupe Icade signé le 17 décembre 2012.

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :

- taux d'actualisation : 1,45 % au 31 décembre 2017 et 1,32 % au 31 décembre 2016 ;
- le taux d'actualisation retenu est défini par rapport au référentiel iBoxx € Corporates AA 10+. Ce référentiel représente de manière explicite le taux de rendement des obligations d'entreprises de première catégorie ;
- tables de mortalité hommes-femmes :
 - tables Insee hommes-femmes 2013-2015 au 31 décembre 2017,
 - tables Insee hommes-femmes 2012-2014 au 31 décembre 2016 ;
- âge de départ en retraite calculé suivant les conventions légales.

Le taux de *turn-over* est défini pour l'ensemble des entités du pôle Foncière du groupe Icade, par catégorie professionnelle et par tranche d'âge de dix ans. Il prend en compte les motifs de sortie pour démissions. Les départs des salariés âgés de 55 ans et plus ne sont pas pris en compte dans le calcul du taux de *turn-over*.

Les taux d'augmentation des salaires retenus sont définis et appliqués à toutes les sociétés de l'UES Icade (unité économique et sociale), par catégorie professionnelle et par tranche d'âge.

Les taux de charges sociales et fiscales sur salaires sont définis pour l'ensemble des entités du pôle Foncière du groupe Icade, et par catégorie professionnelle.

L'évaluation des indemnités de fin de carrière est réalisée sur la base des indemnités de départ en retraite.

10.5. Rémunérations et avantages alloués au titre de l'exercice aux administrateurs et aux membres du comité exécutif

Rémunérations et avantages alloués aux administrateurs et membres du comité exécutif (en milliers d'euros)

	31/12/2017	31/12/2016
Rémunérations versées	3 157	3 056
Jetons de présence versés	201	191
TOTAL	3 358	3 247

10.6. Plans d'options de souscription d'actions et plans d'actions gratuites

Suite à la fusion de Silic dans Icade, décidée par l'AGE du 27 décembre 2013, les plans de souscription d'actions de 2005, 2006 et 2007 octroyés par Silic ont été repris par Icade.

Les plans d'options de souscription d'actions en cours au 31 décembre 2017 sont les suivants :

10.6.1. Descriptif des plans d'options de souscription d'actions 2011

Les caractéristiques des plans de souscription d'actions en cours au 31 décembre 2017 et les mouvements intervenus au cours de l'exercice 2017 sont présentés dans le tableau suivant :

Plans Achevés	Caractéristiques des plans à l'origine					Mouvements sur la période					Réalisation des conditions de performance	
	Date d'attribution	Durée d'acquisition	Durée de vie des plans	Nombre d'options octroyées	Parité Nombre d'options nécessaires à l'octroi d'une action	Nombre d'options en circulation au 1 ^{er} janvier 2017	Nombre d'options annulées pendant la période	Nombre d'options en circulation au 31 décembre 2017	Dont attribuables aux parties liées	Dont exerçables à la fin de la période	Conditions de performance liées au marché	Conditions de performance non liées au marché
1-2011	03/03/2011	4 ans	8 ans	147 500	1,00	26 525	1 725	24 800	6 900	24 800	0 %	Acquis 8,125 %
TOTAL PLANS				147 500		26 525	1 725	24 800	6 900	24 800		
Prix moyen d'exercice par action (en €)						80,86	80,86	80,86	80,86	80,86		

Au 31 décembre 2017, 24 800 options de souscription d'actions, représentatives de 24 800 actions, sont exerçables au titre du plan « 1.2011 ».

10.6.2. Méthodologie de valorisation : juste valeur des plans d'options de souscription d'actions

	Plan 2011 « 1-2011 » Plan 1
Juste Valeur moyenne pondérée de l'option	19,33 €
Probabilité de présence	100,00 %
Taux d'intérêt sans risque	3,38 %
Volatilité attendue	33,00 %
Taux Dividendes Attendus	4,00 %
Prix du sous-jacent	82,43 €
Prix d'exercice	80,86 €
MODÈLE UTILISÉ	TRINOMIAL

10.6.3. Plans d'actions gratuites

Le plan d'attribution d'actions gratuites 1-2016 prévoit l'attribution de 30 actions gratuites par salarié.

Le plan d'attribution d'actions gratuites 2-2016 est dédié aux membres du comité exécutif (hors Directeur général), aux membres du comité de coordination et aux cadres managers désignés par le comité exécutif. L'acquisition définitive des actions gratuites est soumise pour 100 % à la réalisation de conditions de performance liées et non liées au marché.

Les caractéristiques des plans d'attribution d'actions gratuites en cours au 31 décembre 2017 sont les suivantes :

Plans	Caractéristiques des plans à l'origine				Nombre d'actions au 1 ^{er} janvier 2017			Mouvements sur la période		Nombre d'actions au 31 décembre 2017		
	Date d'attribution	Durée d'acquisition	Durée de vie des plans	Nombre d'actions attribuées à l'origine du plan	Actions acquises	Actions attribuées	Dont soumises à conditions	Actions attribuées	Actions annulées	Dont nombre d'actions attribuées	Dont nombre d'actions acquises	Dont soumises à conditions
2013 ^(a)	22/02/2013	2 ans	4 ans	12 000	12 313	-	-	-	-	-	12 313	-
1-2014	04/03/2014	2 ans	4 ans	21 990	19 095	-	-	-	-	-	19 095	-
2-2014 ^(b)	04/03/2014	2 ans	4 ans	14 250	1 256	-	-	-	-	-	1 256	-
1-2016	07/11/2016	2 ans	3 ans	31 560	-	30 510	-	-	2 820	27 690	-	-
2-2016 ^(c)	07/11/2016	2 ans	4 ans	52 959	-	52 699	52 699	-	6 603	46 096	-	46 096
TOTAL					32 664	83 209	52 699	-	9 423	73 786	32 664	46 096

(a) Après fusion-absorption de Silic, les 12 000 actions restant en cours d'acquisition à la date d'entrée dans le groupe Icade au titre du plan 2013 ont été converties en actions Icade sur la base de la parité d'échange retenue, 5 actions Icade pour 4 actions Silic, soit 15 032 actions Icade.

(b) Les conditions de performance requises pour l'attribution des actions gratuites du plan 2-2014 sont liées à 50 % du résultat net récurrent EPRA par action tel que publié dans la communication financière et à 50 % à la performance relative de l'action Icade appréciée par rapport à l'indice FTSE EPRA Euro Zone.

(c) Les conditions de performance requises pour l'attribution des actions gratuites du plan 2-2016 sont liées à 50 % à l'ANR triple net EPRA par action tel que publié dans la communication financière et à 50 % à la performance relative de l'action Icade appréciée par rapport à l'indice FTSE EPRA Euro Zone.

Note 11. Compte de résultat

11.1. Résultat d'exploitation par destination

11.1.1. Chiffre d'affaires

Chiffre d'affaires (en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Revenus locatifs	271 002	281 622
Ventes de marchandises	57	-
Prestations de services de nature immobilière	7 989	8 807
Prestations de nature administrative et comptable	4 069	3 909
Refacturation des personnels mis à disposition	204	976
Prestations diverses	922	552
CHIFFRE D'AFFAIRES	284 242	295 866

L'intégralité du chiffre d'affaires est réalisée en France.

COMPTES ANNUELS INDIVIDUELS
Compte de résultat

11.1.2. Résultat d'exploitation par destination

Résultat d'exploitation
(en milliers d'euros)

	31/12/2017	31/12/2016
Revenus locatifs	271 002	281 622
Charges du foncier	(1 902)	(2 052)
Charges locatives récupérables non récupérées	(21 073)	(28 006)
Charges des immeubles non récupérables	(17 185)	(7 729)
LOYERS NETS	230 842	243 835
Prestations de service de nature immobilière, administrative, comptable et diverses	12 980	13 268
Redevance de marque Icade facturée aux filiales	9 176	9 322
Autres produits divers	91	681
Achats consommés	(62)	(69)
Autres charges externes de fonctionnement	(53 712)	(41 141)
Charges de personnel nettes	(5 983)	(5 190)
Impôts et taxes (hors activité de gestion locative)	(2 423)	(3 204)
Autres charges	(3 859)	(1 272)
COÛTS DE FONCTIONNEMENT NETS	(43 791)	(27 605)
Ventes de marchandises	57	-
Achats et variations de stocks	(179)	-
RÉSULTATS DIVERS	(122)	-
Redevances de crédit-bail sur immeuble de placement	(4 500)	(4 332)
Dotations aux amortissements sur actifs immobilisés	(186 054)	(189 587)
Dotations aux amortissements des charges à répartir	(5 010)	(12 439)
Dotations nettes des dépréciations d'actifs immobiliers	111 089	37 156
Dotations nettes aux provisions pour risques et charges hors immeubles de placement	(408)	(5 898)
Dotations nettes des dépréciations sur stocks et autres créances	(17 230)	2 911
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	84 817	44 042

11.1.3. Évolution des loyers nets

Loyers nets (en milliers d'euros)	31/12/2016	Acquisitions/ livraisons	Cessions/ restructuration	Activité locative	31/12/2017
Revenus locatifs	281 622	31 353	(42 000)	27	271 002
Charges du foncier	(2 052)	-	170	(19)	(1 902)
Charges locatives récupérables non récupérées	(28 006)	(223)	5 672	1 484	(21 073)
Charges des immeubles non récupérables ^(a)	(7 729)	(90)	635	(10 001)	(17 185)
LOYERS NETS	243 835	31 040	(35 523)	(8 509)	230 842
Taux de loyer net	86,6 %				85,2 %

(a) La rubrique « Charges des immeubles non récupérables » intègre les provisions pour litiges, les dépréciations sur créances clients et les créances irrécouvrables.

Les revenus locatifs s'élèvent à 271 002 milliers d'euros en 2017, soit une diminution de 10 620 milliers d'euros (- 3,8 %) par rapport à l'exercice précédent.

L'augmentation des revenus locatifs liée aux acquisitions 2016 des immeubles Orsud, Arc Ouest et Parissy s'élève à 18 630 milliers d'euros et à 12 434 milliers d'euros pour les livraisons des immeubles Go Spring, Défense 4-5-6 en 2017 et PDM4 en 2016. L'incidence des cessions et restructurations s'élève à - 42 000 milliers d'euros, dont - 22 123 milliers d'euros pour les parcs d'affaires cédés fin 2016 et - 18 709 milliers d'euros pour les immeubles de bureaux cédés (notamment Défense 3 et Levallois).

À périmètre constant, les revenus locatifs sont stables. Les principales baisses s'élèvent à 2 214 milliers d'euros et concernent principalement les immeubles Crystal Park, Toronto à Rungis et les immeubles Grand Axe à Nanterre Préfecture. Les principales augmentations portent sur les immeubles PB5 et Défense 2 à La Défense, Fontanot et PAT032 sur le Parc du Pont de Flandre pour un montant de 3 855 milliers d'euros. L'augmentation des charges des immeubles non récupérables à périmètre constant de 10 001 milliers d'euros correspond notamment à diverses indemnités versées et à des travaux de démolition sur actifs destinés à être cédés des parcs d'affaires.

11.2. Résultat financier

Résultat financier (en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Revenus des titres de participations et quote-part de résultat des sociétés transparentes	120 784	236 468
Produits financiers liés aux participations	40 255	39 185
Charges financières liées aux participations	-	-
Dotations nettes des reprises sur dépréciations des titres et financements liés aux participations	(3 197)	57 679
RÉSULTAT FINANCIER LIÉ AUX PARTICIPATIONS	157 842	333 332
Produits d'intérêts sur actifs financiers	970	1 979
Produits d'intérêts et étalements de primes sur instruments dérivés	847	729
Transferts de charges financières	675	124
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	158	1 836
Charges d'intérêts sur dettes financières	(65 260)	(75 239)
Charges d'intérêts et étalements de primes sur instruments dérivés	(3 117)	(17 512)
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	(18)	(2 164)
Amortissements des primes ou décotes sur actifs et passifs financiers	(2 263)	(2 326)
Dotations nettes des reprises sur dépréciations des autres actifs financiers	-	-
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(68 007)	(92 572)
Commissions de non-utilisation nettes des refacturations aux filiales	(4 740)	(3 900)
Pénalités et soultes nettes liées aux restructurations des dettes financières	(10 433)	(17 102)
Étalement des soultes sur cession d'instruments dérivés	(33 675)	(53 033)
Dotations nettes des reprises sur dépréciations des actions propres et contrat de liquidité	1 401	2 779
Dotations nettes des reprises sur provisions pour risques et charges	(1 464)	466
Autres produits et charges financiers	3 475	(2 830)
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	(45 437)	(73 619)
RÉSULTAT FINANCIER	44 398	167 142

Les dividendes de l'exercice s'élèvent à 82 335 milliers d'euros contre 172 467 milliers d'euros en 2016. Les dividendes 2016 incluaient notamment 120 535 milliers d'euros de la société Icade Promotion.

Les commissions de non-utilisation s'élèvent à - 5 982 milliers d'euros avant refacturations aux filiales.

L'incidence nette des restructurations des dettes financières s'élève à - 10 433 milliers d'euros après facturation aux filiales d'un montant total de 8 057 milliers d'euros.

L'impact des soultes sur résiliation des instruments de couverture, soit - 33 675 milliers d'euros, est décrit au paragraphe 7.1.1 « Instruments dérivés ».

Les autres produits et charges financiers, pour 3 475 milliers d'euros, correspondent exclusivement aux impacts des fusions de l'exercice.

11.3. Résultat exceptionnel

Résultat exceptionnel (en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Résultat de cession d'actifs immobiliers	(20 368)	(88 988)
Résultat de cession des titres de participation	2 781	9 436
Quote-part de subventions	146	146
Dotations nettes aux amortissements et provisions	(3 793)	(2 470)
Autres produits et charges exceptionnels	8	(1 267)
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(21 227)	(83 143)

Les dotations nettes des reprises de provisions de - 3 793 milliers d'euros correspondent aux dotations aux amortissements dérogatoires comptabilisés sur l'immeuble PDM4 et une reprise de provision pour

risque fiscal lié à la proposition de redressement reçue au titre du contrôle portant sur les exercices 2013 et 2014 pour un montant de 451 milliers d'euros.

11.4. Impôt sur les résultats

Dans le cadre du régime SIIC, le résultat taxable d'Icade s'élève au 31 décembre 2017 à 638 milliers d'euros. Compte tenu du report déficitaire, aucun impôt courant n'est constaté au titre de l'exercice 2017.

Au 31 décembre 2017, le montant résiduel des déficits reportables s'élève à 3 657 milliers d'euros.

Le poste « Impôts sur les résultats » intègre le remboursement attendu relatif à la taxe sur les dividendes au titre des exercices 2014 à 2016 pour un montant de 18 256 milliers d'euros auquel s'ajoutent les intérêts moratoires de 2 306 milliers d'euros.

Note 12. Engagements hors bilan

12.1. Engagements donnés

(en milliers d'euros)	31/12/2017	Échéance		
		< 1 an	1-5 ans	> 5 ans
Engagements liés au périmètre de consolidation	5 650	-	5 650	-
Engagements donnés dans le cadre d'opérations de cession de titres :				
Garanties de passif données	5 650	-	5 650	-
Engagements liés au financement	1 028 621	619 052	168 433	241 136
Avances consenties aux filiales non utilisées	571 242	571 242	-	-
Hypothèques	255 557	30 557	-	225 000
Privilèges de prêteurs de deniers	123 331	10 424	112 907	-
Locations financières : loyers minimaux à payer	49 689	4 394	45 295	-
Nantissements des titres	323	-	-	323
Avals et cautions donnés en garantie de financement	28 479	2 435	10 231	15 813
Engagements liés aux activités opérationnelles	411 501	283 552	81 662	46 287
Engagements donnés liés au développement de l'activité et arbitrages :				
Foncière : Engagements résiduels sur marchés de travaux, CPI et VEFA - Immeubles en construction et restructuration	234 404	175 652	58 752	-
Promesses de vente données - Foncière - immobilisations corporelles	124 060	101 560	8 500	14 000
Engagements donnés liés à l'exécution des contrats d'exploitation :				
Locations simples : loyers minimaux à payer	41 045	2 024	6 734	32 287
Garanties à première demande données	399	399	-	-
Autres engagements donnés	11 593	3 917	7 676	-

12.2. Engagements reçus

(en milliers d'euros)	31/12/2017	Échéance		
		< 1 an	1-5 ans	> 5 ans
Engagements liés au périmètre de consolidation	-	-	-	-
Engagements liés au financement	1 752 600	2 600	1 750 000	-
Lignes de crédit non utilisées	1 752 600	2 600	1 750 000	-
Engagements liés aux activités opérationnelles	1 726 513	460 710	751 828	513 976
Autres engagements contractuels reçus et liés à l'activité :				
Locations simples – loyers minimaux à recevoir	1 131 501	248 570	595 018	287 913
Promesses de vente reçues – Foncière – immobilisations corporelles	90 069	90 069	-	-
Promesses d'achat reçues – Foncière – immobilisations corporelles	22 500	-	8 500	14 000
BEFA – engagements reçus	270 494	214	70 935	199 345
Foncière : engagements résiduels reçus sur marchés de travaux, CPI et VEFA – immeubles en construction et restructuration	405	331	74	-
Garanties bancaires reçues – travaux	169 758	108 981	60 778	-
GAPD reçues – garanties de loyers – Foncière	9 037	4 800	4 219	18
Autres engagements reçus	451	400	5	46
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues :				
Cautions reçues en garantie de loyers – autres actifs	32 298	7 345	12 299	12 654
Autres avals et cautions reçus	-	-	-	-

12.3. Engagements en matière de crédit-bail

Postes du bilan	Immobilisations en crédit-bail			
	Coût d'entrée	Dotations aux amortissements		Valeur nette
		de l'exercice	cumulées	
Terrain	4 089	-	-	4 089
Construction	70 686	2 438	17 684	53 002
TOTAL	74 775	2 438	17 684	57 091

Postes du bilan	Engagements de crédit-bail							Prix d'achat résiduel	Total
	Redevances payées		Redevances restant à payer						
	de l'exercice	cumulées	jusqu'à 1 an	+ 1 an à 5 ans	+ 5 ans	Total à payer			
Opération Axe Seine	4 499	32 859	4 746	17 802	-	22 548	29 000	51 548	
TOTAL	4 499	32 859	4 746	17 802	-	22 548	29 000	51 548	

Note 13. Autres informations

13.1. Événements postérieurs à la clôture

Le conseil d'administration d'Icade du 9 février 2018 et le conseil de surveillance d'ANF Immobilier du 8 février 2018 ont approuvé le principe d'une fusion qui, sous réserve de la levée de certaines conditions, devrait avoir lieu avant l'été 2018.

Selon la fourchette de parité indicative, les actionnaires d'ANF Immobilier se verraient remettre entre 0,25 action et 0,30 action Icade pour une action ANF Immobilier.

13.2. Entreprises liées

Les transactions effectuées avec les sociétés détenues directement ou indirectement en totalité par Icade ne sont pas mentionnées, conformément à l'article 833-16 du plan comptable général. Par ailleurs, les transactions effectuées avec les autres parties liées ne sont pas détaillées compte tenu de leur caractère non significatif et/ou de leur conclusion à des conditions normales de marché.

13.3. Honoraires des commissaires aux comptes

	MAZARS				PRICEWATERHOUSE COOPERS AUDIT			
	(en milliers d'euros)		(en %)		(en milliers d'euros)		(en %)	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Commissariat aux comptes certification, examen des comptes individuels et consolidés	493	468	82,7 %	77,9 %	593	468	91,7 %	79,3 %
Services autres que la certification des comptes	103	133	17,3 %	22,1 %	54	122	8,3 %	20,7 %
TOTAL	596	601	100,0 %	100,0 %	646	590	100,0 %	100,0 %

Les services autres que la certification des comptes fournis par le collège des commissaires aux comptes au cours de l'exercice à Icade SA consistent principalement en diverses attestations (notamment *covenants*), le rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales, les interventions au titre des émissions obligataires (lettres de confort) et des missions de *due-diligences*.

13.4. Tableau des filiales et participations

(en milliers d'euros)		Capital	Capitaux propres hors capital	Quote- part du capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts (hors ICNE)	Avances (hors ICNE)	Cautions données aux filiales	Chiffre d'affaires	Résultats du dernier exercice (+ ou -)	Dividendes encaissés	Obs. (date du dernier bilan)
					Brute	Nette							
SASU	Icade Santé	518 474	1 019 102	57	862 798	862 798	601 316	7 300	-	213 870	60 003	59 329	2017
SAS	Icade Tour Eqho	305 842	62 894	100	405 842	405 842	255 517	58 176	-	27 441	3 162	-	2017
SA	ANF	19 009	294 613	85	358 288	358 288	-	-	-	26 199	71 123	-	2017
SAS	Sarvilep	1 000	53 143	100	156 500	54 143	-	-	-	14 239	(1 817)	-	2017
SCI	Icade-Léo Lagrange	121 911	30 812	100	121 911	121 911	26 500	30 812	-	10 892	30 812	-	2017
SCI	68 Victor Hugo	116 594	4 647	100	116 594	116 594	126 546	4 684	-	21 977	4 684	-	2017
SCI	Icade-Rue des Martinets	99 177	(6 187)	100	99 177	99 177	34 430	-	-	7 385	1 628	-	2017
SCI	Bassin Nord	103 889	30 840	50	72 762	72 762	-	15 947	-	14 837	(10 795)	-	2017
SCI	PDM 2	42 702	(219)	100	42 702	42 702	-	-	-	-	(219)	-	2017
SCI	PDM 1	39 652	1 925	100	39 652	39 652	22 656	5 557	-	7 766	1 925	-	2017
SCI	Terrasse Bellini	91 469	3 796	33	37 179	37 179	-	8 805	-	11 476	3 796	2 222	2017
SCI	Icade Camille Desmoulins	33 500	(1 805)	100	35 507	35 507	16 250	-	-	1 309	(1 805)	-	2017
SCI	Messine Participations	24 967	12 494	100	34 388	34 388	13 870	19 768	-	5 831	3 738	-	2017
GIE	Icade Management	10 000	9 368	100	23 240	19 368	-	-	-	32 988	-	-	2017
SCI	Le Tolbiac	22 938	589	100	22 938	22 938	14 141	1 210	-	2 516	589	-	2017
SAS	Icade TMM	13 200	14	100	13 200	13 200	-	13 400	-	52	14	-	2017
SCI	Évry Mozart	7 257	(3 518)	100	12 268	3 739	-	-	-	(425)	(1 052)	-	2017
SCI	Bati Gautier	1 530	2 935	100	11 497	11 497	-	2 494	-	3 162	2 494	-	2017
SCI	Icade Morizet	9 100	1 093	100	10 234	10 234	7 752	3 246	-	2 136	1 093	-	2017
SCI	BSM du CHU de Nancy	1 400	(3 281)	100	1 400	1 400	-	193	-	3 442	414	-	2017
SASU	Icade 3.0	1 000	(1 219)	100	1 000	-	-	4 088	-	631	(993)	-	2017
SA	Cycle Up	1 500	(558)	50	750	750	-	-	-	-	(58)	-	2017
SCI	BSP	10	(500)	99	10	10	-	-	-	1 202	(273)	-	2017
SCIA	Le Parc du Millénaire	5	(2 436)	86	5	5	-	103 550	-	-	(2 436)	-	2017
SCI	Issy Cœur de ville	1	(1)	49	1	1	-	-	-	-	-	-	2017
SOCIÉTÉS FONCIÈRE - SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES					2 479 843	2 364 085	1 118 978	279 230					
SASU	Icade Promotion	29 683	194 776	100	135 089	135 089	100 000	13 789	-	601 001	22 912	22 912	2016
SOCIÉTÉS DE PROMOTION IMMOBILIÈRE - SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES					135 089	135 089	100 000	13 789					
SPPICAV	Boutiques Prémium	38 656	-	47	18 105	18 105	-	-	-	5	(1 959)	-	2015
SEM	Plaine Développement	4 314	(4 314)	-	17	17	-	-	-	-	-	-	-
SIC	SEMACH	-	-	-	6	6	-	-	-	-	-	-	-
SCI	La Sucrière	5	38	99	4	4	-	40	-	-	(2)	-	2016
BV	Icade Reit ^(a)	18	17 434	100	4	-	9 117	-	-	-	-	-	-
SEM	SEMGEPI	-	-	-	3	3	-	-	-	-	-	-	-
SNC	SNC Capri Danton	1	-	100	1	1	-	-	-	-	-	-	2016
SOCIÉTÉS NON CONSOLIDÉES					18 140	18 136	9 117	40					
TOTAL					2 633 072	2 517 310	1 228 095	293 059					

(a) Les capitaux propres, le chiffre d'affaires et le résultat sont des données établies en normes IFRS.

3. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2017

À l'assemblée générale de la société Icade,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Icade relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2.1 de l'annexe aux comptes annuels qui expose l'absence d'impact lié à la première application du Règlement ANC 2015-05 du 2 juillet 2015 relatif aux instruments financiers à terme et aux opérations de couverture.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du Règlement (UE) n° 537/2014 ou par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

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

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

Évaluation et risque de perte de valeur des immobilisations corporelles (Notes 2.6 et 3 de l'annexe aux comptes annuels)

Risque identifié

Les immobilisations corporelles représentent une valeur nette de 4 296 millions d'euros au 31 décembre 2017, soit 48 % de l'actif de la Société. Ces immobilisations corporelles sont principalement constituées de biens immobiliers détenus pour percevoir des loyers et accroître la valeur de l'actif.

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

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

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

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

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

Évaluation des titres de participation et des créances rattachées (Notes 2.9 et 4 de l'annexe aux comptes annuels)

Risque identifié

La Société détient des participations dans des sociétés de promotion immobilière et dans des sociétés foncières. Au 31 décembre 2017, ces titres de participation et les créances qui y sont rattachées s'élevaient respectivement à 2 517 et 1 231 millions d'euros, soit 28 % et 14 % de l'actif de la Société.

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

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

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

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

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

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

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

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre Société auprès des sociétés contrôlant votre Société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre Société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-5 du Code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

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

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2017, le cabinet Mazars était dans la douzième année de sa mission et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la sixième année.

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

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

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

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

COMPTES ANNUELS INDIVIDUELS

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

- ❑ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- ❑ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- ❑ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit, des risques et du développement durable

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

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

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

Fait à Paris La Défense et Neuilly-sur Seine, le 16 mars 2018

Les commissaires aux comptes

Mazars

Gilles RAINAUT

PricewaterhouseCoopers Audit

Éric BULLE

8.

CAPITAL, ACTIONS ET POLITIQUE DE DISTRIBUTION

1. Renseignements sur l'émetteur et son capital	278		
1.1. Renseignements à caractère juridique sur l'émetteur	278		
1.2. Statuts	278		
1.3. Renseignements sur le capital	280		
1.4. Répartition du capital	284		
2. Marché du titre de la Société	286		
2.1. Fiche signalétique	286		
2.2. Titre Icade du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2017	286		
3. Actionnariat des salariés	288		
3.1. Plan d'épargne groupe	288		
3.2. Plan d'actions gratuites et plans d'action de performance	288		
		3.3. Les options de souscription d'actions – Historique des attributions et informations	290
		3.4. Les attributions d'actions gratuites	291
		3.5. Informations concernant les options de souscription d'actions émises par la Société consenties et exercées par les salariés non mandataires sociaux durant l'exercice	294
		4. Affectation du résultat et politique de distribution	294
		4.1. Historique des dividendes et proposition d'affectation	294
		4.2. Obligation du régime SIIC et distribution	294
		4.3. Charges non déductibles fiscalement	295

1. Renseignements sur l'émetteur et son capital

1.1. Renseignements à caractère juridique sur l'émetteur

Siège social, forme juridique et législation applicable

Dénomination sociale	Icade
Siège social	27, rue Camille Desmoulins - 92130 Issy-les-Moulineaux
Forme juridique	Société anonyme à conseil d'administration
Législation	Législation française
Date de constitution et d'expiration de la Société	La Société a été immatriculée en date du 27 octobre 1955. Sa date d'expiration est fixée au 31 décembre 2098.
Registre du commerce et des sociétés	582 074 944 RCS NANTERRE
Numéro d'identification	SIRET 582 074 944 01211
Code APE	6820 B
Code LEI	969500UDH342QLTE1M42
Exercice social	L'exercice social commence le 1 ^{er} janvier et prend fin le 31 décembre. Il a une durée de douze mois.

Régime des sociétés d'investissement immobilier cotées

La Société a opté pour le régime fiscal instauré par la Loi de finances pour 2003 du 30 décembre 2002, applicable dès le 1^{er} janvier 2003, et prévoyant la création des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC). Il permet aux sociétés optant pour ce régime de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les revenus et les plus-values réalisées dans le

cadre de leur activité de société foncière, à condition d'acquitter une exit tax calculée désormais au taux de 19 % sur les plus-values latentes existant au jour de l'option, et dont le paiement est étalé sur quatre ans. En contrepartie de cette exonération d'impôt, les SIIC sont soumises à une obligation de distribution à hauteur de 95 % de leurs revenus de location exonérés, de 60 % des plus-values exonérées, dans les deux ans, et de 100 % des bénéfices versés par les filiales.

1.2. Statuts

1.2.1. Objet social (article 2 des statuts)

La Société a pour objet :

- l'acquisition, la construction, l'exploitation, sous quelque forme que ce soit, de tous biens, terrains et droits immobiliers ou immeubles situés en France ou à l'étranger et, notamment de tous locaux d'activités, bureaux, commerces, habitations, entrepôts ou salles de ventes publiques, restaurants, débits de boissons, de toutes voies de communication, de toutes valeurs mobilières, droits sociaux et de tous patrimoines, pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens ;
- la réalisation de toutes études tant pour son propre compte que pour celui de ses filiales ou de tiers, se rapportant à cette activité ;
- toutes opérations de transport, transit, manutention, commission de transport, d'auxiliaire des transports et activités annexes ;
- toutes assistances et tous services d'ordre administratif, comptable, financier et de gestion à l'ensemble des filiales et participations, ainsi que l'apport aux sociétés de son Groupe de tous moyens matériels ou financiers notamment par la réalisation d'opérations de trésorerie, assurant ou favorisant leur développement ainsi que toutes réalisations ou concours à toutes études économiques, techniques, juridiques, financières ou autres, sans restriction autre que le respect de la législation en vigueur ;

- l'activité d'agent immobilier et tout ce qui est relatif à la négociation mobilière, immobilière ou commerciale en qualité d'intermédiaire.

À cet effet, la création, l'acquisition, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements se rapportant à l'activité d'agent immobilier :

- l'exercice de tout mandat de gestion immobilière et notamment le recouvrement de loyers et charges auprès de locataires ;
- toutes opérations liées à l'exploitation d'immeubles ou services rendus aux occupants d'immeubles ;
- la prise de participation ou d'intérêt direct ou indirect de la Société à toutes activités ou opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières, en France ou à l'étranger, de toute nature, sous quelque forme que ce soit, créées ou à créer, dès lors que ces activités ou opérations peuvent se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires ;
- et, plus généralement, toutes opérations de quelque nature, qu'elles soient économiques ou juridiques, financières, civiles ou commerciales, pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à cet objet social ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires.

1.2.2. Droits et obligations attachés aux actions (articles 6 à 8 des statuts)

1.2.2.1. Forme des actions et identifications des actionnaires

Les actions entièrement libérées sont de forme nominative ou au porteur, au choix de l'actionnaire, dans le cadre et sous réserve des dispositions légales alors en vigueur.

Les actions donnent lieu à une inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales alors en vigueur et se transmettent par virement de compte à compte.

La Société peut demander à tout moment communication des renseignements relatifs à la composition de son actionnariat conformément aux dispositions de l'article L. 228-2 du Code de commerce et/ou de tout autre texte qui viendrait à le compléter ou le remplacer.

1.2.2.2. Droits attachés à chaque action

La possession d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions de l'assemblée générale.

Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit, il appartient aux propriétaires qui ne possèdent pas ce nombre de faire leur affaire du groupement d'actions requis.

Toutes les actions qui composent ou viendront à composer le capital social de la Société, pourvu qu'elles soient de même catégorie, de même valeur nominale et libérées d'un même montant, sont entièrement assimilées à partir du moment où elles portent même jouissance.

Outre les droits non pécuniaires prévus par les dispositions légales alors applicables ou les présents Statuts, chaque action donne droit à une quotité des bénéfices ou du boni de liquidation proportionnelle au nombre d'actions existantes.

1.2.2.3. Libération des actions

Le montant des actions émises à titre d'augmentation de capital et à libérer en espèces est exigible dans les conditions fixées par les dispositions légales et réglementaires alors applicables.

Les appels de fonds sont portés à la connaissance des souscripteurs et actionnaires quinze jours au moins, avant la date fixée par chaque versement par un avis inséré dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social ou par lettre recommandée individuelle.

Tout retard dans le versement des sommes dues sur le montant non libéré des actions entraînera, de plein droit et sans qu'il soit besoin de procéder à une formalité quelconque, le paiement d'un intérêt calculé *pro rata temporis* au taux de l'intérêt légal majoré de deux cent (200) points de base sans préjudice de l'action personnelle que la Société peut exercer contre l'actionnaire défaillant et des mesures d'exécution forcée prévue par la réglementation en vigueur.

1.2.3. Assemblées générales (article 15 des statuts)

1.2.3.1. Convocation

Les assemblées d'actionnaires sont convoquées, se réunissent et délibèrent dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

1.2.3.2. Accès aux assemblées

Les assemblées générales se composent de tous les actionnaires dont les titres sont libérés des versements exigibles et pour lesquels, conformément aux dispositions de l'article R. 225-85 du Code de

commerce, il a été justifié du droit de participer aux assemblées générales par l'inscription en compte des titres au nom soit de l'actionnaire soit, lorsque l'actionnaire n'a pas son domicile sur le territoire français, de l'intermédiaire inscrit pour son compte, au troisième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure (heure de Paris).

L'inscription en compte des titres dans le délai prévu au paragraphe précédant doit s'effectuer soit dans les comptes titres nominatifs tenus par la Société, soit dans les comptes titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

L'accès à l'assemblée générale est ouvert à ses membres sur simple justification de leurs qualités et identité. Le conseil d'administration peut, s'il le juge utile, faire remettre aux actionnaires des cartes d'admission nominatives et personnelles et exiger la production de ces cartes.

Tout actionnaire peut, dans les conditions légales, voter à distance ou se faire représenter par un autre actionnaire, son conjoint ou partenaire de pacte civil de solidarité ou par toute autre personne physique ou morale de son choix.

Les actionnaires peuvent, dans les conditions légales et réglementaires, adresser leur formule de vote à distance ou de procuration ainsi que l'attestation de participation, sous forme papier ou par voie électronique trois jours au moins avant la date de réunion de l'assemblée générale. Ils peuvent également voter par voie électronique. Les modalités d'envoi sont précisées par le conseil d'administration dans l'avis de réunion et l'avis de convocation. Le conseil d'administration peut abréger ou supprimer ce délai de trois jours.

L'actionnaire qui a déjà exprimé son vote à distance, envoyé un pouvoir ou demandé sa carte d'admission ou une attestation de participation peut à tout moment transférer la propriété de tout ou partie de ses actions.

Cependant, si la cession intervient avant le deuxième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, la Société invalide ou modifie en conséquence, selon le cas, le vote exprimé à distance, le pouvoir, la carte d'admission ou l'attestation de participation. À cette fin, l'intermédiaire habilité teneur de compte notifie le transfert de propriété à la Société ou à son mandataire et lui transmet les informations nécessaires.

Aucun transfert de propriété réalisé après le deuxième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, quel que soit le moyen utilisé, n'est notifié par l'intermédiaire habilité ou prise en considération par la Société, nonobstant toute convention contraire.

1.2.3.3. Droit de vote

Chaque membre de l'assemblée, ordinaire ou extraordinaire, a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-123 alinéa 3 du Code de commerce, l'assemblée générale mixte du 29 avril 2015 a décidé de ne pas conférer de droit de vote double aux actions pour lesquelles il serait justifié d'une inscription nominative depuis au moins deux ans au nom du même actionnaire.

1.2.3.4. Bureau, feuille de présence et procès-verbaux

Les assemblées sont présidées par le Président du conseil d'administration ou, en son absence, par le vice-président, ou par un administrateur spécialement délégué à cet effet par le conseil. À défaut, l'assemblée élit elle-même son Président.

Les procès-verbaux d'assemblées sont dressés et leurs copies sont certifiées et délivrées conformément à la réglementation en vigueur.

Deux membres du comité d'entreprise, s'il en existe, désignés par le comité et appartenant l'un à la catégorie des cadres techniciens et agents de maîtrise, l'autre à la catégorie des employés et ouvriers, ou, le cas échéant, les personnes mentionnées aux troisième et quatrième alinéas de l'article L. 432-6 du Code du travail, peuvent assister aux assemblées générales.

1.3. Renseignements sur le capital

1.3.1. Renseignements de caractère général

1.3.1.1. Montant du capital social

Le capital social d'Icade s'élevé à 112 966 652,03 euros divisé en 74 111 186 actions sans valeur nominale chacune entièrement libérée, toutes de même catégorie. À la connaissance de la Société et à la date du présent document, aucune des 74 111 186 actions de la Société ne fait l'objet d'un nantissement.

1.3.1.2. Capital autorisé et non émis

État des délégations et autres autorisations d'augmentation du capital social consenties par l'assemblée générale au conseil d'administration

Conformément à l'article L. 225-100 de Code du commerce, le tableau ci-dessous récapitule les autorisations et les délégations en cours de validité ou qui ont expiré depuis la précédente assemblée générale des actionnaires.

Nature des titres concernés	Date assemblée générale	N° résolution	Durée et date d'expiration	Montant maximal autorisé	Utilisation au cours de l'exercice 2017
Autorisation à l'effet de faire racheter par la société ses propres actions	20/04/2017	14 ^e résolution	18 mois soit jusqu'au 19/10/2018	10 % des actions composant le capital social ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme Prix maximum d'achat : 130 € par action Montant maximal de l'opération : 735 M€	Utilisation dans le cadre du contrat de liquidité à hauteur de : <input checked="" type="checkbox"/> achat : 1 039 306 actions <input checked="" type="checkbox"/> vente : 1 039 306 actions
Autorisation pour réduire le capital social par annulation d'actions autodétenues	20/04/2017	15 ^e résolution	18 mois soit jusqu'au 19/10/2018	10 % du capital social calculé au jour de la décision d'annulation, déduction faite des éventuelles actions annulées au cours des 24 derniers mois précédents	Néant
Délégation pour augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfices, primes ou autres	20/04/2017	16 ^e résolution	26 mois soit jusqu'au 19/06/2019	Actions : 15 M€	Néant
Délégation pour augmenter le capital social avec DPS (émission réservée aux actionnaires)	23/05/2016	19 ^e résolution	26 mois soit jusqu'au 22/07/2018	38 M€ (Faculté d'émettre uniquement des actions ordinaires)	Néant
Délégation pour augmenter le capital social pour rémunérer des apports en nature	23/05/2016	20 ^e résolution	26 mois soit jusqu'au 22/07/2018	10 % du capital à la date d'utilisation par le conseil de la délégation	Néant
Autorisation à l'effet d'attribuer gratuitement des actions aux salariés et mandataires sociaux	23/05/2016	22 ^e résolution	38 mois soit jusqu'au 22/07/2019	0,5 % du capital dilué à la date d'utilisation par le conseil de l'autorisation	Néant
Délégation pour augmenter le capital social par émission réservée aux salariés dans le cadre du PEE (plan d'épargne d'entreprise)	20/04/2017	20 ^e résolution	26 mois soit jusqu'au 19/06/2019	1 % du capital dilué au jour de l'assemblée générale	Néant

État des autorisations et délégations proposées au vote de l'assemblée générale mixte devant se tenir le 25 avril 2018

Nature des titres concernés	Date assemblée générale	N° résolution	Durée et date d'expiration	Montant maximal autorisé
Autorisation à l'effet de faire racheter par la société ses propres actions	25/04/2018	15 ^e résolution	18 mois soit jusqu'au 24/10/2019	10 % des actions composant le capital social ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme Prix maximum d'achat : 110 € par action Montant maximal de l'opération : 735 M€
Autorisation pour réduire le capital social par annulation d'actions autodétenues	25/04/2018	17 ^e résolution	18 mois soit jusqu'au 24/10/2019	10 % du capital social calculé au jour de la décision d'annulation, déduction faite des éventuelles actions annulées au cours des 24 derniers mois précédents
Délégation pour augmenter le capital social avec DPS (émission réservée aux actionnaires)	25/04/2018	18 ^e résolution	26 mois soit jusqu'au 24/07/2020	38 M€ (Faculté d'émettre uniquement des actions ordinaires)
Délégation pour augmenter le capital social pour rémunérer des apports en nature	25/04/2018	19 ^e résolution	26 mois soit jusqu'au 24/07/2020	10 % du capital à la date d'utilisation par le conseil de la délégation ^(a)
Autorisation à l'effet d'attribuer gratuitement des actions aux salariés et mandataires sociaux	25/04/2018	20 ^e résolution	38 mois soit jusqu'au 24/07/2021	1 % du capital dilué à la date d'utilisation par le conseil de l'autorisation ^(b)
Délégation pour augmenter le capital social par émission réservée aux salariés dans le cadre du PEE (plan d'épargne d'entreprise)	25/04/2018	21 ^e résolution	26 mois soit jusqu'au 24/06/2020	1 % du capital dilué au jour de l'assemblée générale ^(b)

(a) Plafond commun 38 M€.

(b) Sous-plafond pour les mandataires sociaux de 2 % des actions attribuées au cours dudit exercice.

1.3.2. Titres non représentatifs du capital

Il n'existe aucun titre non représentatif du capital d'Icade.

1.3.3. Titres détenus par Icade ou pour son propre compte

L'assemblée générale mixte de la Société du 20 avril 2017 a renouvelé, par anticipation, une résolution autorisant le conseil d'administration, conformément aux articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, à procéder, pour une période de dix-huit mois, à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la Société dans la limite de 10 % du nombre d'actions composant le capital social, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme.

Cette autorisation est destinée à permettre à la Société :

- d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action Icade par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la Charte de déontologie de l'Amafi (Association française des marchés financiers) admise par la réglementation, étant précisé que dans ce cadre, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite susvisée correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues ;
- de conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe ;
- d'assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et/ou de plans d'actions attribuées gratuitement (ou plans assimilés) au

bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe ainsi que toutes allocations d'actions au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe (ou plan assimilé), au titre de la participation aux résultats de l'entreprise et/ou toutes autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du Groupe ;

- d'assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la Société dans le cadre de la réglementation en vigueur ;
- de procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises.

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

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

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

Le prix maximum d'achat est fixé à 130 euros par action. En cas d'opération sur le capital, notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions aux actionnaires, le montant sus-indiqué sera ajusté dans les mêmes proportions (coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération).

Le montant maximal de l'opération est fixé à 735 millions d'euros.

Le conseil d'administration de la Société, en date du 20 avril 2017, a décidé de mettre en œuvre le programme de rachat d'actions pour l'intégralité des objectifs fixés par l'assemblée générale mixte du 20 avril 2017.

Situation au 31 décembre 2017

Sur les 206 644 actions autodétenues par la Société et représentant 0,28 % du capital au 31 décembre 2017, aucune ne l'est au titre du contrat de liquidité.

Informations cumulées 2017	Titres	% du capital
Nombre de titres composant le capital de l'émetteur au début du programme (1 ^{er} janvier 2011)	51 802 133	
Capital autodétenu de manière directe et indirecte au début du programme	705 205	
Nombre de titres détenus au 31 décembre 2017	206 644	0,28 %
Nombre de titres achetés dans l'année	1 039 306	1,40 %
Nombre de titres vendus dans l'année	1 039 306	1,40 %
Cours moyens des achats	72,14 €	
Cours moyens des ventes	72,27 €	
Frais de transaction HT	50 000 €	
Valeur nette comptable du portefeuille	14 709 670,13 €	
Valeur nominale du portefeuille	314 984,58 €	

1.3.4. Valeurs mobilières complexes

1.3.4.1. Ornane

À la date de réalisation de la fusion-absorption de Silic par Icade (la Fusion), Icade a été substituée de plein droit à Silic dans toutes les obligations résultant des engagements pris par Silic aux termes de la note d'opération du 3 novembre 2010 visée par l'AMF sous le numéro 10-386 à l'égard des porteurs des 940 641 obligations à option de remboursement en numéraire et/ou actions nouvelles et/ou existantes (Ornanes) en circulation à la date de réalisation de la fusion (hors celles détenues par Icade).

Les Ornanes ont été émises le 16 novembre 2010 à une valeur nominale unitaire de 124,59 euros. À partir du 1^{er} janvier 2015 (inclus), les obligataires pouvaient exercer leur droit à attribution d'actions selon les modalités décrites dans la note d'opération. Elles offrent un coupon annuel de 2,50 %. Conformément au contrat d'émission, les Ornanes restantes ont été remboursées en totalité le 1^{er} janvier 2017.

1.3.4.2. Options de souscription d'actions

Les informations et l'historique des attributions d'options de souscription d'actions sont détaillés dans le chapitre 8 du présent document de référence.

1.3.4.3. Attributions gratuites d'actions

Les informations et l'historique des attributions gratuites d'actions sont détaillés dans le chapitre 8 du présent document de référence.

1.3.5. Option ou accord portant sur le capital d'Icade ou de sociétés de son Groupe

À la date d'enregistrement du présent document de référence, il n'existe aucune promesse d'achat ou de vente permettant d'acquérir ou de céder (i) tout ou partie du capital d'Icade ou (ii) tout ou partie du capital d'une filiale directe d'Icade.

1.3.6. Tableau d'évolution du capital d'Icade au cours des trois dernières années

Date	Opération	Nombre d'actions émises/annulées	Montant nominal de la variation de capital (en €)	Prime d'émission, d'apport ou de fusion (en €)	Montant cumulé du capital (en €)	Nombre cumulé d'actions
Entre le 1 ^{er} janvier et le 31 janvier 2015	Augmentation de capital suite à l'exercice d'options de souscription d'actions Icade (constatée par le conseil d'administration du 17 février 2015)	8 000	12 194,29	520 685,71	112 843 489,71	74 030 386
Entre le 1 ^{er} février et le 28 février 2015	Augmentation de capital suite à l'exercice d'options de souscription d'actions ex Silic et Icade (constatée par le conseil d'administration du 19 mars 2015)	38 900	59 294,73	2 599 109,27	112 902 784,44	74 069 286
Entre le 1 ^{er} mars et le 31 mars 2015	Augmentation de capital suite à l'exercice d'options de souscription d'actions ex Silic et Icade (constatée par le conseil d'administration du 19 mars 2015)	41 900	63 867,59	2 839 216,41	112 966 652,03	74 111 186
23 mai 2016	Augmentation de capital en rémunération des apports au titre de la fusion-absorption de la société HoldCo SIIC	38 491 773	58 672 475,25	3 017 970 913,85 ^(a) (2 426 710,62) ^(b)	171 639 127,28	112 602 959
23 mai 2016	Réduction de capital social par annulation d'actions de la Société transmises par la société HoldCo SIIC à la Société dans le cadre de la fusion-absorption de la société HoldCo SIIC	(38 491 773)	(58 672 475,25)	(3 016 900 864,43) ^(c)	112 966 652,03	74 111 186

(a) Dont 2 755 076 346,47 euros constituant la prime de fusion « juridique », 261 824 733,38 euros correspondant au montant de l'écart technique d'évaluation « badwill » inscrit dans un sous-compte de cette prime de fusion et 1 069 834,00 euros inscrits dans un sous-compte de pertes de la période intercalaire.

(b) Équivalent aux frais et droits dus au titre de la fusion, dont - 2 096 710,62 euros imputés sur la prime de fusion « juridique » et - 330 000 euros sur les pertes de la période intercalaire.

(c) Imputation sur la prime de fusion dotée à l'occasion de la fusion après imputation des frais et droits dus au titre de la fusion (en ce compris la fraction dotée au sous-compte de la prime de fusion correspondant à l'écart technique d'évaluation « badwill ») et pour le solde imputation sur les autres postes de primes de fusion figurant au bilan de la Société avant la fusion.

1.3.7. Tableau d'évolution de la répartition du capital d'Icade au cours des trois dernières années

Actionnaires	31/12/2017		31/12/2016		31/12/2015	
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% du capital
Caisse des dépôts	28 895 631	38,99	28 895 631	39	-	-
Groupama Holding ^(a)	-	-	9 596 200	12,95	-	-
SOUS-TOTAL CONCERT CDC ET GROUPAMA HOLDING ^(b)	-	-	38 491 831	51,94	-	-
HoldCo SIIC	-	-	-	-	38 491 773	51,94
Groupe Crédit Agricole Assurances ^(a)	13 704 789	18,49	4 219 304	5,69	4 144 304	5,59
Public	31 111 533	41,98	30 987 735	41,81	30 729 944	41,46
Salariés	192 589	0,26	205 672	0,28	212 200	0,29
Autodétention	206 644	0,28	206 644	0,28	532 965	0,72
TOTAL	74 111 186	100	74 111 186	100	74 111 186	51 992 462

(a) Le 19 juin 2017, le groupe Crédit Agricole Assurances a annoncé l'acquisition de l'intégralité de la participation de Groupama Holding au capital d'Icade, soit 12,95 %.

(b) Par courriers des 22 et 23 juin 2017, la Caisse des dépôts et la société Groupama Holding ont informé l'Autorité des marchés financiers que, par suite de la cession par Groupama Holding de l'intégralité de sa participation au capital d'Icade, il avait été mis fin au pacte d'actionnaires, conclu entre elles le 23 mai 2016, lequel était constitutif d'une action de concert entre les sociétés Caisse des dépôts et Groupama Holding vis-à-vis de la Société.

Au 31 décembre 2017, la Caisse des dépôts et le Crédit Agricole Assurances détiennent respectivement 38,99 % et 18,49 % du capital d'Icade.

À la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre actionnaire détenant plus de 5 % du capital ou des droits de vote.

1.3.8. Franchissement de seuil (article 6 III des statuts)

Outre les seuils prévus par les dispositions légales applicables, toute personne physique ou morale qui, agissant seule ou de concert, vient à franchir, à la hausse ou à la baisse, une fraction du capital ou des droits de vote de la Société égale ou supérieure à 0,5 %, ou à tout multiple entier de ce pourcentage inférieur à 5 %, est tenue, dans les délais et conditions visés à l'article L. 233-7 du Code de commerce (ou de tout autre article qui viendrait le remplacer), d'informer la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, du nombre total d'actions et de droits de vote qu'elle détient, ainsi que du nombre total de titres donnant accès à terme au capital de la Société et des droits de vote qui y sont attachés.

Au-delà de 5 % et jusqu'au seuil de 50 % (sans préjudice toutefois des obligations résultant des dispositions légales applicables), l'obligation de déclaration prévue au paragraphe précédent viendra à s'appliquer lors du franchissement, à la hausse ou à la baisse, d'une fraction du capital ou des droits de vote de la Société égale ou supérieure à 1 % ou à tout multiple entier de ce pourcentage.

Pour les besoins du présent article, le calcul de la participation détenue par la personne concernée s'effectuera comme en matière de seuils légaux. Pour le franchissement de seuil résultant d'une acquisition ou cession en Bourse, le délai visé à l'article L. 233-7 du Code de commerce commence à courir à compter du jour de la négociation des titres et non de leur livraison.

En cas de non-respect de la présente obligation statutaire d'information, il sera fait application des sanctions prévues à l'article L. 233-14 du Code de commerce ; en particulier, sur demande consignée dans le procès-verbal de l'assemblée générale d'un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 5 % du capital social, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de la déclaration de régularisation.

CAPITAL, ACTIONS ET POLITIQUE DE DISTRIBUTION
Renseignements sur l'émetteur et son capital

Sont recensées ci-après, à la meilleure connaissance de la Société, les déclarations de franchissements de seuils légaux et/ou statutaires telles que notifiées par les actionnaires à la Société et/ou à l'AMF et qui présentent un intérêt pour le marché :

Déclarant	Date du franchissement	Nombre d'actions détenues après franchissement de seuil	Date de la lettre de notification adressée à la Société	Franchissement de seuil en capital	Franchissement de seuil en droits de vote
Norges Bank	15/02/2017	744 524	16/02/2017	Hausse	Hausse
BNP Paribas Investment Partners SA	16/02/2017	1 128 215	23/02/2017	Hausse	Hausse
Amundi	04/04/2017	684 270	04/04/2017	Baisse	Baisse
AXA Investment Managers	11/05/2017	770 438	16/05/2017	Hausse	Hausse
BNP Paribas Investment Partners SA	23/05/2017	1 110 198	06/06/2017	Baisse	Baisse
Amundi	12/06/2017	775 927	12/06/2017	Hausse	Hausse
Caisse des dépôts ^(a)	19/06/2017	28 895 631	23/06/2017	Baisse	Baisse
Groupama ^(a)	19/06/2017	0	21/06/2017	Baisse	Baisse
Spirica ^(a)	19/06/2017	415 898	23/06/2017	Hausse	Hausse
Predica ^(a)	19/06/2017	12 677 222	23/06/2017	Hausse	Hausse
Crédit Agricole SA/Crédit Agricole Assurances ^(b)	19/06/2017	13 715 504	23/06/2017	Hausse	Hausse
Allianz Global Investors GmbH	13/07/2017	395 667	17/07/2017	Hausse	Hausse
Icamap Investments S.à.r.l	02/08/2017	669 425	02/08/2017	Hausse	Hausse
Icamap Investments S.à.r.l	21/08/2017	742 571	21/08/2017	Hausse	Hausse
BNP Paribas Asset Management	08/11/2017	1 111 500	10/11/2017	Baisse	Inchangé
BNP Paribas Asset Management	13/11/2017	1 094 330	15/11/2017	Inchangé	Baisse
Icamap Investments S.à.r.l	15/11/2017	1 131 588	15/11/2017	Hausse	Hausse
Crédit Agricole SA/Crédit Agricole Assurances	01/12/2017	13 704 789	06/12/2017	Baisse	Baisse
Amundi	07/12/2017	1 119 216	07/12/2017	Hausse	Hausse

(a) Les franchissements de seuils de concert à la baisse résultent de la cessation du pacte d'actionnaires concertant entre la Caisse des dépôts et les sociétés Groupama Holding, Groupama SA et Groupama Gan Vie. Cette cessation du pacte d'actionnaires concertant vis-à-vis de la Société intervient du fait de la cession par Groupama de l'intégralité de sa participation dans Icade à Crédit Agricole Assurances le 19 juin 2017.

Au résultat de cette opération, la Caisse des dépôts continue de détenir individuellement 28 895 631 actions et autant de droits de vote d'Icade.

(b) Le 19 juin 2017, Crédit Agricole Assurances a annoncé l'acquisition de l'intégralité de la participation de Groupama au capital d'Icade.

(c) Déclaration faite au nom de Crédit Agricole SA tant en sa qualité de société-mère, qu'au nom et pour le compte des sociétés qu'elle contrôle.

1.4. Répartition du capital

Le tableau ci-dessous présente le nombre d'actions, le pourcentage de capital et le pourcentage de droits de vote correspondants détenus par les actionnaires de la Société au 31 décembre 2017.

Actionnaires (au 31/12/2017)	Nombre d'actions	Pourcentage du capital	Nombre de droits de vote	Pourcentage de droits de vote
Caisse des dépôts	28 895 631	38,99	28 895 631	39,10
Groupe Crédit Agricole Assurances ^(a)	13 704 789	18,49	13 704 789	18,54
Public	31 111 533	41,98	31 111 533	42,10
Salariés (FCPE Icade)	192 589	0,26	192 589	0,26
Autodétention	206 644	0,28	0	0,00
TOTAL	74 111 186	100,00	73 904 542	100,00

(a) Dernière détention portée à la connaissance de la Société en date du 31 décembre 2017.

Aucun actionnaire ne détient, conformément aux statuts d'Icade, de droits de vote particuliers. Les évolutions de l'actionnariat d'Icade sont décrites dans les événements postérieurs à la clôture.

1.4.1. Personnes morales ou physiques pouvant exercer un contrôle de la Société

La Caisse des dépôts contrôle seule la Société au sens de l'article L. 233-3 I, 4° du Code de commerce.

Dans un souci de bonne gouvernance, la Société a mis en œuvre un certain nombre de mesures visant à prévenir les conflits d'intérêts et compte, au sein de son conseil d'administration, quatre administrateurs indépendants. En outre, la présidence de l'ensemble des comités du conseil d'administration (comité des nominations et des rémunérations, comité de l'audit, des risques et du développement durable et comité stratégie et investissements) est confiée à des administrateurs indépendants.

1.4.2. Accord portant sur le contrôle de la Société

Il n'existe pas, à la connaissance de la Société, d'accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle d'Icade.

Au 31 décembre 2017, Icade a mis en place un ensemble de mesures en vue de prévenir les conflits d'intérêts, parmi lesquelles :

- la présence de quatre administrateurs indépendants au sein du conseil d'administration composé de onze membres. La part des administrateurs indépendants dans l'effectif du conseil d'administration est conforme à l'article 8.3 du Code de gouvernement d'entreprise Afep-Medef ;
- l'existence de trois comités au sein desquels siègent des administrateurs indépendants : comité des nominations et des rémunérations (les deux tiers des membres sont des administrateurs indépendants), comité d'audit, des risques et du développement durable (la moitié des membres sont des administrateurs indépendants) et comité stratégie et investissements (la moitié des membres sont des administrateurs indépendants) ;
- le lien capitalistique entre la Caisse des dépôts et Icade est décrit dans le présent document. Aucune convention au sens de l'article L. 225-38 du Code de commerce n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et deux conventions se sont poursuivies au cours dudit exercice (cf. rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées).

2. Marché du titre de la Société

Au 31 décembre 2017, le capital de la Société s'élève à 112 966 652,03 euros, divisé en 74 111 186 actions. Au 31 décembre 2017, la capitalisation boursière de la Société est de 6 071 929 469 euros.

2.1. Fiche signalétique

FICHE SIGNALÉTIQUE	
CAPITALISATION au 31/12/2017 6 072 M€	Code ISIN FR0000035081
NOMBRE D' ACTIONS COTÉES au 31/12/2017 74 111 186	Mnémonique ICAD
	Place de cotation Euronext Paris – Euronext – Valeurs locales
	Marché Valeurs locales – Compartiment A (<i>Blue Chips</i>)
	Secteur d'activité (classification Euronext) 6570, Real Estate Investment Trusts
	PEA (plan d'épargne en actions) Non éligible (sauf pour les actions acquises avant le 21 octobre 2011)
	SRD (service à règlement différé) Éligible
	Classification sectorielle ICB ICB Industrial & Office REITS, 8671
	Indices EPRA, SBF 120, CAC All-Tradable, Euronext 100, Euronext IEIF Siic France, CAC All Shares, CAC Mid & Small, CAC Mid 60, CAC Financials, Vigeo Eur 120 Euronext, Euronext IEIF REIT Europe

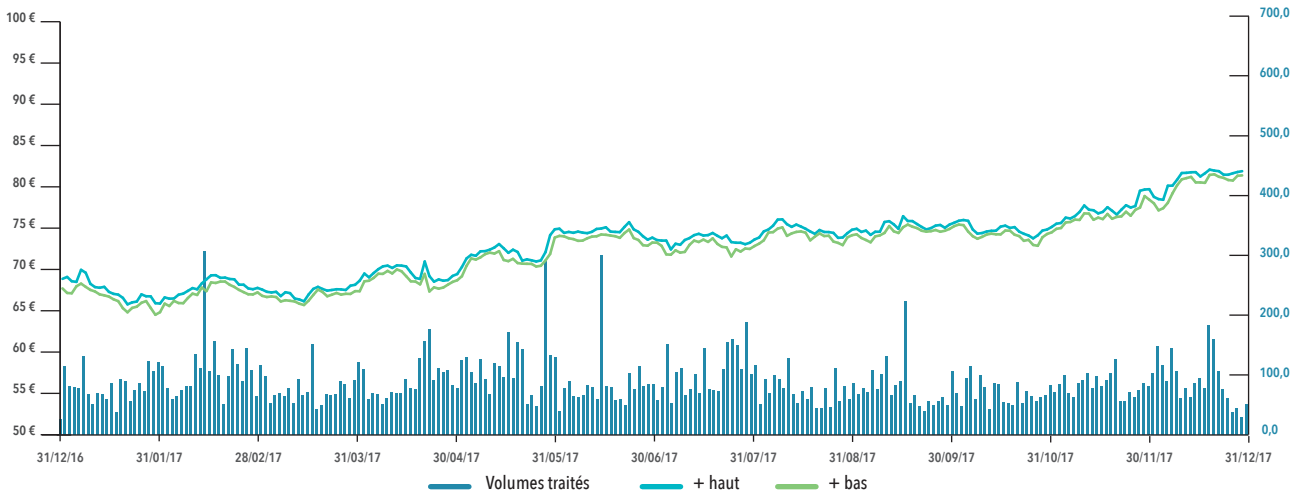
2.2. Titre Icade du 1^{er} janvier au 31 décembre 2017

2017	Cours (en €)		Volume de transactions	
	Plus haut	Plus bas	Titres échangés (en nombre)	Capitaux échangés (en M€)
Janvier	69,99	68,32	1 773 270	118,52
Février	69,34	68,57	2 222 484	150,56
Mars	68,68	67,60	1 785 832	119,94
Avril	71,00	67,37	1 642 556	113,67
Mai	73,11	68,20	2 430 031	173,02
Juin	75,76	71,91	1 970 227	146,28
Juillet	74,45	71,61	2 193 296	160,40
Août	76,10	72,52	1 764 533	131,11
Septembre	76,48	73,32	1 685 193	118,16
Octobre	76,02	72,90	1 549 035	115,53
Novembre	79,75	74,95	1 915 589	147,59
Décembre	82,12	77,19	1 669 756	134,78
			22 601 802	1 629,56

(Sources : Euronext/Bloomberg).

ÉVOLUTION 2017 DU COURS DE BOURSE D'ICADE ET VOLUMES DE TITRES ÉCHANGÉS SUR EURONEXT

Évolution du volume de titres échangés (en milliers de titres)



Évolution Icade - EPRA Europe - SIIC France - SBF 120 du 31/12/2016 au 31/12/2017 (Base 100 cours d'Icade au 31/12/2016)



3. Actionnariat des salariés

Poursuivant sa volonté d'associer plus étroitement les salariés à la performance d'Icade et de renforcer le sentiment d'appartenance au Groupe quel que soit leur niveau de responsabilité, Icade s'est engagée dans différents programmes d'actionnariat salariés comprenant un plan

d'épargne groupe avec un FCPE d'actionnariat salariés, des attributions gratuites d'actions et des actions de performance ainsi que des plans de souscription d'actions.

3.1. Plan d'épargne groupe

Sont bénéficiaires du plan d'épargne groupe les salariés de l'UES Icade ayant au moins trois mois d'ancienneté dans le groupe Icade.

Pour placer ces avoirs, le PEG Icade propose aux salariés plusieurs FCPE, dont quatre multi-entreprises et le fonds Icade.

Le FCPE Icade Action représente 37,3 % des en-cours investis dans le PEG et 41 % des porteurs de parts ont des avoirs au sein de ce fonds.

Au 31 décembre 2017, le FCPE Icade Action regroupe l'ensemble des actions Icade détenues par les salariés à savoir : 192 589 titres, soit 0,26 % du capital.

Au 31 décembre 2017, il n'y a aucun autre FCPE détenu par les salariés qui possède des actions Icade.

3.2. Plan d'actions gratuites et plans d'action de performance

Conformément à l'autorisation qui lui a été consentie par l'assemblée générale mixte d'Icade du 23 mai 2016, le conseil d'administration d'Icade du 19 octobre 2016 a arrêté un plan d'attribution d'actions gratuites au bénéfice des salariés de la société Icade et de ses filiales regroupées au sein de l'UES Icade (Icade SA, Sarvilep, Icade Management, SMDH, Icade Promotion), salariés en contrat à durée indéterminée présents en poste à la date du 1^{er} octobre 2016.

À l'issue de cette période d'acquisition, les bénéficiaires deviendront propriétaires des actions gratuites qui leur ont été attribuées et ces dernières seront inscrites nominativement sur un compte. À compter de la date d'attribution définitive, ils ne pourront céder lesdites actions qu'à l'issue d'une période dite « de conservation » d'une durée de un an.

L'attribution d'actions de performance aux dirigeants (membres du comité exécutif et coordination hors Directeur général) et aux cadres managers désignés de 2016 ne deviendra définitive qu'au terme d'une période d'acquisition, d'une durée de deux ans, courant à compter du 7 novembre 2016 et sous réserve du respect de la condition de présence continue au sein de la Société ou des filiales regroupées au sein de l'UES Icade et de l'atteinte de conditions de performance appréciées par deux critères :

3.2.1. Plans d'actions gratuites et plans de performance 2016

En 2016, un plan d'attribution d'actions gratuites à l'attention de l'ensemble des salariés et un plan d'attribution d'actions de performance ont été mis en œuvre. L'attribution à l'ensemble des salariés de 30 actions gratuites ne deviendra définitive qu'au terme d'une période d'acquisition, d'une durée de deux ans, courant à compter du 7 novembre 2016 et sous réserve du respect de la condition de présence continue au sein de la Société ou des filiales regroupées au sein de l'UES Icade.

■ **Critère 1 :** La performance relative de l'action Icade appréciée par rapport à l'indice FTSE EPRA Euro Zone. Ce critère porte sur 50 % du nombre d'actions de performance attribuées.

Les droits aux actions de performance seront acquis en fonction du niveau de progression de l'action Icade par rapport à l'indice FTSE EPRA Euro Zone conformément à la grille suivante :

PERFORMANCE RELATIVE : NIVEAU DE L'ACTION ICADÉ PAR RAPPORT À L'INDICE FTSE EPRA EURO ZONE

Performance relative de l'action Icade par rapport à l'indice FTSE EPRA ZONE EURO	Strictement inférieur à (1,5) %	≥ (1,5) % et < (0,5) %	de ≥ (0,5) % à l'indice	Supérieur à l'indice et ≤ 1 %	Strictement supérieur à + 1 %
% d'action délivrées	0 %	33,3 %	66,7 %	80,00 %	100,00 %

Ce critère sera apprécié sur une période de deux ans afin de réaliser les calculs de l'acquisition prévue en novembre 2018. Le calcul sera effectué en base 100 sur la différence du taux de variation entre le cours Icade et celui de l'indice à date, soit du 7 novembre 2016 au 31 octobre 2018 (arrêté à fin octobre 2018 afin de permettre l'élaboration des calculs).

■ **Critère 2 :** La performance opérationnelle et financière appréciée par l'atteinte d'objectifs de l'ANR EPRA triple net sur deux ans par rapport à l'ANR EPRA triple net de fin 2015 ressortant à 73,1 euros/action. Ce critère porte sur 50 % du nombre d'actions de performance attribuées.

Évolution de l'ANR EPRA triple net sur 2 ans (de 2016 à 2017) par rapport à fin 2015	Inférieur à 74,93 €/Action	de ≥ 74,93 à < 75,66 €/action	de ≥ 75,66 à < 76,76 €/action	de ≥ 76,76 à < 77,61 €/action	≥ à 77,61 €/action
	Strictement inférieur à + 2,5 %	≥ + 2,5 % et < + 3,5 %	≥ + 3,5 % et < + 5 %	≥ + 5 % et < + 6,3 %	Supérieur ou égal à + 6,3 %
% d'actions délivrées	0 %	33,3 %	50 %	66,7 %	100,00 %

Ce critère sera apprécié à l'issue de l'exercice 2017 afin de réaliser les calculs de l'acquisition prévue en novembre 2018.

À l'issue de cette période d'acquisition, les bénéficiaires deviendront propriétaires des actions qui leur ont été attribuées et ces dernières seront inscrites nominativement sur un compte. À compter de la date d'attribution définitive, ils ne pourront céder lesdites actions qu'à l'issue d'une période dite de conservation d'une durée de deux ans.

3.2.2. Synthèse des plans d'actions gratuites et de performance en vigueur

Les caractéristiques de l'ensemble des plans d'actions gratuites et de performance en vigueur et mis en place par Icade, figurent dans le tableau ci-dessous.

	Plan 1-2014	Plan 2-2014	Plan 1-2016	Plan 2-2016
Date d'assemblée générale	22/06/2012	22/06/2012	23/05/2016	23/05/2016
Date de conseil d'administration	19/02/2014	19/02/2014	19/10/2016	19/10/2016
Nombre maximal d'actions pouvant être attribuées	519 962 ^(a)	519 962 ^(a)	370 555 ^(a)	370 555 ^(a)
Nombre total d'actions attribuées initialement	21 990	14 250	31 560	52 959
Nombre total d'actions pouvant être acquises	21 990 ^(b)	14 250	31 560 ^(b)	52 959
- par les 10 premiers attributaires salariés non mandataires sociaux		9 550		13 237
- par les autres attributaires salariés non mandataires sociaux		4 700		39 722
- par les mandataires sociaux ^(c)				
Nombre total de bénéficiaires	1 466	34	1 052	220
Date d'attribution	04/03/2014	04/03/2014	07/11/2016	07/11/2016
Date d'acquisition	04/03/2016	04/03/2016	07/11/2018	07/11/2018
Date de fin de période de conservation	04/03/2018	04/03/2018	07/11/2019	07/11/2020
Prix d'attribution	68,81 € ^(d)	68,81 € ^(d)	66,49 € ^(e)	66,49 € ^(e)
Acquisition soumise à une condition de présence à la date d'acquisition	oui	oui	oui	oui
Acquisition soumise à des conditions de performance	non	oui ^(d)	non	oui ^(h)
Actions annulées (II) dont :	2 895	12 994	3 870	6 863
Actions acquises (III)	19 095	1 256	0	0
- par les 10 premiers attributaires salariés non-mandataires sociaux		692		
- par les autres attributaires salariés non-mandataires sociaux		564		
- par les mandataires sociaux ^(c)				
Actions restantes au 31/12/2016 (IV) = (I) - (II) - (III)	0	0	27 690	46 096

(a) La 16^e résolution de l'assemblée générale mixte du 22 juin 2012 précise que : « l'assemblée générale décide que le nombre total des actions ainsi consenties ne pourra représenter un montant nominal d'augmentation de capital excédant 1 % du capital dilué au jour de la présente assemblée pendant la durée de la présente autorisation (soit trente-huit mois) ».

(b) Soit 15 actions par collaborateur en CDI présent au 31 décembre 2013 et toujours présent au jour de l'attribution.

(c) Moyenne des 20 derniers cours de clôture, avant le 4 mars 2014.

(d) 100 % de ces actions seront définitivement acquises par leur bénéficiaire sous réserve, en sus de la condition de présence, que le résultat net récurrent EPRA par action et que le cours de l'action Icade par rapport à l'indice FTSE EPRA Euro Zone atteignent les objectifs fixés par les conditions de performance du plan, chacun de ces deux critères portant sur 50 % des actions de performance attribuées.

(e) La 22^e résolution de l'assemblée générale mixte du 23 mai 2016 précise que : « l'assemblée générale décide que le nombre total des actions ainsi consenties ne pourra représenter un montant nominal d'augmentation de capital excédant 0,5 % du capital dilué au jour de la présente assemblée pendant la durée de la présente autorisation (soit trente-huit mois) ».

(f) Soit 30 actions par collaborateur en CDI présent au 1^{er} octobre 2016 et toujours présent au jour de l'attribution.

(g) Moyenne des 20 derniers cours d'ouverture, avant le 7 novembre 2016.

(h) 100 % de ces actions seront définitivement acquises par leur bénéficiaire sous réserve, en sus de la condition de présence, que l'ANR triple net EPRA par action et que le cours de l'action Icade par rapport à l'indice FTSE EPRA Euro Zone atteignent les objectifs fixés par les conditions de performance du plan, chacun de ces deux critères portant sur 50 % des actions de performance attribuées.

Par ailleurs, lors de l'acquisition de la société Silic et de sa filiale Socomie le 22 juillet 2013 suivie de la fusion-absorption de Silic dans Icade le 31 décembre 2013, le plan d'attribution d'actions de performance, mis en place par le conseil d'administration de Silic du 22 février 2013 sur délégation de son assemblée générale mixte du 6 mai 2011, a été transformé en plans d'attribution d'actions Icade en appliquant

le rapport de parité d'échange retenu dans le cadre de la fusion (5 actions Icade pour 4 actions Silic).

Les 12 313 actions du plan 2013 acquises le 22 février 2015 sont devenues cessibles le 22 février 2017.

3.3. Les options de souscription d'actions – Historique des attributions et informations

Aucun plan d'options de souscription d'actions n'a été mis en place au cours de l'exercice 2016.

Il reste un plan en vigueur mis en place par Icade, dont les caractéristiques sont les suivantes :

	Plan 1-2011
Date d'assemblée générale	15/04/2009
Date de conseil d'administration	16/02/2011
Nombre maximal d'options pouvant être attribuées	498 377 ^(a)
Nombre total d'options attribuées initialement	147 500
Nombre total d'actions pouvant être acquises	147 500 ^(b)
- par les 10 premiers attributaires salariés non-mandataires sociaux	80 500
- par les autres attributaires salariés non-mandataires sociaux	27 000
- par les mandataires sociaux	40 000
Nombre total de bénéficiaires	32
Date d'attribution	03/03/2011
Date de début d'exercice	03/03/2015
Date de fin de plan	03/03/2019
Prix d'exercice	80,86 € ^(c)
Acquisition soumise à une condition de présence à la date d'acquisition	oui
Acquisition soumise à des conditions de performance ^(b)	oui
Options annulées	122 700
dont annulées suite à non-atteinte des conditions de performance	80 190
Options exercées :	0
- par les 10 premiers attributaires salariés non-mandataires sociaux	0
- par les autres attributaires salariés non-mandataires sociaux	0
- par les mandataires sociaux	0
Options restantes au 31/12/2017	24 800

(a) La 18^e résolution de l'assemblée générale mixte du 15 avril 2009 précise que : « l'assemblée générale décide que le nombre total des actions ainsi consenties ne pourra représenter un montant nominal d'augmentation de capital excédant 1 % du capital dilué au jour de la présente assemblée pendant la durée de la présente autorisation (soit trente-huit mois) ».

(b) 35 % des options ne sont soumises à aucune condition de performance ; seule la condition de présence du bénéficiaire à la date d'acquisition est requise.

65 % des options sont soumises à des conditions de performance en sus de la condition de présence du bénéficiaire à la date d'acquisition :

- pour la moitié des options conditionnées, les objectifs sont atteints en fonction de l'évolution du cours de l'action Icade par rapport à l'indice IEIF ; les objectifs seront atteints si, sur les périodes de référence, l'évolution du cours de l'action Icade (moyenne des 20 cours d'ouverture de Bourse précédant le 2 janvier de chaque période) est supérieure de 4 % à 16 % à l'évolution de l'indice IEIF sur ces mêmes périodes. Toutefois, si l'évolution du cours de l'action Icade entre le 2 janvier 2011 et le 2 janvier 2015 est supérieure de seize pour cent (16 %) à l'évolution de l'Indice IEIF sur la même période, et que les conditions déterminées de manière indépendante pour chacune des périodes n'ont pas été réalisées, 80 % des options conditionnées pourront être exercées par les bénéficiaires ;

- pour la moitié des options conditionnées si, sur les 4 premiers exercices le cash-flow 2011 atteint 240 millions d'euros, le cash-flow 2012 atteint 284 millions d'euros, le cash-flow 2013 atteint 291 millions d'euros, le cash-flow 2014 atteint 337 millions d'euros. Toutefois, si en année 4 l'objectif est réalisé à 100 %, 80 % des options conditionnées par le critère de cash-flow pourront être exercées par les bénéficiaires.

(c) Moyenne des 20 derniers cours d'ouverture, avant le 3 mars 2011.

3.3.1. Plan 1-2011 de stock-options

Conformément à l'autorisation qui lui a été consentie par l'assemblée générale mixte d'Icade Emgp (renommée Icade) du 15 avril 2009, le conseil d'administration d'Icade du 16 février 2011 a arrêté un Plan 1-2011 au bénéfice des mandataires sociaux (article L. 225-185 du Code de commerce) y compris le Président de sociétés par actions simplifiées d'une société du Groupe et/ou une personne physique salariée d'une

société du Groupe et membre du comité exécutif ou du comité de coordination de la Société ou exerçant des fonctions de direction au sein d'une société du Groupe.

Conformément à la délégation qui lui a été conférée par le conseil d'administration d'Icade du 16 février 2011, le Président-Directeur général a décidé que l'attribution des options du Plan 1-2011 interviendrait le 3 mars 2011.

Les principales caractéristiques de ce Plan 1-2011 sont décrites ci-dessous :

Plan 1-2011

Nombre maximal d'options pouvant être souscrites en cas d'attribution et d'exercice de l'intégralité des options	751 361 ^(a) et 498 377 par exercice
Nombre total d'options de souscription d'actions attribuées initialement	147 500
Nombre total d'actions pouvant être souscrites par exercice des options	147 500 dont 80 500 actions pouvant être souscrites par les 10 premiers attributaires salariés non mandataires sociaux, 26 000 pouvant l'être par les autres attributaires salariés non mandataires sociaux et 40 000 actions pouvant être souscrites par Serge Grzybowski, Président-Directeur général et seul mandataire concerné
Nombre total de bénéficiaires	32
Point de départ d'exercice des options (la « date d'ouverture »)	4 mars 2015
Date d'expiration	3 mars 2019
Prix de souscription	80,86 euros
Modalités d'exercice	Ces options sont exerçables par leur bénéficiaire à compter de la date d'ouverture dans les conditions et selon les modalités suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ■ à concurrence de 35 % du nombre total des options qui lui ont été attribuées ; et ■ pour le solde, soit à concurrence de 65 % du nombre total d'options qui lui ont été attribuées (les « Options conditionnées ») exerçables seront déterminées par période en fonction de l'évolution du cours de l'action Icade par rapport à l'évolution de l'indice IEIF ^(b) pour 32,5 % et en fonction de l'atteinte d'objectifs fixés en termes de cash-flow net courant pour 32,5 %.
Options de souscriptions d'actions annulées	122 700 (dont 80 190 suite à non-atteinte des objectifs fixés par les conditions de performance)
Options de souscriptions d'actions exercées	-
Options de souscriptions d'actions restantes au 31/12/2017	24 800

(a) La 18^e résolution de l'assemblée générale mixte du 15 avril 2009 précise que : « l'assemblée générale décide que le nombre total des options ainsi consenties ne pourra donner droit à un nombre total d'actions représentant un montant nominal d'augmentation de capital excédant 1,5 % du capital dilué au jour de la présente assemblée pendant la durée de la présente autorisation (soit trente-huit mois) et 1 % du capital dilué au jour de la présente assemblée par exercice social. »

(b) Ainsi, ces objectifs seront atteints pour la moitié des options conditionnées, si, sur les périodes de référence, l'évolution du cours de l'action Icade (moyenne des 20 cours d'ouverture de Bourse précédant le 2 janvier de chaque période) est supérieure de 4 % à 16 %, à l'évolution de l'indice IEIF sur ces mêmes périodes. Toutefois, si l'évolution du cours de l'action Icade entre le 2 janvier 2011 et le 2 janvier 2015 est supérieure de seize pour cent (16 %) à l'évolution de l'indice IEIF sur la même période, et que les conditions déterminées de manière indépendante pour chacune des périodes n'ont pas été réalisées, 80 % des options conditionnées pourront être exercées par les bénéficiaires.
De même, les objectifs seront atteints pour la moitié des options conditionnées si, sur les 4 premiers exercices, le cash-flow 2011 atteint 240 millions d'euros, le cash-flow 2012 atteint 284 millions d'euros, le cash-flow 2013 atteint 291 millions d'euros, le cash-flow 2014 atteint 337 millions d'euros. Toutefois, si en année 4 l'objectif est réalisé à 100 %, 80 % des options conditionnées par le critère de cash-flow pourront être exercées par les bénéficiaires.

3.4. Les attributions d'actions gratuites

3.4.1. Plans 1-2014 et 2-2014 d'attribution d'actions gratuites Icade

Conformément à l'autorisation qui lui a été consentie par l'assemblée générale mixte d'Icade du 22 juin 2012, le conseil d'administration d'Icade du 19 février 2014 a arrêté un plan d'attribution d'actions gratuites au bénéfice des salariés de la société Icade et de ses filiales regroupées au sein de l'UES Icade (à savoir : Icade SA, Sarvilep, Icade Promotion, Icade transactions, Icade Property Management, I Porta,

Icade Conseil, Icade Expertise, Icade Asset Management, Socomie), salariés en contrat à durée indéterminée présents en poste à la date du 31 décembre 2013.

Conformément à la délégation qui lui a été conférée par le conseil d'administration d'Icade du 19 février 2014, le Président-Directeur général a décidé que l'attribution des actions gratuites des deux plans 2014 interviendrait le 3 mars 2014.

CAPITAL, ACTIONS ET POLITIQUE DE DISTRIBUTION
Actionnariat des salariés

Les principales caractéristiques de ces plans 1-2014 et 2-2014 sont décrites ci-dessous :

Plan 1-2014

Nombre maximal d'actions pouvant être attribuées	519 962 ^(a)
Nombre total d'actions attribuées initialement	21 990
Nombre total d'actions pouvant être acquises	21 990 soit 15 actions par collaborateur présent en CDI au 31 décembre 2013 et toujours présent le jour de l'attribution
Nombre total de bénéficiaires	1 466
Date d'acquisition	4 mars 2016
Date de cession	4 mars 2018
Prix d'attribution	68,81 euros ^(b)
Modalités d'acquisition	Ces actions seront définitivement acquises par leur bénéficiaire sous réserve que celui-ci soit toujours présent dans les effectifs à la date d'acquisition
Actions annulées	2 895
Actions acquises ^(c)	19 095
Actions restantes au 31/12/2017	0

(a) La 16^e résolution de l'assemblée générale mixte du 22 juin 2012 précise que : « l'assemblée générale décide que le nombre total des actions ainsi consenties ne pourra représenter un montant nominal d'augmentation de capital excédant 1 % du capital dilué au jour de la présente assemblée pendant la durée de la présente autorisation (soit trente-huit mois). »

(b) Moyenne des 10 derniers cours, avant le 3 mars 2014.

(c) Au 31 décembre 2015, il y a eu deux acquisitions anticipées conformément aux règles définies dans le règlement du plan (soit 30 actions pour motif de décès).

Plan 2-2014

Nombre maximal d'actions pouvant être attribuées	519 962 ^(a)
Nombre total d'actions attribuées initialement	14 250
Nombre total d'actions pouvant être acquises	14 250 dont 9 300 actions pouvant être acquises par les 10 premiers attributaires salariés non mandataires sociaux, 4 950 pouvant l'être par les autres attributaires salariés non mandataires sociaux
Nombre total de bénéficiaires	34
Date d'acquisition	4 mars 2016
Date de cession	4 mars 2018
Prix d'attribution	68,81 euros ^(b)
Modalités d'exercice	100 % de ces actions seront définitivement acquises par leur bénéficiaire sous réserve que celui-ci soit toujours présent dans les effectifs à la date d'acquisition et que le résultat net récurrent EPRA par action et que le cours de l'action Icade atteignent les objectifs fixés par les conditions de performance du plan
Actions annulées	12 994
Actions acquises	1 256
Actions restantes au 31/12/2017	0

(a) La 16^e résolution de l'assemblée générale mixte du 22 juin 2012 précise que : « l'assemblée générale décide que le nombre total des actions ainsi consenties ne pourra représenter un montant nominal d'augmentation de capital excédant 1 % du capital dilué au jour de la présente assemblée pendant la durée de la présente autorisation (soit trente-huit mois). »

(b) Moyenne des 10 derniers cours, avant le 3 mars 2014.

3.4.2. Plans 1-2016 et 2-2016 d'attribution d'actions gratuites Icade

Conformément à l'autorisation qui lui a été consentie par l'assemblée générale mixte d'Icade du 26 mai 2016, le conseil d'administration d'Icade du 19 octobre 2016 a arrêté un plan d'attribution d'actions gratuites au bénéfice des salariés de la société Icade et de ses filiales regroupées au sein de l'UES Icade (à savoir : Icade SA, Sarvilep, Icade Management, SMDH, Icade Promotion), salariés en contrat à durée indéterminée présents en poste à la date du 1^{er} octobre 2016.

Les principales caractéristiques de ces plans 1-2016 et 2-2016 sont décrites ci-dessous :

Plan 1-2016

Nombre maximal d'actions pouvant être attribuées	370 555 ^(a)
Nombre total d'actions attribuées initialement	31 560
Nombre total d'actions pouvant être acquises	31 560 soit 30 actions par collaborateur présent en CDI au 1 ^{er} octobre 2016 et toujours présent le jour de l'attribution
Nombre total de bénéficiaires	1 052
Date d'acquisition	7 novembre 2018
Date de cession	7 novembre 2019
Prix d'attribution	66,49 euros ^(b)
Modalités d'acquisition	Ces actions seront définitivement acquises par leur bénéficiaire sous réserve que celui-ci soit toujours présent dans les effectifs à la date d'acquisition
Actions annulées	3 870
Actions acquises	0
Actions restantes au 31/12/2017	27 690

(a) La 22^e résolution de l'assemblée générale mixte du 23 mai 2016 précise que : « l'assemblée générale décide que le nombre total des actions ainsi consenties ne pourra représenter un montant nominal d'augmentation de capital excédant 0,5 % du capital dilué au jour de la présente assemblée pendant la durée de la présente autorisation (soit trente-huit mois). »

(b) Moyenne des 20 derniers cours, avant le 7 novembre 2016.

Plan 2-2016

Nombre maximal d'actions pouvant être attribuées	370 555 ^(a)
Nombre total d'actions attribuées initialement	52 959
Nombre total d'actions pouvant être acquises	52 959 dont 13 237 actions pouvant être acquises par les 10 premiers attributaires salariés non mandataires sociaux, pouvant l'être par les autres attributaires 39 722 salariés non mandataires sociaux
Nombre total de bénéficiaires	220
Date d'acquisition	7 novembre 2018
Date de cession	7 novembre 2020
Prix d'attribution	66,49 euros ^(b)
Modalités d'exercice	100 % de ces actions seront définitivement acquises par leur bénéficiaire sous réserve que celui-ci soit toujours présent dans les effectifs à la date d'acquisition et que le résultat net récurrent EPRA par action et le cours de l'action Icade atteignent les objectifs fixés par les conditions de performance du plan
Actions annulées	6 863
Actions acquises	0
Actions restantes au 31/12/2017	46 096

(a) La 22^e résolution de l'assemblée générale mixte du 23 mai 2016 précise que : « l'assemblée générale décide que le nombre total des actions ainsi consenties ne pourra représenter un montant nominal d'augmentation de capital excédant 0,5 % du capital dilué au jour de la présente assemblée pendant la durée de la présente autorisation (soit trente-huit mois). »

(b) Moyenne des 20 derniers cours, avant le 7 novembre 2016.

3.5. Informations concernant les options de souscription d'actions émises par la Société consenties et exercées par les salariés non mandataires sociaux durant l'exercice

Date à laquelle les options ont été consenties	-
Attribution et exercice des options de souscription aux salariés et anciens salariés non-mandataires sociaux (information globale)	-
Options consenties durant l'exercice par la Société aux 10 salariés non mandataires sociaux dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé	-
Prix de souscription des actions	-

Options de souscription d'actions consenties aux dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers durant l'exercice	Nombre total d'options attribuées/d'actions souscrites ou achetées	Prix moyen pondéré
Options consenties, durant l'exercice, par l'émetteur et toute société comprise dans le périmètre d'attribution des options, aux dix salariés de l'émetteur et de toute société comprise dans ce périmètre, dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé (information globale)	-	-
Options détenues sur l'émetteur et les sociétés visées précédemment, levées durant l'exercice, par les dix salariés de l'émetteur et de ces sociétés dont le nombre d'options ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé (information globale)	-	-

4. Affectation du résultat et politique de distribution

4.1. Historique des dividendes et proposition d'affectation

Icade	2015	2016	2017
Dividende proposé par l'AGO annuelle au titre de l'exercice (en M€) ^(a)	276,4	296,4	318,7 ^(b)
Dividende distribué/action (en €)	3,73	4,00	4,30
Nombre d'actions (y compris actions autodétenues)	74 111 186 ^(c)	74 111 186 ^(c)	74 111 186 ^(d)
Nombre d'actions (déduction faite des actions autodétenues)	73 804 792 ^(c)	73 904 542 ^(c)	73 904 542 ^(d)

(a) Y compris actions autodétenues.

(b) Sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale ordinaire annuelle d'approbation des comptes. Ce montant sera ajusté sur le nombre d'actions existantes au jour de l'assemblée générale ordinaire annuelle.

(c) Nombre d'actions à la date de l'assemblée générale ordinaire annuelle d'approbation des comptes de l'exercice.

(d) Nombre d'actions au 31/12/2017 à minuit.

4.2. Obligation du régime SIIC et distribution

Le ratio d'activités non éligibles au régime SIIC dans le bilan de la société mère s'élève à 7,49 % au 31 décembre 2017.

Le résultat net comptable 2017 d'Icade s'élève à 128,6 millions d'euros, correspondant à un résultat fiscal de 67,1 millions d'euros.

Cette base fiscale se décompose sur les différents secteurs de la façon suivante :

- 17,0 millions d'euros de résultat courant de l'activité SIIC, exonéré et soumis à une obligation de distribution de 95 % ;
- 16,3 millions d'euros de résultat des cessions, exonéré et soumis à une obligation de distribution de 60 % ;

- 33,1 millions d'euros de dividendes des filiales SIIC, exonérés et soumis à une obligation de distribution de 100 % ;

- le résultat taxable s'élève à 0,6 million d'euros avant imputation des déficits antérieurs.

Ces résultats génèrent une obligation de distribution d'un montant de 59,2 millions d'euros au titre de l'exercice 2017, ainsi ventilée :

- 16,2 millions d'euros au titre de l'activité locative (obligation de 95 %)
- 9,8 millions d'euros au titre des cessions (obligation de 60 %)
- 33,1 millions d'euros au titre des dividendes de filiales SIIC (obligation de 100 %).

CAPITAL, ACTIONS ET POLITIQUE DE DISTRIBUTION
Affectation du résultat et politique de distribution

(en millions d'euros)	Résultat fiscal		Obligation de distribution		Résultat fiscal		Obligation de distribution	
	31/12/2017	%	Montant	31/12/2016	%	Montant		
Résultat courant de l'activité SIIC	17,0	95,00 %	16,2	37,4	95,00 %	35,5		
Résultat des cessions	16,3	60,00 %	9,8	35,4	60,00 %	21,3		
Dividende des filiales SIIC	33,1	100,00 %	33,1	11,7	100,00 %	11,7		
Résultat taxable	0,6	0,00 %	-	10,0	0,00 %	-		
TOTAL	67,1		59,2	94,5		68,6		
Limitation des obligations au résultat exonéré			N/A			N/A		
Reprise des obligations de distribution de sociétés absorbées			N/A			N/A		
TOTAL	67,1		59,2			68,6		

Il sera proposé la distribution d'un dividende d'un montant de 4,30 euros par action à l'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017. Sur la base des actions existantes au 31 décembre 2017, soit 74 111 186 actions, le montant de la distribution de dividendes proposé au vote de l'assemblée générale s'éleva à 318,7 millions d'euros.

	31/12/2017	31/12/2016
Dividende distribué en millions d'euros au titre de l'exercice ^(a)	318,68	296,44
<i>Dont dividende courant</i>	318,68	296,44
<i>Dont dividende exceptionnel</i>	-	-
Dividende distribué/action (en €) ^(a)	4,30	4,00
<i>Dont dividende courant</i>	4,30	4,00
<i>Dont dividende exceptionnel</i>	-	-

(a) Le nombre d'actions retenu est le nombre de titres composant le capital, soit 74 111 186 au 31 décembre 2017 et au 31 décembre 2016.

4.3. Charges non déductibles fiscalement

Les charges de l'exercice ne comprennent pas de dépenses non admises en déduction par l'administration fiscale telles que définies par les dispositions de l'article 39-4 et 223 quater du Code général des impôts.

