

**ICADE SA**

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI A L'OCCASION  
DE LA DISTRIBUTION ENVISAGEE D'ACOMPTE SUR DIVIDENDES AU  
TITRE DE L'EXERCICE 2019**

**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 2019**

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 179.631.135,81 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 2019, 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 2019 est au moins égal au montant de l'acompte dont la distribution est envisagée.

Fait à Paris La Défense et Neuilly-Sur-Seine, le 14 février 2020

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mazars

  
\_\_\_\_\_  
Eric BULLE

  
\_\_\_\_\_  
Gilles MAGNAN

# ICADE

## Bilan

Actif (en millions d'euros)	Notes	Valeur brute	Amortissements & dépréciations	Valeur nette 31/12/2019	Valeur nette 31/12/2018
Capital souscrit non appelé (I)		-	-	-	-
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>					
<b>Immobilisations incorporelles</b>	3	3,3	0,5	2,8	1,8
<b>Immobilisations corporelles</b>					
Terrains		930,0	73,0	857,0	1 151,1
Constructions		3 036,1	1 157,6	1 878,5	1 826,3
Autres immobilisations corporelles		888,0	126,7	761,3	784,5
Immobilisations en cours, avances et acomptes		539,5	0,0	539,5	596,5
<b>Total immobilisations corporelles</b>	3	<b>5 393,5</b>	<b>1 357,3</b>	<b>4 036,2</b>	<b>4 358,4</b>
<b>Immobilisations financières</b>					
Titres de participation	4	2 160,2	7,8	2 152,4	2 293,6
Créances rattachées à des participations	5.1	828,4	-	828,4	1 147,8
Prêts		0,3	-	0,3	0,4
Autres immobilisations financières (dont actions propres)		107,4	0,3	107,0	90,9
<b>Total immobilisations financières</b>		<b>3 096,2</b>	<b>8,1</b>	<b>3 088,1</b>	<b>3 532,7</b>
<b>Total actif immobilisé (II)</b>		<b>8 493,0</b>	<b>1 365,9</b>	<b>7 127,0</b>	<b>7 892,9</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>					
<b>Stocks</b>		0,8	0,0	0,8	0,9
<b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>		<b>2,3</b>	-	<b>2,3</b>	<b>9,5</b>
<b>Créances</b>					
Clients et comptes rattachés	6.1	134,9	30,5	104,5	109,8
Autres créances	6.1	872,9	4,4	868,5	641,2
<b>Divers</b>					
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres)	7.1.2	0,0	-	0,0	7,1
Instruments dérivés	7.1.1	6,3	-	6,3	11,9
Disponibilités	7.1.2	532,6	-	532,6	452,7
<b>Comptes de régularisation</b>					
Charges constatées d'avance		0,8	-	0,8	0,3
<b>Total actif circulant (III)</b>		<b>1 550,7</b>	<b>34,9</b>	<b>1 515,8</b>	<b>1 233,3</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (IV)	7.1.3	14,5	-	14,5	17,6
Primes de remboursement des obligations (V)	7.1.3	19,6	-	19,6	23,2
<b>Total de l'actif (I à V)</b>		<b>10 077,8</b>	<b>1 400,9</b>	<b>8 676,9</b>	<b>9 167,0</b>

Passif (en millions d'euros)	Notes	31/12/2019	31/12/2018
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital	8.1	113,6	113,6
Primes d'émission, de fusion, d'apport,...		2 644,4	2 712,2
Écarts de réévaluation		185,7	185,7
Réserve légale		11,4	11,3
Autres réserves			
Report à nouveau		3,5	90,0
<i>Dont acompte sur dividendes</i>		-	-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		360,2	185,8
<b>Total</b>		<b>3 318,8</b>	<b>3 298,6</b>
Subventions d'investissement		6,2	6,7
Provisions réglementées		12,6	9,0
Total capitaux propres (I)	8.3	3 337,5	3 314,3
<b>Provisions pour risques et charges</b>			
Provisions pour risques		20,5	16,6
Provisions pour charges		3,5	7,4
Total provisions pour risques et charges (II)	9	24,0	24,0
<b>DETTES</b>			
<b>Dettes financières</b>			
Autres emprunts obligataires	7.2	3 409,7	3 783,4
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		652,1	689,0
Emprunts et dettes financières divers		945,7	966,8
<b>Dettes d'exploitation</b>			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	6.3	37,8	31,2
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		55,3	56,5
Dettes fiscales et sociales		28,0	26,8
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		131,5	219,0
Autres dettes		15,1	13,1
<b>Divers</b>			
Instruments dérivés		6,1	6,9
<b>Comptes de régularisation</b>			
Produits constatés d'avance		34,3	36,2
Total dettes (III)		5 315,4	5 828,7
Total du passif (I à III)		8 676,9	9 167,0