

ICADE SA

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2017

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

MAZARS

ICADE SA
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS
Exercice clos le 31 décembre 2017

A 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.

Evaluation 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 4296 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.

<p>Evaluation des titres de participation et des créances rattachées (Notes 2.9 et 4 de l'annexe aux comptes annuels)</p>
--

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'élèvent 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:
 - o 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 ;
- 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.

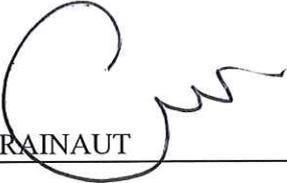
Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Comité d'Audit, des Risques et du Développement Durable figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit. 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

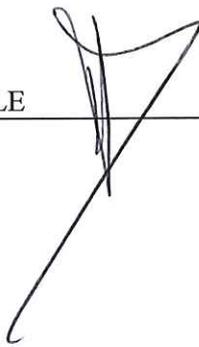
Les commissaires aux comptes

MAZARS



GILLES RAINAUT

**PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDIT**



ERIC BULLE



COMPTES ANNUELS INDIVIDUELS
31 décembre 2017

SOMMAIRE

1 | ÉTATS FINANCIERS

Bilan

Compte de résultat

2 | ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS

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 (a)	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

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			
7.2			
Autres emprunts obligataires		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			
6.3			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		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

Compte de résultat (suite)

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2017	31/12/2016
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.....	9
1.1. Acquisition ANF	9
1.2. Remboursement par l'Etat de la créance relative à la taxe sur les dividendes	9
1.3. Financements mis en place sur l'exercice 2017 et restructuration des passifs financiers	9
1.4. Autres restructurations juridiques	10
NOTE 2 .PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES.....	10
2.1. Textes appliqués.....	10
2.2. Base d'évaluation, jugements et utilisation d'estimations.....	10
2.3. Activité de la Société	10
2.4. Immobilisations incorporelles	10
2.5. Immobilisations corporelles	11
2.6. Contrats de location et de crédit-bail.....	12
2.7. Coûts d'emprunt activés	13
2.8. Titres de participation, créances rattachées et autres titres immobilisés	13
2.9. Stocks	13
2.10. Créances clients.....	13
2.11. Valeurs mobilières de placement.....	13
2.12. Actions propres Icade.....	14
2.13. Provisions	14
2.14. Avantages au personnel.....	14
2.15. Dettes financières et couverture de taux.....	14
2.16. Instruments financiers hybrides.....	15
2.17. Impôt.....	15
NOTE 3 .IMMOBILISATIONS, INVESTISSEMENTS ET RÉSULTAT DE CESSION D'ACTIFS INCORPORELS ET CORPORELS	15
3.1. Immobilisations incorporelles et corporelles	15
3.2. Investissements de l'exercice	16
3.3. Amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles	16
3.4. Dépréciations par typologie d'actifs immobiliers.....	17
3.5. Résultat de cession d'actifs immobiliers	17
3.6. Plus-values latentes sur actifs immobiliers	17
NOTE 4 .TITRES, REVENUS DES PARTICIPATIONS ET RÉSULTAT DE CESSION	18
4.1. Variation des titres de participation et revenus de l'exercice.....	18
4.2. Dépréciations des titres de participation	18
4.3. Résultat de cession des titres de participation.....	19
NOTE 5 .FINANCEMENTS INTRAGROUPE	19
5.1. Financements accordés aux filiales et participations	19
5.2. Dépréciations des créances rattachées à des participations.....	20
5.3. Financements consentis à Icade par les filiales et participations.....	20
NOTE 6 .ÉCHÉANCES DES ACTIFS ET PASSIFS, DÉPRÉCIATIONS DES AUTRES ACTIFS.....	21
6.1. Échéances des actifs.....	21
6.2. Dépréciations sur autres immobilisations financières et actif circulant	21
6.3. Échéances des passifs.....	22
NOTE 7 .ACTIFS, PASSIFS FINANCIERS ET COÛT DE L'ENDETTEMENT.....	23
7.1. Instruments dérivés et autres actifs financiers	23
7.2. Passifs financiers et coût de l'endettement	24
NOTE 8 .CAPITAL	25
8.1. Évolution du nombre d'actions en circulation	25
8.2. Détention du capital.....	26
8.3. Variation des capitaux propres.....	26

NOTE 9 .PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES.....	27
NOTE 10 .RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES POSTÉRIEURS À L'EMPLOI.....	27
10.1. Charges de personnel nettes des refacturations aux filiales.....	27
10.2. Effectifs moyens.....	28
10.3. Indemnités éventuelles de rupture de contrat de travail et autres rémunérations différées des dirigeants.....	28
10.4. Avantages postérieurs à l'emploi.....	28
10.5. Rémunérations et avantages alloués au titre de l'exercice aux administrateurs et aux membres du comité exécutif	29
10.6. Plans d'options de souscription d'actions et plans d'actions gratuites.....	29
NOTE 11 .COMPTE DE RÉSULTAT.....	30
11.1. Résultat d'exploitation par destination.....	30
11.2. Résultat financier.....	32
11.3. Résultat exceptionnel.....	33
11.4. Impôt sur les résultats.....	33
NOTE 12 .ENGAGEMENTS HORS BILAN.....	33
12.1. Engagements donnés.....	33
12.2. Engagements reçus.....	34
12.3. Engagements en matière de crédit-bail.....	34
NOTE 13 .AUTRES INFORMATIONS.....	34
13.1. Événements postérieurs à la clôture.....	34
13.2. Entreprises liées.....	34
13.3. Honoraires des commissaires aux comptes.....	35
13.4. Tableau des filiales et participations.....	35

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)).

A 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'Epargne 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. A 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).

A 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'Etat de la créance relative à la taxe sur les dividendes

Par une 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 31/12/2017), 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 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 5 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 éventuelles 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			Entrepôts et locaux d'activité
	Im. Haussmann	Autres immeubles	Logements	
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'encours 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 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 and 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 échoué, deux cas peuvent se présenter :

- ◆ 1er cas : l'instrument de couverture est dénoué ou échoué 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.

- ◆ 2nd cas : l'instrument qualifié de couverture est dénoué ou échoué 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 mali 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.

3.3. Amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles

AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS (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 mali techniques	(16 724)	(74)	912	-	(15 886)
<i>Dont mali techniques sur immobilisations incorporelles</i>	<i>(13 030)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>(13 030)</i>
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 mali techniques sur terrains</i>	<i>(169 503)</i>	<i>(84)</i>	<i>72 067</i>	<i>-</i>	<i>(97 520)</i>
<i>Dont mali techniques sur constructions, installations et agencements</i>	<i>(87 585)</i>	<i>(52 385)</i>	<i>46 815</i>	<i>-</i>	<i>(93 155)</i>
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 DEPRECIATIONS	(1 523 465)	(188 756)	223 594	-	(1 488 627)
VALEURS NETTES COMPTABLES DES IMMOBILISATIONS	4 065 473	162 119	69 777	0	4 297 369

3.4. Dépréciations par typologie d'actifs immobiliers

DEPRECIATIONS 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

RESULTAT 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)
RESULTAT DE CESSION	(20 368)	(88 988)
Reprises de dépréciations sur actifs immobiliers et créances de linéarisation	26 018	25 372
RESULTAT DE CESSION APRES REPRISE DE DEPRECIATION	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, Evry, 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

31/12/2017

(en milliers d'euros)	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 IMMOBILISES	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).

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

DEPRECIATIONS 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
DEPRECIATIONS 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

RESULTAT 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)
RESULTAT DE CESSION	2 781	9 436
Reprises de dépréciations sur titres de participation	672	11 524
RESULTAT DE CESSION APRES REPRISE DE DEPRECIATION	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 intragroupe

5.1. Financements accordés aux filiales et participations

FINANCEMENTS ACCORDES 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 CREANCES RATTACHEES A 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 TRESORERIE (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 RESULTAT ET DIVIDENDES A RECEVOIR (III)	85 399	45 335	(85 399)	45 335	-
TOTAL GROUPE ET ASSOCIES (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

DEPRECIATIONS DES CREANCES RATTACHEES A 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
DEPRECIATIONS DES CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS	3 890	-	-	3 890

5.3. Financements consentis à Icade par les filiales et participations

FINANCEMENTS RECUS

(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 RESULTAT	23 077	9 507	(23 057)	9 527	-
GROUPE ET ASSOCIES	240 605	124 302	(135 301)	229 606	-

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

6.1. Échéances des actifs

(en milliers d'euros)	31/12/2017				dont produits à recevoir	31/12/2016
	Total	Moins de 1 an	Entre 1 et 5 ans	Plus de 5 ans		
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 IMMOBILISE	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	-	-	-	-	-	-
Etat - impôts sur les sociétés	32 141	32 141	-	-	-	16 079
Etat - taxe sur la valeur ajoutée	44 877	44 877	-	-	-	20 560
Etat - 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 A REPARTIR & PRIMES DE REMB. OBLIGATIONS	37 822	6 053	19 146	12 623	-	34 656
TOTAL DES CREANCES	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

DEPRECIATIONS SUR AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES ET ACTIF CIRCULANT

(en milliers d'euros)	31/12/2016				Autres mouvements	31/12/2017	Créances irrécouvrables
	Total	Dotations	Reprises	Autres mouvements			
Actions propres	3 030	-	(1 401)	-	1 629	-	
Prêts	-	-	-	-	-	-	
DEPRECIATIONS SUR AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES	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	-	
DEPRECIATIONS SUR ACTIF CIRCULANT	9 280	19 244	(3 249)	(334)	24 941	690	

6.3. Échéances des passifs

ECHEANCES 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 AUPRES DES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	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 FINANCIERES 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 ASSOCIES	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
Etat - impôts sur les sociétés	-	-	-	-	-	0
Etat - taxe sur la valeur ajoutée	19 208	19 208	-	-	-	15 223
Etat - 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 réglée 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 DERIVES ACTIFS

(en milliers d'euros)	31/12/2016 NET	Augmentations	Diminutions (incidence résultat)		Paielement pour garantie	Variation des ICNE	31/12/2017 NET
			Etalement 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 DERIVES 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
Swaps	0,32%	350 000	100 000	-	450 000	6 025	(2 774)
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

TRESORERIE

(en milliers d'euros)	31/12/2017			
	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 MOBILIERES DE PLACEMENT	4	-	-	140
Comptes à terme ou dépôts à terme	27 680	22 008	-	-
Soldes débiteurs de banque	203 399	183 373	192	-
DISPONIBILITES	231 079	205 381	192	-
TOTAL TRESORERIE	231 083	205 381	192	140

7.1.3. Commissions et frais à étaler sur emprunts

CHARGES A ETALER ET PRIMES SUR EMPRUNTS OBLIGATAIRES

(en milliers d'euros)	31/12/2016	Augmentations	Diminutions (incidence résultat)		31/12/2017
			Etalement sur la maturité des emprunts	Etalement 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 A ETALER 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 A ETALER 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

DETTE FINANCIERE (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 AUPRES DES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	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 FINANCIERES 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 ASSOCIES	240 605	-	-	(10 999)	229 606	-	220 079	-
TOTAL DES DETTES FINANCIERES	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'encours 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

accélééré 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%	In fine	300 000	-	-	300 000	(10 125)
FR0011577170	30/09/2013	30/01/2019	500 000	Taux Fixe 2,25%	In fine	245 100	-	-	245 100	(5 514)
FR0011847714	16/04/2014	16/04/2021	500 000	Taux Fixe 2,25%	In fine	454 700	-	-	454 700	(10 231)
FR0012942647	14/09/2015	14/09/2022	500 000	Taux Fixe 1,875%	In fine	500 000	-	-	500 000	(9 375)
FR0013181906	10/06/2016	10/06/2026	750 000	Taux Fixe 1,75%	In fine	750 000	-	-	750 000	(13 125)
FR0013211893	15/11/2016	17/11/2025	500 000	Taux Fixe 1,125%	In fine	500 000	-	-	500 000	(5 625)
FR0013281755	13/09/2017	13/09/2027	600 000	Taux Fixe 1,5%	In fine	-	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%	In fine	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)	Affectation du résultat			Autres mouvements	31/12/2017
	31/12/2016	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'homaux, 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 EQUIVALENT TEMPS PLEIN	10,6	12,8

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

INDEMNITES EVENTUELLES

(en milliers d'euros)

	31/12/2017	31/12/2016
Icade - membres du Comité exécutif	658	658
Icade - autres salariés	-	-
TOTAL NON COMPTABILISE	658	658

10.4. Avantages postérieurs à l'emploi

ENGAGEMENTS EN MATIERE D'INDEMNITES DE FIN DE CARRIERE ET PENSIONS VIAGERES

(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 turnover 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 Economique 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

REMUNERATIONS ET AVANTAGES ALLOUES AUX ADMINISTRATEURS ET MEMBRES DU COMITE EXECUTIF

(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 présentées dans le tableau suivant :

Caractéristiques des Plans à l'origine						Mouvements sur la période					Réalisation des conditions de performance	
Plans Achevés	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 1er 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 euros)						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 :

Caractéristiques des plans à l'origine					Nombre d'actions au 1er janvier 2017			Mouvements sur la période		Nombre d'actions au 31 décembre 2017		
Plans	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.

11.1.2. Résultat d'exploitation par destination

RESULTAT 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)	-
RESULTATS 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
RESULTAT 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'élevèrent 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).

A périmètre constant, les revenus locatifs sont stables. Les principales baisses s'élevèrent 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 correspondent 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

RESULTAT 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
RESULTAT FINANCIER LIE 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 décôtes 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)
Etalement 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)
RESULTAT 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

RESULTAT 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)
RESULTAT 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'ajoute 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 financiers : 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 - Immos Corp	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 - Immos corp	90 069	90 069	-	-
Promesses d'achat reçues - Foncière - Immos corp	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							
	Redevances payées		Redevances restant à payer				Prix d'achat résiduel	Total
	de l'exercice	cumulées	jusqu'à 1 an	+1an 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 Millenaire	5	(2 436)	86	5	5	-	103 550	-	-	(2 436)	-	2017
SCI Issy Cœur de ville	1	(1)	49	1	1	-	-	-	-	-	-	2017
SOCIETES FONCIERE - 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
SOCIETES DE PROMOTION IMMOBILIERE - Sociétés consolidées				135 089	135 089	100 000	13 789	-	-	-	-	-
SPPIC AV Boutiques Prémium	38 656	-	47	18 105	18 105	-	-	-	5	(1 959)	-	2015
SEM Plaine Développement	4 314	(4 314)	-	17	17	-	-	-	-	-	-	-
SIC SEMHACH	-	-	-	6	6	-	-	-	-	-	-	-
SCI La Sucriere	5	38	99	4	4	-	40	-	-	(2)	-	2016
BV Icade Reit (a)	18	17 434	100	4	-	9 117	-	-	-	-	-	-
SEM SEMGEP	-	-	-	3	3	-	-	-	-	-	-	-
SNC SNC Capri Danton	1	-	100	1	1	-	-	-	-	-	-	2016
SOCIETES NON CONSOLIDEES				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.