

**ICADE SA**

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI A L'OCCASION  
DE LA DISTRIBUTION ENVISAGEE D'ACOMPTE SUR DIVIDENDES AU  
TITRE DE L'EXERCICE 2018**

**PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT**

63, rue de Villiers  
92208 Neuilly-Sur-Seine

**MAZARS**

61, rue Henri Regnault  
92075 Paris La Défense

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI A L'OCCASION  
DE LA DISTRIBUTION ENVISAGEE D'ACOMPTE SUR DIVIDENDES AU  
TITRE DE L'EXERCICE 2018**

Au Conseil d'Administration

**ICADE SA**

27 rue Camille Desmoulins  
92445 ISSY-LES-MOULINEAUX  
Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société ICADE SA, et en application des dispositions de l'article L.232-12 du code de commerce, nous avons établi le présent rapport relatif à la distribution d'un acompte sur dividendes envisagée pour un montant de 171 432 204,30 euros, tel qu'il nous a été communiqué par la Direction.

Il vous appartient en votre qualité de Conseil d'Administration de la société, de décider la répartition d'un acompte sur dividendes, ainsi que d'en fixer le montant et la date, sur la base d'un bilan faisant apparaître, après prise en compte du report à nouveau et des sommes à porter en réserve un bénéfice distribuable au moins égal au montant de l'acompte envisagé. Le bilan au 31 décembre 2018, joint au présent rapport, a été établi sous la responsabilité de la Direction de la société. Il nous appartient de certifier si le bénéfice distribuable est au moins égal au montant de l'acompte envisagé.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Nos travaux ont consisté à apprécier le niveau du bénéfice distribuable au regard du montant de l'acompte dont la distribution est envisagée.

Nous certifions que le bénéfice distribuable ressortant du bilan au 31 décembre 2018 est au moins égal au montant de l'acompte dont la distribution est envisagée.

Fait à Paris La Défense et Neuilly-Sur-Seine, le 7 mars 2019

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mazars

---



Éric BULLE

---



Gilles MAGNAN

---

## Bilan

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2018	31/12/2017
Capital souscrit non appelé				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	2 202 368,64	1 517 991,52	684 377,12	
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	1 118 206,91	19 679,03	1 098 527,88	1 015 021,14
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains	1 233 903 626,99	82 802 883,59	1 151 100 743,40	1 145 371 090,45
Constructions	2 972 047 692,23	1 145 763 734,76	1 826 283 957,47	2 053 372 945,15
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles	900 547 454,47	116 044 100,12	784 503 354,35	858 974 130,48
Immobilisations en cours	588 825 177,09	93 792,07	588 731 385,02	232 570 690,39
Avances et acomptes	7 748 556,13		7 748 556,13	6 064 779,48
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	2 423 459 957,78	129 890 395,87	2 293 569 561,91	2 517 306 655,06
Créances rattachées à des participations	1 147 822 906,54		1 147 822 906,54	1 231 954 292,48
Autres titres immobilisés				
Prêts	411 108,80		411 108,80	199 315,64
Autres immobilisations financières	95 559 636,31	4 625 646,87	90 933 989,44	15 612 033,27
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>9 373 646 691,89</b>	<b>1 480 758 223,83</b>	<b>7 892 888 468,06</b>	<b>8 062 440 953,54</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Matières premières, approvisionnements	957 221,15	47 670,40	909 550,75	948 919,10
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	9 491 336,15		9 491 336,15	6 278 247,01
<b>CREANCES</b>				
Créances clients et comptes rattachés	137 080 903,46	27 280 649,00	109 800 254,46	102 950 452,15
Autres créances	642 419 139,71	1 261 580,14	641 157 559,57	394 437 185,25
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>DIVERS</b>				
Valeurs mobilières de placement	7 918 572,49	818 647,50	7 099 924,99	3 600,01
(dont actions propres : 7 912 572,50 )				
Disponibilités	464 974 603,19	362 720,11	464 611 883,08	232 533 807,39
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>				
Charges constatées d'avance	256 668,51		256 668,51	3 492 366,70
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>1 263 098 444,66</b>	<b>29 771 267,15</b>	<b>1 233 327 177,51</b>	<b>740 644 577,61</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler	17 550 692,11		17 550 692,11	47 881 448,01
Primes de remboursement des obligations	23 242 461,10		23 242 461,10	17 500 900,05
Ecarts de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>10 677 538 289,76</b>	<b>1 510 529 490,98</b>	<b>9 167 008 798,78</b>	<b>8 868 467 879,21</b>

## Bilan

Rubriques	31/12/2018	31/12/2017
Capital social ou individuel ( dont versé : 113 613 795,19 )	113 613 795,19	112 966 652,03
Primes d'émission, de fusion, d'apport	2 712 196 051,32	2 690 666 779,56
Ecart de réévaluation ( dont écart d'équivalence : )	185 729 001,63	185 729 001,63
Réserve légale	11 296 665,20	11 296 665,20
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours )		
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes )		
Report à nouveau	89 969 815,44	279 143 211,82
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>185 833 282,36</b>	<b>128 616 134,22</b>
Subventions d'investissement	6 652 069,65	6 798 092,69
Provisions réglementées	8 960 983,01	6 255 603,95
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>3 314 251 663,80</b>	<b>3 421 472 141,10</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Provisions pour risques	16 647 707,80	19 961 867,23
Provisions pour charges	7 374 312,88	3 393 512,88
<b>PROVISIONS</b>	<b>24 022 020,68</b>	<b>23 355 380,11</b>
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	3 783 353 585,28	3 378 348 838,35
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	688 967 762,25	806 493 478,59
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs )	966 845 048,90	973 433 108,94
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	31 164 962,17	35 432 197,76
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	56 502 805,94	51 702 339,92
Dettes fiscales et sociales	26 769 112,95	25 483 240,91
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	219 022 022,80	90 638 007,95
Autres dettes	19 928 397,65	25 798 711,40
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>		
Produits constatés d'avance	36 181 416,36	36 310 434,18
<b>DETTES</b>	<b>5 828 735 114,30</b>	<b>5 423 640 358,00</b>
Ecarts de conversion passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>9 167 008 798,78</b>	<b>8 868 467 879,21</b>