

**ICADE SA**

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI A L'OCCASION DE LA  
DISTRIBUTION ENVISAGEE D'ACOMPTES SUR DIVIDENDES AU TITRE DE  
L'EXERCICE 2023**

**PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT SAS**  
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'ACOMPTES SUR DIVIDENDES AU TITRE DE L'EXERCICE 2023**

Au Conseil d'Administration  
**ICADE SA**  
27 rue Camille Desmoulins  
92445 ISSY-LES-MOULINEAUX

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'acomptes sur dividendes envisagée pour un montant de 184 487 598,90 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'acomptes 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 des acomptes envisagés. Le bilan au 31 décembre 2023, 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 des acomptes envisagés.

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 des acomptes dont la distribution est envisagée.

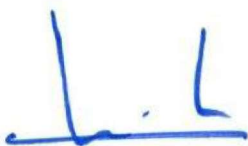
Nous certifions que le bénéfice distribuable ressortant du bilan au 31 décembre 2023 est au moins égal au montant des acomptes dont la distribution est envisagée.

Fait à Neuilly-Sur-Seine et Paris La Défense, le 16 février 2024

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mazars



Lionel LEPETIT

Associé



Gilles MAGNAN et Johanna DARMON

Associés

# 1. États financiers comptes annuels

## Bilan

Actif (en millions d'euros)	Notes	Valeur brute	Amortissements & dépréciations	Valeur nette 31/12/2023	Valeur nette 31/12/2022
Capital souscrit non appelé (I)		-	-	-	-
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>					
<b>Immobilisations incorporelles</b>	3	6,9	1,2	5,7	5,0
<b>Immobilisations corporelles</b>					
Terrains		925,2	263,5	661,6	786,4
Constructions		3 762,4	1 589,7	2 172,7	2 211,3
Autres immobilisations corporelles		759,5	187,5	572,0	588,2
Immobilisations en cours, avances et acomptes		268,1	25,4	242,6	275,0
<b>Total immobilisations corporelles</b>	3	<b>5 715,1</b>	<b>2 066,1</b>	<b>3 649,0</b>	<b>3 861,0</b>
<b>Immobilisations financières</b>					
Titres de participation	4	1 591,1	198,4	1 392,7	2 284,2
Créances rattachées à des participations	5.1	499,2		499,2	573,7
Autres titres immobilisés		1,9		1,9	1,9
Prêts		0,3		0,3	0,3
Autres immobilisations financières (dont actions propres)		80,4	18,2	62,2	66,6
<b>Total immobilisations financières</b>		<b>2 172,9</b>	<b>216,5</b>	<b>1 956,4</b>	<b>2 926,7</b>
<b>Total actif immobilisé (II)</b>		<b>7 894,9</b>	<b>2 283,9</b>	<b>5 611,0</b>	<b>6 792,7</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>					
<b>Stocks</b>		<b>0,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,8</b>	<b>0,8</b>
<b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>		<b>5,0</b>		<b>5,0</b>	<b>0,8</b>
<b>Créances</b>					
Clients et comptes rattachés	6.1	103,2	19,8	83,5	87,3
Autres créances	6.1	927,7	1,0	926,7	894,6
<b>Divers</b>					
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres)	7.1.2	90,3	-	90,3	160,3
Instruments dérivés	7.1.1	0,0		0,0	0,0
Disponibilités	7.1.2	1 177,2		1 177,2	490,4
<b>Comptes de régularisation</b>					
Charges constatées d'avance		1,8		1,8	2,1
<b>Total actif circulant (III)</b>		<b>2 306,0</b>	<b>20,8</b>	<b>2 285,2</b>	<b>1 636,3</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (IV)	7.1.3	13,6		13,6	13,1
Primes de remboursement des obligations (V)	7.1.3	10,3		10,3	13,0
<b>Total de l'actif (I à V)</b>		<b>10 224,8</b>	<b>2 304,7</b>	<b>7 920,1</b>	<b>8 455,1</b>

• COMPTES ANNUELS INDIVIDUELS •

**Passif**

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2023	31/12/2022
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital	8.1	116,2	116,2
Primes d'émission, de fusion, d'apport,...		2 387,4	2 514,3
Écarts de réévaluation		185,7	185,7
Réserve légale		11,6	11,6
Autres réserves			
Report à nouveau		2,0	2,4
<i>Dont acompte sur dividendes</i>		-	-
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>		<b>477,9</b>	<b>200,9</b>
<b>Total</b>		<b>3 180,9</b>	<b>3 031,0</b>
Subventions d'investissement		5,7	5,8
Provisions réglementées		2,0	1,9
<b>Total capitaux propres (I)</b>	<b>8.3</b>	<b>3 188,6</b>	<b>3 038,7</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>			
Provisions pour risques		20,0	20,5
Provisions pour charges		13,6	14,0
<b>Total provisions pour risques et charges (II)</b>	<b>9</b>	<b>33,6</b>	<b>34,5</b>
<b>DETTES</b>			
<b>Dettes financières</b>	<b>7.2</b>		
Autres emprunts obligataires		3 577,3	3 577,3
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		425,5	536,8
Emprunts et dettes financières divers		429,7	1 029,0
<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>6.3</b>		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		37,0	27,7
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		73,6	64,2
Dettes fiscales et sociales		6,7	10,0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		92,3	82,1
Autres dettes		21,2	17,3
<b>Divers</b>			
Instruments dérivés		2,7	3,6
<b>Comptes de régularisation</b>			
Produits constatés d'avance		32,0	33,8
<b>Total dettes (III)</b>		<b>4 697,9</b>	<b>5 381,9</b>
<b>Total du passif (I à III)</b>		<b>7 920,1</b>	<b>8 455,1</b>