

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

2017

Croissance et Performance



L'immobilier de tous vos futurs

SOMMAIRE

CHAPITRE 1		CHAPITRE 6	
Indicateurs de performance et stratégie	5	Comptes consolidés	179
1. Indicateurs de performance	7	1. États financiers consolidés	180
2. Présentation du Groupe	10	2. Annexe aux états financiers consolidés	184
3. Stratégie et perspectives du Groupe	11	3. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	236
CHAPITRE 2		CHAPITRE 7	
Performance des activités du Groupe	13	Comptes annuels individuels	241
1. Groupe	14	1. États financiers	242
2. Métier Foncières	25	2. Annexe aux états financiers	245
3. Métier Promotion	57	3. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	273
4. Autres informations	65	CHAPITRE 8	
CHAPITRE 3		Capital, actions et politique de distribution	277
Responsabilité sociale et environnementale	67	1. Renseignements sur l'émetteur et son capital	278
1. Stratégie et organisation RSE	68	2. Marché du titre de la Société	286
2. Nouveaux usages et intégration territoriale	83	3. Actionnariat des salariés	288
3. Transition énergétique et préservation des ressources	93	4. Affectation du résultat et politique de distribution	294
4. Développement des compétences, bien-être au travail et diversité	105	CHAPITRE 9	
5. Synthèse de la méthodologie et périmètre de reporting	113	Informations complémentaires	297
6. Tableaux de synthèse des indicateurs RSE	117	1. Personnes responsables	298
7. Tables de correspondance Grenelle 2, Global Reporting Initiative et EPRA	125	2. Informations provenant de tiers, déclarations d'expertise et déclarations d'intérêt – rapport condensé des experts immobiliers	300
8. Tableau récapitulatif des indicateurs soumis aux tests de détail et rapport de l'organisme tiers indépendant	130	3. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	302
CHAPITRE 4		4. Documents accessibles au public	304
Facteurs de risques	133	5. Calendrier des publications et événements financiers 2018	304
1. Gestion et contrôle des risques	134	6. Tables de concordance	305
2. Procédure de contrôle interne	142		
3. Assurances et litiges	143		
CHAPITRE 5			
Gouvernement d'entreprise	145		
1. Rapport sur le gouvernement d'entreprise	146		
2. Autres informations	177		

ICADE DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

2017

Incluant le rapport financier annuel



**Le présent document de référence a été déposé
auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») le 29 mars 2018,**
conformément à l'article 212-13 de son règlement général.
Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière
s'il est complété par une note d'opération visée par l'AMF.

**Ce document contient tous les éléments du rapport financier annuel.
Il a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.**

En application de l'article 28 du règlement (CE) n° 809/2004,
les informations suivantes sont incluses par référence
dans le présent document de référence :

×

Les comptes consolidés au 31 décembre 2015
et les rapports de nos commissaires aux comptes
y afférents figurant respectivement aux pages 180 à 254 et 255 du document
de référence déposé auprès de l'AMF le 31 mars 2016.

×

Les comptes consolidés au 31 décembre 2016
et les rapports de nos commissaires aux comptes
y afférents figurant respectivement aux pages 194 à 247 et 248 du document
de référence déposé auprès de l'AMF le 23 mars 2017.

PRÊTS POUR DEMAIN

Le message d'André Martinez

Icade, qui présente des résultats solides pour l'année 2017, est en avance sur l'exécution de son plan stratégique 2015-2019.

Parmi les éléments marquants à souligner sur l'année 2017, la Foncière Tertiaire a signé de nouveaux baux représentant plus de 200 000 m². Elle a réalisé plus de 700 millions d'euros d'acquisitions et plus de 250 millions d'euros de cessions. La Foncière Santé, quant à elle, a acquis cinq nouvelles cliniques. Une année symbolique pour ce pôle, qui détient désormais 100 cliniques, dix ans après sa création. Icade Promotion, de son côté, a vendu plus de 5 500 logements et développé un partenariat avec Poste Immo pour la création d'ARKADEA.

Le soutien de notre actionnariat s'est confirmé cette année. Après la simplification de sa structure actionnariale en 2016, le renforcement significatif de Crédit Agricole Assurances témoigne de la confiance dans les équipes, dans les performances et dans les perspectives de croissance de la société. Icade s'appuie désormais sur deux actionnaires solides, la Caisse des Dépôts (39%), son actionnaire de référence, et Crédit Agricole Assurances (18,5%).

Icade poursuit aussi sa transformation. Son modèle d'opérateur immobilier intégré, gage d'une vision globale du marché, a démontré sa pertinence. Pour mener à bien ses projets dans un contexte de mutation profonde de l'industrie immobilière, Icade a pris à bras-le-corps trois grands sujets qui resteront au cœur de sa stratégie en 2018 : l'innovation, la RSE et le digital. Forte du soutien de son Conseil d'administration, Icade présentera un nouveau plan stratégique à la fin du 1^{er} semestre 2018.



**« Icade avance,
Icade accélère. »**

.....
André Martinez
Président du Conseil d'administration

Rencontre avec Olivier Wigniolle

Icade est en avance sur son plan stratégique. Quels sont les facteurs de ce succès ?

Olivier Wigniolle : Tout d'abord, le contexte économique s'est révélé plus positif que nous ne l'avions imaginé en 2015, avec un alignement favorable pour nos trois marchés : santé, bureaux et logements. Nous avons également bénéficié d'un coût de la dette inférieur à ce que nous avons anticipé. L'originalité du *business model* d'Icade ensuite, en tant qu'opérateur immobilier intégré, combinant les savoir-faire d'un promoteur et d'un investisseur, est un véritable atout qui nous distingue de nos concurrents et qui nous a permis d'améliorer nos résultats avec des synergies entre les différentes *business lines*. J'ajouterais que nos bons résultats et le soutien du Conseil d'administration devraient nous permettre de délivrer la quasi-totalité de nos objectifs avec près d'un an d'avance. Cette réussite, enfin, c'est aussi et avant tout le fruit de l'engagement très fort des collaborateurs depuis fin 2015.

Quelles sont nos priorités pour 2018 ?

O. W. : L'année 2018 sera active, et notre priorité est encore et toujours "croissance et performance". Pour la Foncière Tertiaire, nous devons d'abord commercialiser les grandes opérations que nous avons lancées depuis 2016 et intégrer ANF Immobilier après son rachat en octobre 2017. Concernant la Foncière Santé, nous avons annoncé une diversification dans les Ehpad : l'objectif est désormais de concrétiser cette diversification. Nous étudierons également, si les conditions sont réunies, un développement à l'international d'Icade Santé. Pour Icade Promotion, la priorité est de continuer sur notre trajectoire, en accélérant le développement et la transformation de l'entreprise. S'agissant d'ARCADEA, créée en partenariat avec Poste Immo, nous ambitionnons de lancer les premières

« L'originalité
du *business model*
d'Icade, en tant
qu'opérateur
immobilier intégré,
est un véritable
atout qui nous
distingue de nos
concurrents. »

.....
Olivier Wigniolle
Directeur général



opérations dès 2018. Forts de nos succès de 2017, nous pouvons aborder avec confiance une autre priorité pour cette année à venir : la préparation de notre nouveau plan stratégique 2019-2023, qui sera présenté à la fin du 1^{er} semestre 2018. Un travail qui nécessitera de croiser nos anticipations de marché avec nos expertises. Il est important, pour ne pas dire essentiel, d'avoir un plan stratégique de moyen terme : cela permet de dire clairement aux collaborateurs et aux investisseurs ce que nous allons faire et là où nous souhaitons aller.

1.

INDICATEURS DE PERFORMANCE ET STRATÉGIE

1. Indicateurs de performance	7
Indicateurs de performance du Groupe	7
Indicateurs de performance des Foncières Tertiaire et Santé	8
Indicateurs de performance de la Promotion	9
2. Présentation du Groupe	10
2.1. Organigramme juridique simplifié	10
2.2. Actionnariat	10
3. Stratégie et perspectives du Groupe	11
3.1. Stratégie	11
3.2. Perspectives	12



1. Indicateurs de performance

Indicateurs de performance
du Groupe

Cash-flow net courant

+ 8,3 %

4,77 €/action

vs 4,41 €/action
au 31/12/2016

+ 8,5 %

353,2 M€

vs 325,4 M€
au 31/12/2016

Résultat Net PdG

+ 194 %

170,3 M€

vs 58,0 M€
en 2016

Dividende/action

+ 7,5 %

4,30 €/action

vs 4,00 €/action
en 2016

ANR EPRA Triple Net

(en part du Groupe -
totalement dilué en €)

+ 7,8 %

84,8 €/action

vs 78,7 €/action
au 31/12/2016

+ 8 %

6,3 Md€

vs 5,8 Md€
au 31/12/2016

Loan-to-Value ^(a)

41,0 %

vs 37,9 %
au 31/12/2016

Maturité moyenne
de la dette

6,5 ans

vs 6,6 ans
au 31/12/2016

Coût moyen de la dette
après couverture

1,59 %

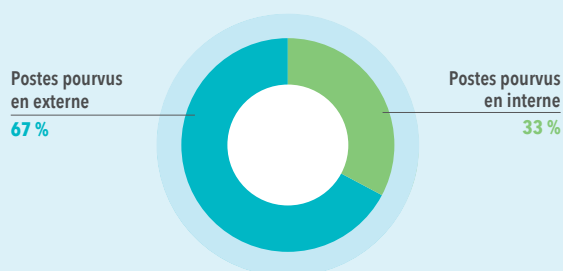
vs 2,18 %
au 31/12/2016

(a) Intègre la valeur des sociétés de Promotion et les créances financières des partenariats publics-privés, ainsi que la valeur des sociétés de Services jusqu'au 30 juin 2016.

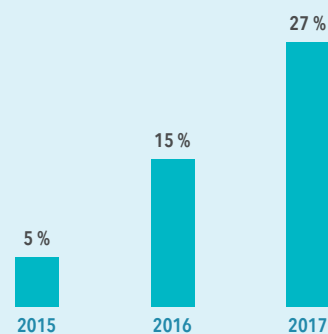
1 129 collaborateurs

au 31/12/2017

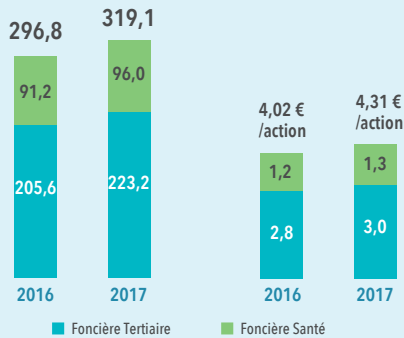
Part de postes pourvus
en interne en 2017 (en %)



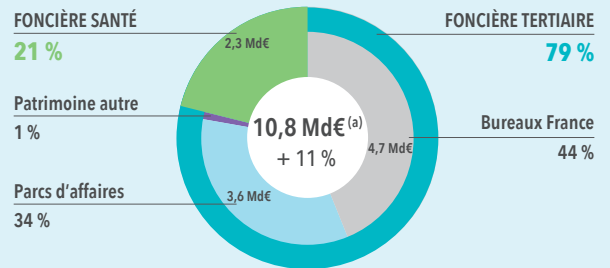
Part des collaborateurs
en travail à distance (en %)



Résultat net récurrent Foncière EPRA
(en M€ et €/action)

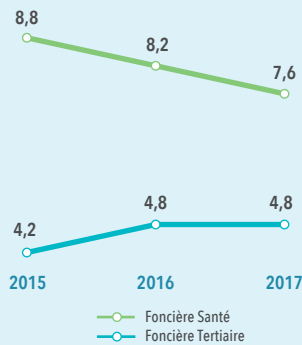


Juste valeur du patrimoine des Foncières
(en %)

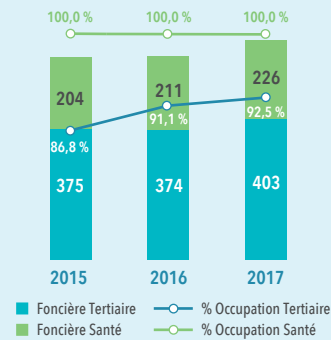


(a) En quote-part de détention Icade Santé et ANF Immobilier.

Durée résiduelle ferme des baux
(en années)



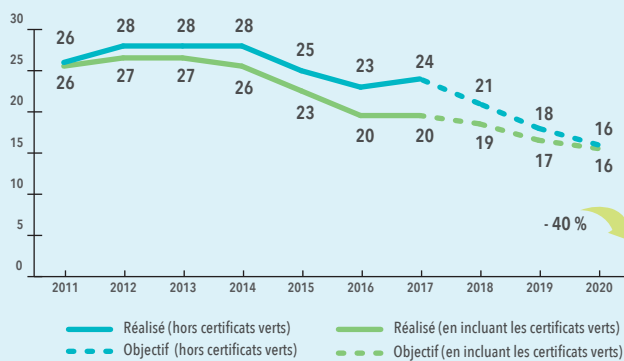
Loyers annualisés IFRS (en M€)
et taux d'occupation financier
spot à la date de clôture (en %) (a) (b)



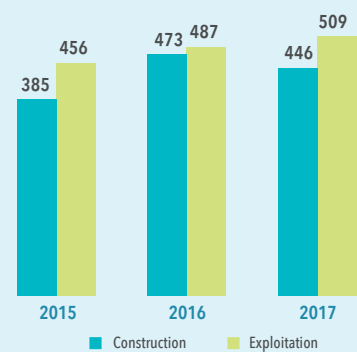
(a) Loyer IFRS annuel projeté sur la base de l'état locatif à la date de clôture.

(b) Taux d'occupation financier 2015 et 2016 : données proforma tenant compte du reclassement de l'actif Axe Seine des parcs d'affaires vers les actifs de bureaux.

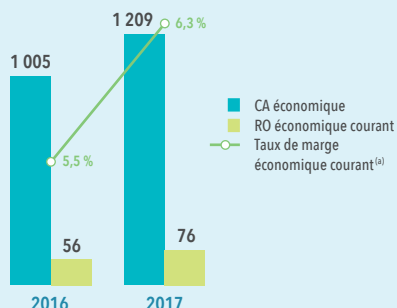
Foncière Tertiaire –
émissions de gaz à effet de serre
des bureaux et parcs d'affaires
(en kg de CO₂ éq/m²/an)



Foncière Tertiaire –
surfaces de bureaux certifiés
HQE/BREEAM
(en milliers de m²)

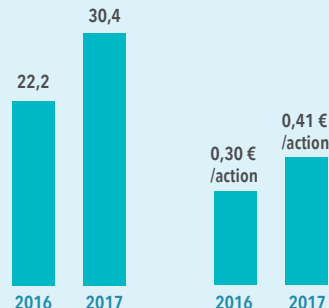


Chiffre d'affaires économique (en M€), résultat opérationnel économique courant (en M€) et marge (en %)

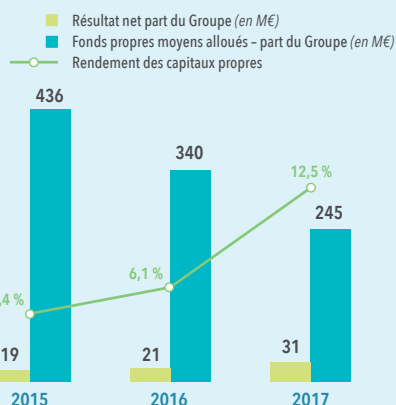


(a) Résultat opérationnel économique courant/Chiffre d'affaires économique (CA incluant les entités mises en équivalence).

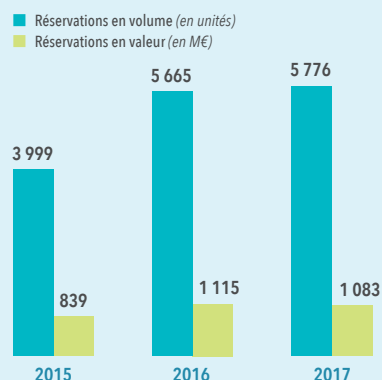
Cash-flow net courant Promotion (en M€ et €/action)



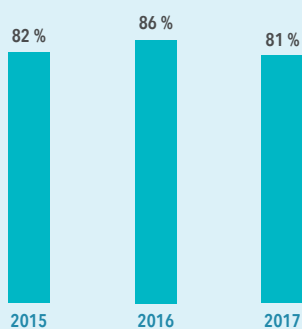
Rendement des capitaux propres Promotion



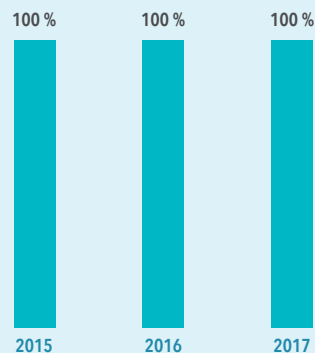
Réservations nettes de logements en volume (en nombre de logements) et en valeur TTC (en M€)



Promotion – part des nouvelles opérations situées à moins de 5 minutes à pied d'un transport en commun

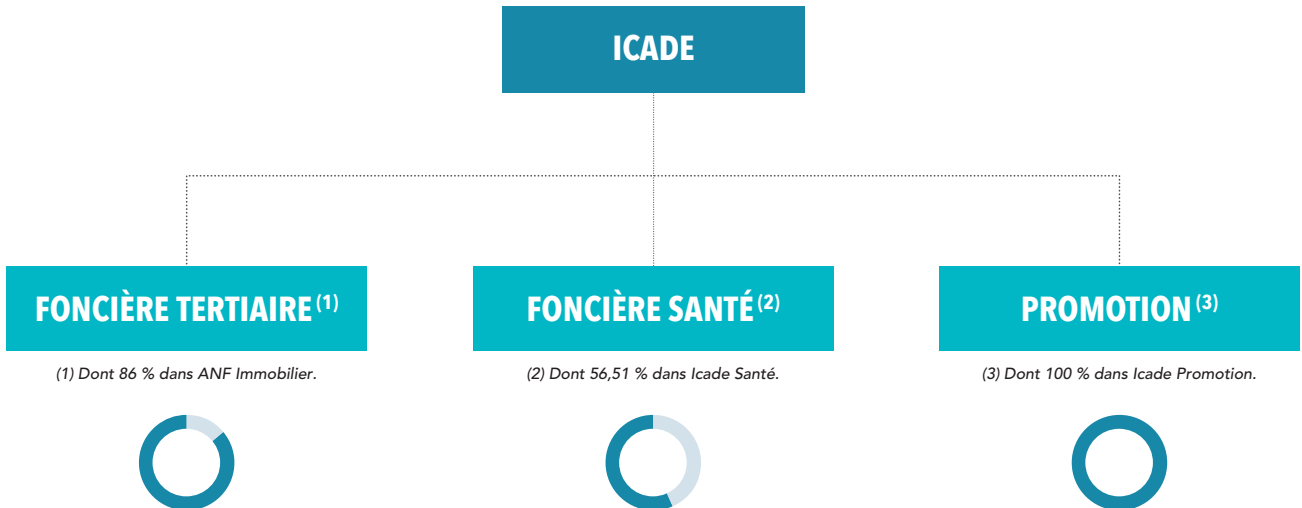


Promotion – part des chantiers d'immeubles neufs faisant l'objet d'une Charte d'achats responsables



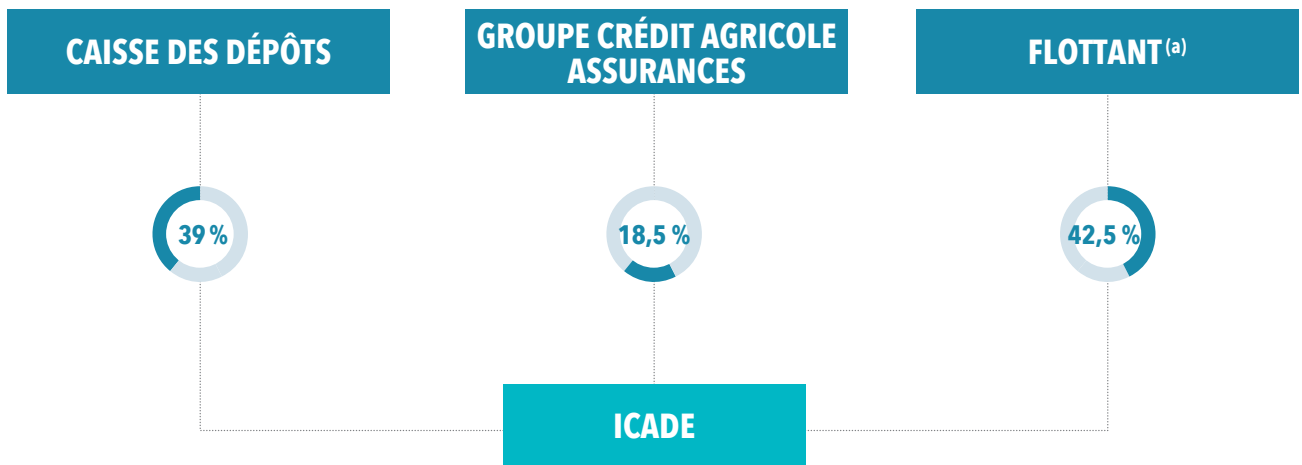
2. Présentation du Groupe

2.1. Organigramme juridique simplifié



2.2. Actionnariat

ACTIONNARIAT AU 31/12/2017 (en %)



(a) Dont 0,26 % pour le fonds commun de placement d'Icade, 0,28 % d'autodétention.

3. Stratégie et perspectives du Groupe

3.1. Stratégie

Présenté en novembre 2015 au marché, le plan stratégique d'Icade est axé autour d'une ambition : croissance et performance en étant un opérateur immobilier intégré parmi les plus performants, en se reposant sur son métier cœur de Foncière Tertiaire (8,5 milliards d'euros d'actifs en quote-part du Groupe), et sur deux diversifications, la Foncière Santé (2,3 milliards d'euros d'actifs en quote-part du Groupe), ainsi que sur la Promotion (1,2 milliard d'euros de chiffres d'affaires à fin 2017). Icade Promotion est un acteur clé en France dans le résidentiel et dans le tertiaire sur l'ensemble du territoire (cinquième acteur en France – Source : Innovapresse).

Les objectifs d'Icade sont clairs :

■ Plan de croissance des Foncières Tertiaire et Santé :

Icade a annoncé à horizon 2019 une valeur de portefeuille de 11,4 milliards d'euros. Elle ambitionne d'atteindre ses objectifs de croissance dès 2018.

Après avoir réalisé le recentrage de son patrimoine de Foncière Tertiaire sur les actifs les plus créateurs de valeur, Icade poursuit une politique dynamique de rotation de ses immeubles.

Icade a atteint dès 2017 ses objectifs de taux d'occupation cibles pour la Foncière Tertiaire : bureaux à 95 % et parcs d'affaires à 89 %.

La Foncière Santé poursuit son développement avec une politique de croissance externe dynamique (+ 5 % de croissance du portefeuille en deux ans). Une diversification vers les Ehpad a été annoncée en 2017 avec des concrétisations dans le cadre d'un partenariat avec Korian. Icade Santé étudie l'opportunité de développement à l'international.

La croissance du portefeuille global des deux foncières sera réalisée également grâce à un pipeline de développement de près de 2,1 milliards d'euros principalement localisé sur des réserves foncières au cœur du Grand Paris avec un fort potentiel de création de valeur.

■ Développement et performance pour la Promotion :

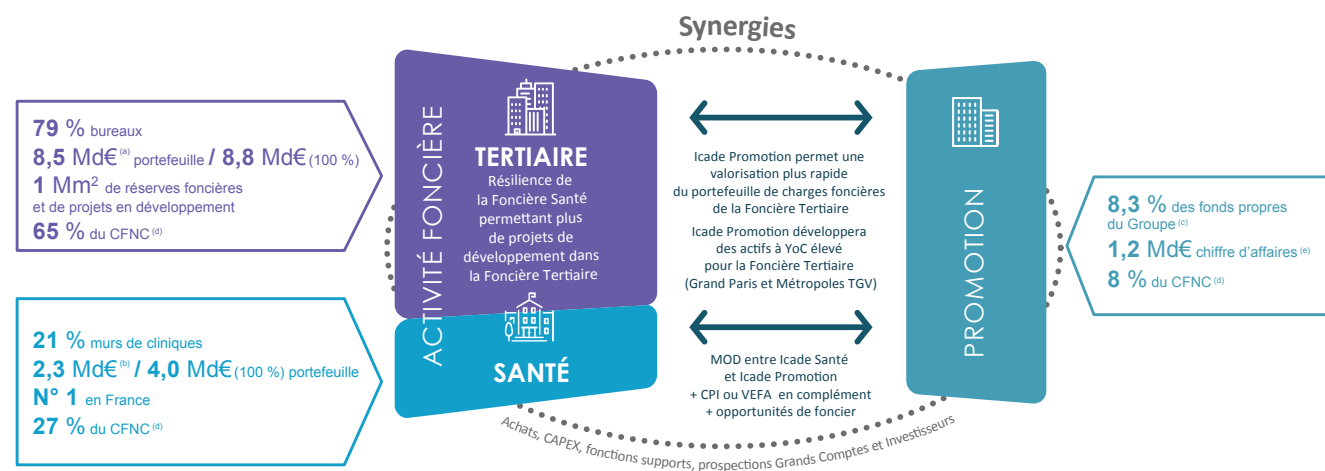
L'activité de Promotion immobilière doit pour sa part atteindre un niveau de performance en ligne avec ses pairs. Dans ce cadre, l'objectif de ROE ⁽¹⁾ de 12 % a été atteint dès 2017. En conséquence, l'objectif de 2018 a été relevé à 15 %. Le taux de marge opérationnelle ⁽²⁾ est attendu entre 6,5 % et 7 %. L'ambition de croissance du chiffre d'affaires s'établit à + 7,5 % entre 2017 et 2018 pour atteindre 1,3 milliard d'euros.

En avance sur la réalisation de son plan stratégique et fort du soutien de son conseil d'administration, Icade prépare son futur plan stratégique 2019/2023 qui sera présenté avant l'été.

(1) Return on equity : Résultat net part du Groupe/moyenne des fonds propres alloués sur l'exercice.

(2) Résultat opérationnel économique courant : (Résultat opérationnel IFRS retraité d'IFRS 11, des éléments non courants et des charges de redevance de marque et coûts de holding)/chiffre d'affaires économique (CA IFRS retraité d'IFRS 11).

UN BUSINESS MODEL « ORIGINAL », CRÉATEUR DE VALEURS



Notes :

(a) Montant hors droits en part du Groupe.

(b) Part Icade (56,51 %) au 31 décembre 2017.

(c) Capitaux propres Promotion – part du Groupe (avant élimination des titres)/Capitaux propres consolidés totaux – part du Groupe au 31 décembre 2017.

(d) % du CFNC au 31 décembre 2017.

(e) Chiffre d'affaires économique annuel 2017.

3.2. Perspectives

Pour 2018, les priorités d'Icade sont :

- poursuivre les opérations de développement ;
- diversifier Icade Santé vers les Ehpad et préparer le développement à l'international ;
- poursuivre une gestion rigoureuse du passif (couvertures, maturité, LTV...);
- par ailleurs, l'attribution à Paris des Jeux Olympiques 2024 va permettre à Icade d'accélérer le développement des 65 hectares et des 332 000 m² de charges foncières qu'elle détient au nord de Paris (Paris 19^e, Aubervilliers, Saint-Denis), au cœur du futur dispositif olympique.

En parallèle, sur le plan opérationnel, Icade détient un *pipeline* de développement, pour les Foncières Tertiaire et Santé, sur des terrains maîtrisés, s'élevant à 2,1 milliards d'euros.

Le cash-flow net courant – Groupe par action de 2018 est attendu en hausse de l'ordre de 5 % par rapport à 2017.

En avance sur la réalisation de son plan stratégique et fort du soutien de son conseil d'administration, Icade prépare son futur plan stratégique 2019/2023 qui sera présenté à la fin du premier semestre 2018.

2.

PERFORMANCE DES ACTIVITÉS DU GROUPE

1. Groupe	14	3. Métier Promotion	57
1.1. Faits marquants de l'exercice 2017	14	3.1. Contexte de marché	58
1.2. Événements post-clôture	15	3.2. Compte de résultat et indicateurs de performance	58
1.3. Résultats et cash-flows	15	3.3. Promotion Logement	61
1.4. Reporting EPRA au 31 décembre 2017	17	3.4. Promotion Tertiaire	63
1.5. Ressources financières	20	3.5. Position concurrentielle activité Promotion	63
1.6. Performance boursière et performance de l'ANR	24	4. Autres informations	65
2. Métier Foncières	25	4.1. Résultats des cinq derniers exercices	65
2.1. Compte de résultat et valorisation des actifs immobiliers des Foncières (indicateurs EPRA)	25	4.2. Prises de participation/prises de contrôles	65
2.2. Pôle Foncière Tertiaire	28	4.3. Délais de paiement	66
2.3. Pôle Foncière Santé	47	4.4. Contrats importants	66

1. Groupe

1.1. Faits marquants de l'exercice 2017

Deux ans après l'annonce de notre plan stratégique, Icade délivre la croissance et la performance :

Les résultats du Groupe sont solides, avec des indicateurs phares en hausse sensible : CFNC Groupe à 4,77 euros/action (+ 8,3 %), ANR EPRA triple net en hausse de 7,8 % à 84,8 euros/action.

Suite à la montée au capital de Crédit Agricole Assurances, Icade bénéficie d'une structure actionnariale renforcée avec la Caisse des dépôts et consignations à hauteur de 39 % et Crédit Agricole Assurances à hauteur de 18,5 %. Le flottant représente 42 % de la capitalisation.

Crédit Agricole Assurances a annoncé le 19 juin 2017 l'acquisition de l'intégralité de la participation de Groupama au capital d'Icade, soit 12,95 %. Actionnaire depuis 2013, représenté au conseil d'administration et ayant soutenu la mise en œuvre du plan stratégique, Crédit Agricole Assurances témoigne de sa confiance au potentiel de création de valeur futur d'Icade.

Le pacte d'actionnaires entre la CDC et Groupama est devenu caduc du fait de la cession de la participation de Groupama. Le conseil d'administration du 18 juillet a ainsi acté la démission des administrateurs représentant Groupama.

À fin 2017, Icade est en avance sur son plan de marche. Les taux d'occupation cibles sur les bureaux et les parcs d'affaires sont atteints dès cette année et le métier de la Promotion voit sa rentabilité fortement progresser avec un *Return on Equity* (ROE) à 12,5 % dès 2017, en avance d'un an par rapport à l'objectif annoncé au marché.

Deuxième année consécutive de TSR (*Total Shareholder Return*) boursier à deux chiffres : près de 28 % au 31 décembre 2017. L'action a surperformé le secteur et ses pairs. Le cours de Bourse de clôture représente une capitalisation de 6 milliards d'euros environ.

Poursuite de la dynamique positive sur nos trois métiers

Foncière Tertiaire

La rotation d'actifs sur le périmètre Foncière Tertiaire a été particulièrement importante en 2017, avec en premier lieu l'acquisition de la société cotée ANF Immobilier.

L'acquisition d'ANF Immobilier s'est concrétisée par l'achat du bloc de contrôle (50,48 % du capital et 50,23 % des droits de vote) détenu par Eurazeo dans le capital d'ANF Immobilier, le 23 octobre 2017, pour un montant de 213 millions d'euros. À la suite de cette acquisition, Icade a franchi les seuils de 30 % et 50 % du capital social et des droits de vote d'ANF Immobilier et a en conséquence déposé auprès de l'AMF, le 25 octobre 2017, un projet d'offre publique d'achat simplifiée visant les actions d'ANF Immobilier.

Par ailleurs, Icade a acquis le 13 novembre 2017 auprès de la Caisse d'Épargne CEPAC 1 219 914 actions et autant de droits de vote d'ANF Immobilier (représentant 6,42 % du capital et 6,39 % des droits de vote) par voie d'acquisition de bloc hors marché. Enfin, l'offre publique s'est déroulée du 16 novembre 2017 au 6 décembre 2017, à un prix de 22,15 euros par action. À l'issue de l'offre, Icade détenait 16 091 464 actions et autant de droits de vote d'ANF Immobilier, représentant 84,65 % du capital et au moins 84,28 % des droits de vote de cette société. À la suite d'acquisitions (sur la base de 22,15 euros par action) 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 été réalisés à un prix inférieur à 22,15 euros par action.

Le patrimoine d'ANF Immobilier, d'une valeur au 30 juin 2017 de 457 millions d'euros part du Groupe (614 millions d'euros à 100 %), est

principalement constitué d'actifs de bureaux situés à Lyon, Marseille, Toulouse et Bordeaux. Le rendement sur le patrimoine s'établit à 5,8 %.

Par ailleurs, les principales autres acquisitions portent sur :

- l'acquisition de l'immeuble de bureaux Le Ponant D, d'une surface d'environ 5 800 m², situé dans le 15^e arrondissement de Paris, pour 55,5 millions d'euros (droits inclus, hors honoraires), qui complète un ensemble de bureaux de 27 400 m² (4 autres actifs sur le même site, déjà propriété d'Icade) ;
- la signature d'une VEFA en juillet 2017 pour un montant de 137 millions d'euros (hors droits) concernant un immeuble situé avenue Gambetta dans le 20^e arrondissement de Paris. Ce programme comprend une surface totale de 20 000 m² (bureaux et commerces). Par ailleurs, Icade a également signé un BEFA portant sur la partie commerces (3 300 m²) de l'ensemble immobilier.

Des arbitrages ont par ailleurs été réalisés pour un montant total de 256,0 millions d'euros, dont l'essentiel porte sur la cession de trois actifs de bureaux (Seine, Rhône et Garonne) situés à Villejuif pour un montant total de 226,0 millions d'euros, droits inclus, à LCL.

L'activité locative sur le pôle Foncière Tertiaire a été par ailleurs particulièrement dynamique avec :

- la signature emblématique d'un bail en l'état futur d'achèvement (BEFA) et sous conditions suspensives avec la société TechnipFMC, portant sur une surface d'environ 51 000 m² dans l'immeuble Origine, pour une durée ferme de neuf ans. La date de livraison de ce projet de développement majeur pour Icade est prévue en 2020 ;
- 139 nouveaux baux sur l'ensemble de l'année 2017, représentant une surface totale de 160 170 m² pour un montant total de loyers faciaux de 34,4 millions d'euros dont le bail signé avec Groupama et portant sur l'immeuble Fontanot à Nanterre d'une surface totale de 15 700 m² ;
- les départs de locataires ont porté en 2017 sur 71 200 m², représentant 17,4 millions de loyers annuels ;
- le renouvellement de 57 baux d'une surface totale de 152 175 m² dont les baux LCL sur les deux actifs Loire et Rhin situés à Villejuif (29 772 m²).

Le taux d'occupation financier *spot* du pôle Foncière Tertiaire au 31 décembre 2017 s'établit à 92,5 % en amélioration de 1,4 point par rapport au 31 décembre 2016, porté par une hausse sur ses deux principales typologies d'actifs : les bureaux (95,3 % soit + 0,9 point) et les parcs d'affaires (89,3 % soit + 1,7 point). Icade atteint avec un an d'avance un de ses objectifs phare de son plan stratégique annoncé en 2015.

Foncière Santé

La Foncière Santé poursuit le renforcement de sa position de leader en favorisant la croissance externe et les travaux de développement :

- acquisitions pour un montant total de 229,4 millions d'euros, dont principalement cinq cliniques faisant l'objet de baux longs d'une durée moyenne de 10,7 ans permettant de sécuriser les revenus de la Foncière Santé ;
- des investissements en développement sur l'année 2017 avec un montant de dépenses de 125,3 millions d'euros.

Autre fait marquant sur la Foncière Santé, un partenariat de développement innovant et prometteur a été signé avec un groupe leader du marché des Ehpad : Korian. Ce partenariat associe également Icade Promotion qui sera en charge de la réalisation du premier lot de 16 établissements neufs (Ehpad et SSR) en France pour une valeur totale de 175 millions d'euros, Korian et Icade Santé se réservant le choix d'être investisseurs selon les cas.

Promotion

2017 : Une feuille de route fondée sur la croissance et la performance ; des résultats en forte progression confirmant l'ambition future de retrouver fin 2018 le niveau de performance financière des pairs du marché.

Le chiffre d'affaires économique du pôle Promotion s'établit à fin 2017 à 1 208,6 millions d'euros et enregistre ainsi une croissance significative de 20,3 % par rapport à 2016 :

- + 21,0 % sur le pôle Promotion Logement ;
- + 18,8 % sur le pôle Promotion Tertiaire.

Par ailleurs, le pôle Promotion affiche à fin 2017 un portefeuille foncier de plus de 2,4 milliards d'euros de chiffre d'affaires potentiel (soit + 12,5 % par rapport à 2016) et un backlog de 1 643,6 millions d'euros (soit + 2,9 %).

Ces bons résultats, couplés à une gestion rigoureuse de l'allocation des fonds propres à cette activité, permettent à Icade Promotion d'atteindre, avec un an d'avance, l'objectif du plan stratégique d'un ROE (*Return on Equity*) supérieure à 12 %.

Renforcement des synergies entre Foncières et Promotion

Les synergies se concrétisent cette année avec un potentiel de chiffre d'affaires total de 370 millions d'euros dont principalement :

- la signature d'un accord-cadre avec Latécoère portant sur le site historique de la société à Toulouse. Le programme prévoit la livraison en 2019 du futur siège de Latécoère (BEFA déjà signé portant sur plus de 11 000 m²), dont Icade Foncière Tertiaire sera l'investisseur. L'ensemble totalisera environ 70 000 m². Le pôle Promotion construira la partie Logements du programme (831 lots sur 55 200 m²) ;
- le développement par la Promotion d'environ 1 300 logements (80 000 m²) sur des réserves foncières de la Foncière Tertiaire ;
- le partenariat Korian développé en synergie avec la Foncière Santé (16 immeubles neufs à livrer d'ici 2024) ;
- le développement par la promotion d'une résidence étudiante de 84 chambres (opération Poissonniers) ;
- cinq projets de promotion santé pour le compte de tiers (exploitants des actifs d'Icade Santé ou des médecins).

1.2. Événements post-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 1 action ANF Immobilier.

1.3. Résultats et cash-flows

1.3.1. Compte de résultat consolidé IFRS

Le résultat net IFRS part du Groupe 2017 s'élève à 170,3 millions d'euros, en très forte amélioration par rapport à 2016, porté par des évolutions positives sur l'ensemble des éléments contributifs :

- une amélioration sensible des activités opérationnelles sur les trois métiers ;
- une augmentation du résultat des cessions ;

Une montée en puissance de la valeur du patrimoine d'Icade et une diversification du portefeuille Tertiaire en région, sous les effets de l'acquisition d'ANF mais aussi grâce aux succès opérationnels qui ont porté à la hausse la valeur des actifs

La valeur de l'ensemble du patrimoine (en quote-part Groupe) s'établit à 10,8 milliards d'euros, soit une augmentation de 11,1 % par rapport au 31 décembre 2016. À périmètre constant, l'évolution est positive de 3,0 %, dont :

- + 3,3 % sur le périmètre de la santé ;
- + 3,9 % sur le périmètre des bureaux ;
- + 1,9 % sur le périmètre des parcs d'affaires.

Autre fait marquant de l'exercice, une poursuite de la restructuration du passif et un financement vert s'inscrivant parfaitement dans la politique RSE volontariste menée par Icade

Après une année 2016 marquée par une importante restructuration de son passif, Icade poursuit l'optimisation de sa dette en 2017, dans un contexte de marché favorable qui a permis :

- de maintenir la durée moyenne de la dette supérieure à 6,5 ans ;
- de diminuer sensiblement le coût moyen de la dette, qui s'établit à 1,59 % en 2017 contre 2,18 % en 2016.

L'année 2017 a par ailleurs été marquée par l'émission début septembre 2017 de la première « obligation verte » (*Green Bond*) d'un montant de 600 millions d'euros, de maturité 10 ans, assortie d'un coupon annuel de 1,5 %. 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.

Standard & Poor's a confirmé le 30 août 2017 sa notation à long terme BBB+, perspective stable, et A2 à court terme. Cette notation fait suite à la revue annuelle de l'agence.

Autre événement 2017, Icade a été classée en tête par les agences de notation extra-financière GRESB, EPRA et Vigeo. Ces notations extra-financières reflètent la qualité et la pertinence de la politique RSE d'Icade.

- une diminution importante du coût de l'endettement net ;
- et dans une moindre mesure, la prise en compte d'un produit exceptionnel à recevoir concernant le remboursement de la taxe de 3 % sur les dividendes.

La présentation du compte d'exploitation entre éléments courants et non courants proposée ci-dessous permet d'identifier le montant de cash-flow net courant du Groupe au 31 décembre 2017 et les autres éléments non courants de l'activité.

PERFORMANCE DES ACTIVITÉS DU GROUPE
Groupe

(en millions d'euros)	31/12/2017			31/12/2016			Variation
	Courant	Non Courant	Total	Courant	Non Courant	Total	
CHIFFRE D'AFFAIRES	1 654,2		1 654,2	1 492,7		1 492,7	10,8 %
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL	534,9		534,9	521,1		521,1	2,6 %
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	552,9	(229,1)	323,7	538,2	(275,5)	262,7	23,2 %
RÉSULTAT FINANCIER	(92,7)	(34,0)	(126,7)	(113,3)	(50,2)	(163,6)	22,5 %
RÉSULTAT NET	430,8	(227,7)	203,1	397,7	(308,8)	88,9	128,5 %
RÉSULTAT NET : PART DU GROUPE	353,2	(182,9)	170,3	325,4	(267,5)	58,0	193,9 %
RÉSULTAT NET : PART DU GROUPE (en € par action après dilution)	4,77	(2,47)	2,30	4,41	(3,62)	0,78	

1.3.2. Cash-flow net courant – Groupe

Le cash-flow net courant – Groupe est un des indicateurs principaux d'Icade, intégrant la performance opérationnelle et financière des Foncières Tertiaire et Santé, ainsi que celle de la Promotion. C'est l'indicateur de référence support à la politique de dividende. Il se compose principalement des deux éléments suivants :

- le « résultat net récurrent – Foncière », qui mesure le résultat des activités de Foncière Tertiaire et de Foncière Santé conformément aux recommandations de l'EPRA (*European Public Real Estate Association*) ; et

- le « cash-flow net courant – Promotion » qui mesure le cash-flow issu des activités de Promotion.

Le cash-flow net courant – Groupe s'inscrit en forte hausse, à 353,2 millions d'euros (soit 4,77 euros/action) au 31 décembre 2017, contre 325,4 millions d'euros au 31 décembre 2016 (4,41 euros/action), soit une augmentation de 8,5 %.

(en millions d'euros)	31/12/2017	31/12/2016	Variation 2017-2016
TOTAL GROUPE	353,2	325,4	8,5 %
TOTAL GROUPE (en € par action)	4,77	4,41	8,3 %

1.3.3. Information sectorielle

Au 31 décembre 2017, l'activité sectorielle se présente sous quatre principales rubriques : la Foncière Tertiaire, la Foncière Santé, la Promotion et les activités « Autres ».

(en millions d'euros)	31/12/2017				31/12/2016				Variation 2017-2016	
	RNR Foncière EPRA	%	CFNC	%	RNR Foncière EPRA	%	CFNC	%	RNR Foncière EPRA	CFNC
Foncière Tertiaire	223,2	69,9 %	231,5	65,5 %	205,6	69,3 %	213,9	65,7 %	8,5 %	8,2 %
Foncière Santé	96,0	30,1 %	96,0	27,2 %	91,2	30,7 %	91,2	28,0 %	5,2 %	5,2 %
TOTAL FONCIÈRE ^(a)	319,1	100,0 %	327,4	92,7 %	296,8	100,0 %	305,1	93,7 %	7,5 %	7,3 %
Promotion			30,4	8,6 %			22,2	6,8 %		36,5 %
Autres ^(b)			(4,6)	(1,3 %)			(1,9)	(0,6 %)		NA
TOTAL GROUPE			353,2	100,0 %			325,4	100,0 %		8,5 %
TOTAL GROUPE (en € par action)	4,31		4,77		4,02		4,41		7,3 %	8,3 %

(a) Le résultat net récurrent EPRA intègre les amortissements des biens d'exploitation qui sont exclus du cash-flow net courant.

(b) La ligne « Autres » regroupe les opérations inter-métiers et les activités abandonnées.

La progression du cash-flow net courant – Groupe résulte de la performance de l'ensemble des activités, les Foncières Tertiaire et Santé et la Promotion, respectivement avec des CFNC en hausse de 8,2 %, 5,2 % et 36,5 %.

Au 31 décembre 2017, la contribution au cash-flow net courant – Groupe de la Foncière Tertiaire est de 65,5 %, la Foncière Santé représentant 27,2 % et la Promotion, 8,6 %.

1.4. Reporting EPRA au 31 décembre 2017

Icade présente ci-dessous l'ensemble des indicateurs de performance de l'European Public Real Estate Association (EPRA), indicateurs de référence dans le secteur des foncières, qui ont été établis en conformité avec ses recommandations.

Le RNR EPRA Foncière est présenté sur le périmètre de la Foncière Tertiaire et de la Foncière Santé. L'ANR est estimé sur la base de l'ensemble des actifs du Groupe (y compris la valeur des sociétés de Promotion).

1.4.1. Actif net réévalué EPRA au 31 décembre 2017

Indicateur principal de mesure de la création de valeur de la Société sur un an, l'ANR appréhende l'évolution de la valorisation d'Icade, après distribution de dividende, à travers l'évolution des capitaux propres d'Icade, d'une part, et les évolutions de valeur des portefeuilles d'actifs, des passifs et d'Icade Promotion, d'autre part.

L'actif net réévalué triple net en part du groupe Icade ressort ainsi au 31 décembre 2017 à 6 273,8 millions d'euros (84,8 euros/action, sur une base totalement diluée) en amélioration sensible de + 7,8 % par rapport au 31 décembre 2016.

(en millions d'euros)		31/12/2017	30/06/2017	31/12/2016
Capitaux propres consolidés en part du Groupe ^(a)	(1)	3 336,3	3 229,2	3 435,2
Impact de la dilution des titres donnant accès au capital ^(b)	(2)	0,0	0,0	0,0
Plus-values latentes sur actifs immobiliers et sociétés de promotion	(3)	3 098,7	2 689,3	2 528,5
Fiscalité sur plus-values latentes	(4)	(16,5)	(10,2)	(10,3)
Réévaluation de la dette à taux fixe	(5)	(144,7)	(98,8)	(132,4)
ANR EPRA TRIPLE NET EN PART DU GROUPE	(6) = (1) + (2) + (3) + (4) + (5)	6 273,8	5 809,4	5 820,9
(en € par action)	(6)/N	84,8	78,6	78,7
Progression annuelle		7,8 %		
Retraitement de la fiscalité sur plus-values latentes	(7)	16,5	10,2	10,3
Retraitement de la réévaluation de la dette à taux fixe	(8)	144,7	98,8	132,4
Retraitement de la réévaluation des instruments de couverture de taux	(9)	(7,5)	(7,0)	1,2
ANR EPRA SIMPLE NET EN PART DU GROUPE	(10) = (6) + (7) + (8) + (9)	6 427,5	5 911,5	5 964,9
(en € par action)	(10)/N	86,9	79,9	80,6
Progression annuelle		7,8 %		
NOMBRE D' ACTIONS TOTALEMENT DILUÉ ^(c)	N	73 978 328	73 949 951	73 987 751

(a) Inclut le résultat net part du Groupe 2017 de + 170,3 millions d'euros. Ce dernier intègre le produit de 35,0 millions d'euros, intérêts moratoires inclus, correspondant aux réclamations formulées auprès de l'administration fiscale au titre de la contribution de 3 % sur les dividendes versés de 2014 à 2017.

(b) Dilution liée aux stock-options, qui ont pour effet d'augmenter les capitaux propres consolidés et le nombre d'actions à concurrence du nombre d'actions exerçables à la clôture.

(c) S'élève à 73 978 328 au 31 décembre 2017, après annulation des actions autodétenues (206 644 actions) et impact positif des instruments dilutifs (73 786 actions).

La variation de l'ANR triple net sur la période est détaillée dans le tableau ci-dessous.

ANR EPRA TRIPLE NET EN PART DU GROUPE AU 31/12/2016 (en € par action)	78,7 €
Dividendes versés au 1 ^{er} semestre	(4,0) €
Résultat consolidé en part du Groupe de l'année ^(a)	+ 2,3 €
Variation de la juste valeur des instruments dérivés	+ 0,3 €
Variation de la plus-value latente sur actifs immobiliers et sociétés de promotion	+ 7,7 €
Variation de la juste valeur de la dette à taux fixe	(0,2) €
Impact de la variation du nombre d'actions dilué sur l'ANR par action	(0,0) €
Autres	(0,0) €
ANR EPRA TRIPLE NET EN PART DU GROUPE AU 31/12/2017 (en € par action)	84,8 €

(a) Inclut le produit de 0,5 € par action y compris intérêts moratoires correspondant aux réclamations formulées auprès de l'administration fiscale au titre de la contribution de 3 % sur les dividendes versés de 2014 à 2017.

L'évolution favorable de l'ANR EPRA triple net en part du Groupe résulte :

- de la performance des différentes *business lines* avec une amélioration sensible du cash-flow net courant – Groupe ;
- de la hausse de valorisation des actifs immobiliers des Foncières (Tertiaire et Santé) ;
- de la sensible progression des valeurs des sociétés de promotion du Groupe dans un contexte de forte hausse de la rentabilité du pôle et des bonnes perspectives à moyen terme.

À noter aussi que l'évolution des capitaux propres intègre la distribution de dividende pour 4,00 euros/action, soit 90,7 % du cash-flow net courant – Groupe 2016, et la constatation exceptionnelle d'un produit à recevoir sur l'État d'un montant de 35,0 millions d'euros correspondant à la demande de remboursement de la taxe de 3 % sur les dividendes.

1.4.2. Résultat net récurrent – Foncière (EPRA)

Le résultat net récurrent – Foncière (EPRA) mesure la performance opérationnelle des activités d'exploitation récurrentes (courantes) pour le pôle Foncière Tertiaire et le pôle Foncière Santé.

(en millions d'euros)	31/12/2017	31/12/2016	Variation en % 2017/2016
RÉSULTAT NET	203,1	88,9	
Résultat net – Autres activités ^(a)	44,1	32,9	
(A) RÉSULTAT NET – FONCIÈRE	159,0	56,0	
(i) Variation de valeurs des immeubles de placement et dotations aux amortissements	(282,6)	(263,9)	
(ii) Résultat de cessions d'immobilisations	75,1	19,1	
(iii) Résultat sur acquisitions	(7,0)	(0,6)	
(iv) Impôts sur les bénéfices liés aux cessions et pertes de valeurs			
(v) Écart d'acquisition négatif/dépréciation du goodwill	0,1	1,9	
(vi) Variation de juste valeur des instruments financiers et restructuration des passifs financiers	(34,2)	(50,3)	
(vii) Frais d'acquisition sur titres			
(viii) Charge d'impôt en lien avec les ajustements de l'EPRA	20,5	5,5	
(ix) Ajustement des sociétés mises en équivalence	(7,2)	(22,7)	
(x) Intérêts minoritaires (Foncière Santé)	75,2	70,2	
(B) TOTAL DES RETRAITEMENTS	(160,1)	(240,9)	
(A-B) RÉSULTAT NET RÉCURRENT – FONCIÈRE (EPRA)	319,1	296,8	7,5 %
Nombre d'actions moyen en circulation dilué retenu pour le calcul	73 971 634	73 848 960	
RÉSULTAT NET RÉCURRENT – FONCIÈRE (EPRA) (en €/action)	4,31 €	4,02 €	7,3 %

(a) Les Autres activités correspondent à la promotion, aux opérations inter-métiers et autres ainsi qu'aux activités abandonnées.

Le résultat net récurrent – Foncière (EPRA) ressort à 319,1 millions d'euros au 31 décembre 2017, en croissance sensible sur un an (+ 7,5 %), porté par les bonnes performances opérationnelles de la Foncière Tertiaire et de la Foncière Santé.

1.4.3. Taux de rendement EPRA

Le tableau ci-dessous présente le passage entre le taux de rendement net Icade et les taux de rendement définis par l'EPRA. Le calcul intègre les trois typologies d'actifs d'Icade : les bureaux, les parcs d'affaires et les murs de santé. Par ailleurs, il est réalisé après retraitement des minoritaires d'Icade Santé et de la société ANF Immobilier.

	31/12/2017	30/06/2017	31/12/2016
RENDEMENT NET ICADE ^(a)	6,1 %	6,2 %	6,4 %
Effet des droits et frais estimés	(0,3) %	(0,3) %	(0,3) %
Retraitement des loyers potentiels sur vacants	(0,3) %	(0,4) %	(0,4) %
RENDEMENT INITIAL NET TOPPED-UP EPRA ^(b)	5,4 %	5,4 %	5,7 %
Intégration des franchises de loyers	(0,4) %	(0,5) %	(0,6) %
RENDEMENT INITIAL NET EPRA ^(c)	4,9 %	5,0 %	5,1 %

(a) Loyers annualisés nets des surfaces louées additionnés aux loyers nets potentiels des surfaces vacantes à la valeur locative de marché, excluant les aménagements de loyers, rapportés à la valeur d'expertise hors droits des actifs en exploitation.

(b) Loyers annualisés nets des surfaces louées, excluant les aménagements de loyers, rapportés à la valeur d'expertise droits inclus des actifs en exploitation.

(c) Loyers annualisés nets des surfaces louées, intégrant les aménagements de loyers, rapportés à la valeur d'expertise droits inclus des actifs en exploitation.

La compression du taux de rendement initial net EPRA, en diminution par rapport au 31 décembre 2016 de 0,2 point, provient principalement d'une évolution favorable des valeurs d'expertises à périmètre constant de 283,8 millions d'euros (+ 3,0 % sur l'ensemble du portefeuille).

1.4.4. Taux de vacance EPRA

Le taux de vacance EPRA est défini comme le ratio entre le loyer de marché des surfaces vacantes et le loyer de marché de la surface totale. Le patrimoine en développement n'entre pas dans le calcul de ce ratio.

PERFORMANCE DES ACTIVITÉS DU GROUPE
Groupe

Les données ci-dessous présentent le détail du taux de vacance, conformément à la définition préconisée par l'EPRA, sur le périmètre de la Foncière Tertiaire, et après retraitement des minoritaires d'Icade Santé et de la société ANF Immobilier.

	31/12/2017	30/06/2017	31/12/2016
Actifs bureaux et parcs d'affaires	7,8 %	8,3 %	9,0 %
Autres Actifs	0,0 %	16,2 %	16,5 %
POLE FONCIÈRE TERTIAIRE (HORS LOGEMENTS)	7,7 %	8,4 %	9,1 %
POLE FONCIÈRE SANTÉ (EN QUOTE-PART DE DÉTENTION)	0,0 %	0,0 %	0,0 %
TOTAL FONCIÈRE (HORS LOGEMENTS)	6,1 %	6,6 %	7,1 %

Le taux de vacance EPRA est en baisse sur un an de 1,0 point, en raison d'une amélioration du taux d'occupation financier constatée sur la même période, fruit d'un travail actif pour fidéliser les locataires en place sur le patrimoine et en attirer de nouveaux. L'intégration de la société ANF Immobilier, qui bénéficie de taux de vacance plus faible que la moyenne du portefeuille, explique également cette amélioration.

1.4.5. Ratio de coûts EPRA Foncière

Les données ci-dessous présentent le détail du ratio de coûts sur le périmètre de la Foncière Tertiaire (hors Foncière Logement et après retraitement des minoritaires d'ANF Immobilier) et de la Foncière Santé (après retraitement des minoritaires).

	31/12/2017	31/12/2016
Inclus :		
(i) Charges de structure et autres frais généraux	(100,9)	(87,5)
(ii) Charges locatives nettes de refacturations	(29,4)	(30,8)
(iii) Honoraires de gestion nets des marges réelles/estimées		
(iv) Autres refacturations couvrant des frais généraux	42,9	41,8
(v) Quote-part de frais généraux et de charges des sociétés en équivalence	(4,0)	(2,4)
(vi) Quote-part de frais généraux et de charges affectés aux participations ne donnant pas le contrôle	7,4	6,9
Exclus :		
(vii) Amortissement des immeubles de placement	-	-
(viii) Coûts de location des terrains	(2,2)	(2,1)
(ix) Autres charges sur immeubles intégrées dans les revenus locatifs	(0,2)	(0,1)
(A) COÛTS EPRA (Y COMPRIS COÛTS DE VACANCE)	(81,5)	(69,8)
(x) Moins : Charges de vacance	(21,0)	(27,7)
(B) COÛTS EPRA (HORS COÛTS DE VACANCE)	(60,5)	(42,2)
(xi) Revenus locatifs brut moins coûts de location des terrains	574,2	570,1
(xii) Autres charges sur immeubles intégrées dans les revenus locatifs		
(xiii) Plus : quote-part de revenus locatifs moins charges du foncier des mises en équivalence	9,6	9,0
(xiv) Quote-part de revenus locatifs moins charges du foncier affectés aux participations ne donnant pas le contrôle	(95,2)	(90,2)
(C) REVENUS LOCATIFS	488,6	488,9
(A/C) Ratio de coûts EPRA Foncière (y compris coûts de la vacance)	16,7 %	14,3 %
(B/C) Ratio de coûts EPRA Foncière (hors coûts de la vacance)	12,4 %	8,6 %

Suite à l'amélioration de la situation locative courante depuis 24 mois, et à la cession en fin d'année 2016 des parcs d'affaires périphériques fortement contributeurs au taux de vacance, les charges liées à la vacance sont en forte baisse de 24,2 % par rapport à 2016.

Cependant, le ratio de coûts EPRA s'inscrit en augmentation en 2017 par rapport à 2016 :

- + 2,4 points en intégrant les coûts liés à la vacance ;
- + 3,8 points hors coûts de la vacance.

Cette évolution s'explique notamment par :

- une augmentation des charges de structure et autres frais généraux de 13,4 millions d'euros dont l'essentiel porte sur :
 - des frais non récurrents liés au déménagement d'Icade sur Open,
 - l'impact de la mise en place fin 2016 du plan d'actions gratuites,
 - la montée en puissance des expertises opérationnelles en lien avec le développement des principales *business lines* d'Icade.

Néanmoins, Icade a maintenu ses coûts de fonctions supports stable par rapport à 2016 ;

- une baisse des charges locatives nettes de refacturations sur un an de 1,4 million d'euros. Elles intègrent néanmoins des provisions nettes de reprises non récurrentes liées à des indemnités d'évictions inhérentes à de futurs projets de développement à hauteur de 3,0 millions d'euros.

À noter également que le ratio de coûts EPRA 2017 intègre les charges et produits de la société ANF Immobilier (en quote-part de détention) depuis l'acquisition par Icade fin octobre 2017.

Après retraitement des éléments non récurrents et des effets de variation de périmètre liés à l'acquisition d'ANF Immobilier, le ratio de coûts EPRA s'inscrit en augmentation par rapport au 31 décembre 2016 de :

- + 1,1 point en intégrant les coûts liés à la vacance (de 14,3 % fin 2016 à 15,4 % fin 2017) ;
- + 2,5 points hors coûts de la vacance (de 8,6 % fin 2016 à 11,0 % fin 2017).

1.5. Ressources financières

Dans un contexte de conditions de financements favorables, Icade a poursuivi l'optimisation de ses ressources financières.

La Société a émis en septembre 2017 sa première *Green Bond* sur le marché euro pour un montant de 600 millions d'euros à dix ans, assortie d'une marge attractive de 80 points de base au-dessus du taux de référence, avec une prime d'émission quasi nulle (soit un coupon de 1,50 %). Ce nouvel emprunt obligataire a largement été sursouscrit et placé auprès d'investisseurs français et internationaux, notamment ISR, confirmant leur confiance dans la qualité de crédit d'Icade et dans la haute qualité environnementale des actifs financés par cette levée de fonds. Les fonds issus de cette émission seront consacrés au financement et au refinancement d'actifs et de projets « verts » du pôle Foncière Tertiaire, définis par des critères d'éligibilité exigeants. Ces critères ont été choisis en vue de refléter la politique environnementale d'Icade, qui couvre tout le cycle de vie du bâtiment, intégrant à la fois la qualité environnementale des nouveaux bâtiments, les projets d'amélioration du patrimoine existant, l'accompagnement des locataires et l'accessibilité aux transports doux.

Cette émission verte est conforme aux « Green Bond Principles 2017 » de l'*International Capital Market Association* (ICMA) et a fait l'objet d'une seconde *party opinion* indépendante émise par l'agence extra-financière Sustainalytics (disponible sur le site internet d'Icade).

Le Groupe a également réalisé tout au long de l'année 2017 une série d'opérations financières importantes :

- optimisation de la structure de couverture de taux d'Icade par la souscription de 300 millions d'euros de swaps long terme à départ décalé dans un contexte de taux historiquement bas ;
- remboursement par anticipation de 282 millions d'euros de dettes bancaires de maturité moyenne faible remplacées par de nouvelles dettes bancaires pour 300 millions d'euros à sept ans ;
- remboursement par anticipation d'un USPP de 84,5 millions d'euros à taux fixe de 5,07 % ;
- souscription de nouveaux financements bancaires et hypothécaires pour 208,4 millions d'euros et de 198,6 millions d'euros de swaps en faveur d'Icade Santé.

L'ensemble de ces opérations a permis au Groupe de poursuivre la mise en œuvre d'une politique de financement adaptée et optimisée : baisse du coût moyen de la dette, maintien de la durée de vie moyenne de ses financements au-dessus de six ans et diversification de ses ressources de financement.

Au 31 décembre 2017, le coût moyen de la dette ressort à son plus bas niveau historique à 1,59 % (après couvertures), la maturité moyenne quant à elle est quasi constante à 6,5 années.

À la fin de l'exercice, la LTV (*Loan-to-Value*) ressort à 41,0 % dans un contexte d'accélération de son plan d'acquisitions : l'acquisition ANF Immobilier permet en effet de réaliser le plan d'investissements en province qui était prévu sur les deux prochaines années. Icade a précisé au marché que son ratio LTV retrouvera un niveau autour de 40 % au plus tard à fin 2019.

Le niveau de couverture des intérêts par l'excédent brut opérationnel (ICR) est en hausse sensible à 6,53x.

Icade conserve des fondamentaux financiers bilanciels robustes.

1.5.1. Liquidités

Les ressources financières d'Icade ont été renforcées au cours de l'exercice 2017 grâce au renouvellement de lignes existantes, la mise en place de nouvelles lignes de crédit et l'augmentation de l'en-cours de *NEU Commercial Papers*. Les principales opérations de financement ont été les suivantes :

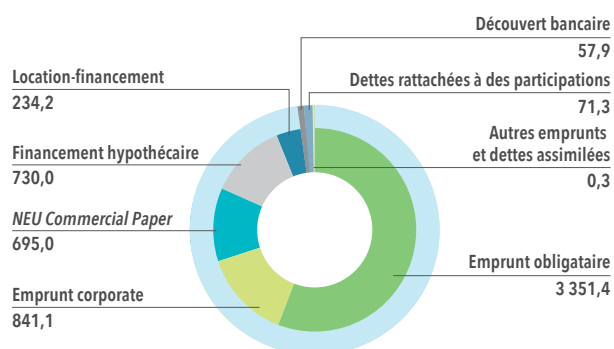
- annulation de 230 millions d'euros de crédit revolving ;
- mise en place de 400 millions d'euros de lignes de crédit revolving moyen et long terme ;
- émission de *NEU Commercial Papers* pour un en-cours en fin d'année de 695 millions d'euros (hausse de 166,5 millions d'euros entre le 31 décembre 2016 et le 31 décembre 2017).

Icade dispose dorénavant d'une capacité de tirage en lignes court et long terme de 1 750 millions d'euros contre 1 580 millions d'euros au 31 décembre 2016, totalement libres d'utilisation. Cette capacité de tirage au 31 décembre 2017 permet de couvrir, le cas échéant, plus de trois ans de remboursement en capital et intérêts de la dette.

1.5.2. Structure de l'endettement au 31 décembre 2017

1.5.2.1. Dette par nature

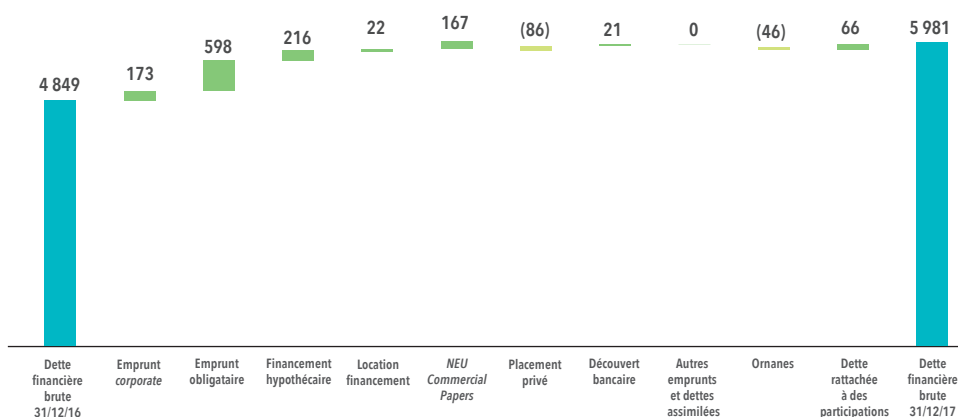
La dette financière brute de 5 981,1 millions d'euros est constituée au 31 décembre 2017 de :



PERFORMANCE DES ACTIVITÉS DU GROUPE

Groupe

En date du 31 décembre 2016, la dette brute s'élevait à 4 849 millions d'euros. L'évolution de 1 132 millions d'euros est décrite dans le graphique ci-dessous :



La dette financière nette s'élève à 5 471,0 millions d'euros au 31 décembre 2017, en augmentation de 1 019,7 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2016.

L'évolution s'explique par la hausse des dettes financières à court terme avec l'augmentation de l'en-cours de *NEU Commercial Papers* et à moyen/long terme avec la mise en place du *Green Bond* et des financements bancaires.

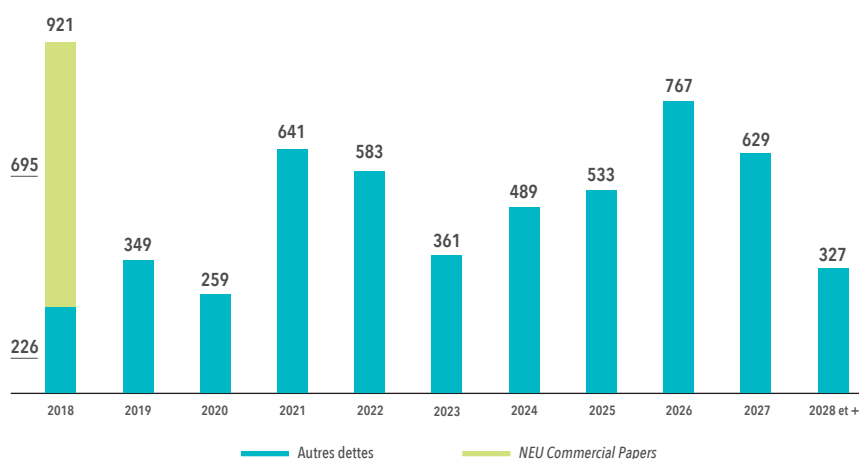
Les principaux nouveaux financements mis en place sur l'exercice 2017 sont assortis d'une marge de crédit moyenne de 85 points de base. Ils ont une durée moyenne de 8,6 ans et représentent 1 108,4 millions d'euros (hors *NEU Commercial Papers* et crédits revolving).

1.5.2.2. Dette par maturité

L'échéancier de l'endettement tiré (hors découverts) d'Icade au 31 décembre 2017 est représenté ci-dessous :

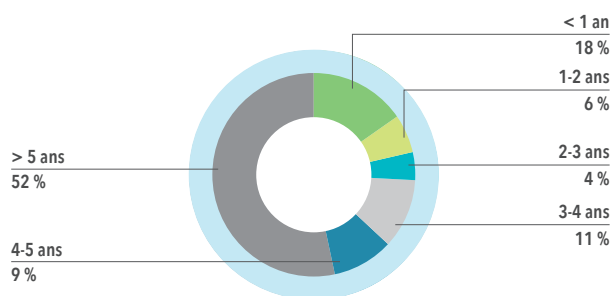
ÉCHÉANCIER DE LA DETTE TIRÉE

(31 décembre 2017, en millions d'euros)



RÉPARTITION DE LA DETTE PAR ÉCHÉANCE

(31 décembre 2017)



La durée de vie moyenne de la dette au 31 décembre 2017 s'établit à 6,5 ans (hors NEU Commercial Papers), quasi constante par rapport au 31 décembre 2016

1.5.2.3. Dette par métier

Après affectation des refinancements intra-groupe, près de 97 % des dettes du Groupe concernent les pôles Foncière Tertiaire et Santé.

1.5.2.4. Coût moyen de la dette

Le coût de financement moyen s'élève pour l'exercice 2017 à 1,50 % avant couverture et 1,59 % après couverture, contre respectivement 1,80 % et 2,18 % en 2016.

Le coût de financement moyen diminue ainsi fortement entre 2016 et 2017, grâce à une gestion proactive des financements et des couvertures de taux.

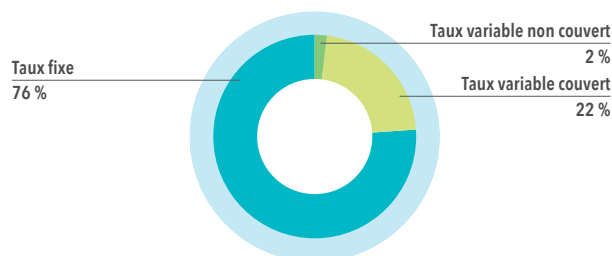
1.5.2.5. Gestion de l'exposition au risque de taux

La dette à taux variable représente près de 24 % de la dette totale du Groupe au 31 décembre 2017 (hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires).

ICADE a poursuivi au cours de l'exercice 2017 une politique de gestion prudente de sa dette en maintenant une exposition limitée au risque de taux tout en profitant des taux bas, par la mise en place de contrats de couverture appropriés permettant de couvrir un besoin de financement futur (swaps vanille). Sur les 498,6 millions d'euros de swaps mis en place, 300 millions d'euros sont à départ décalé. Au 31 décembre 2017, la part de la dette à taux variable couverte représente 22 % de la dette totale, et la part de la dette à taux variable non couverte représente 2 % de la dette totale.

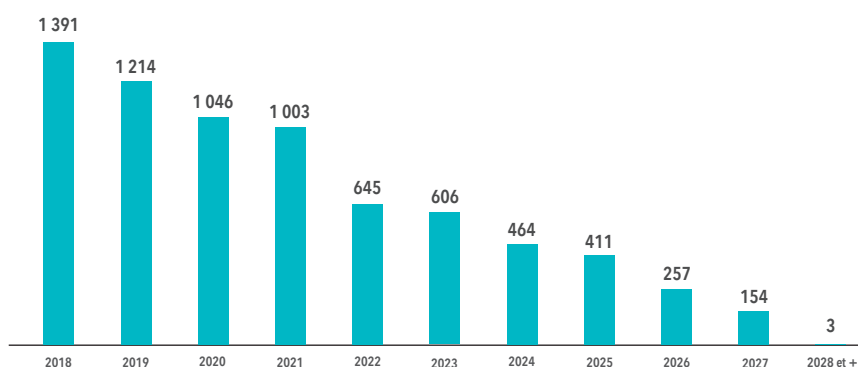
RÉPARTITION DE LA DETTE PAR TYPE DE TAUX (HORS DETTES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS ET DÉCOUVERTS BANCAIRES)

(31 décembre 2017)



EN-COURS DES COUVERTURES

(31 décembre 2017, en millions d'euros)



La majeure partie de la dette (98 %) est protégée contre une remontée des taux d'intérêt (dette à taux fixe ou dette à taux variable couverte par des swaps ou options de taux). Les en-cours notionnels de couverture sont résumés dans le graphique ci-dessus.

PERFORMANCE DES ACTIVITÉS DU GROUPE
Groupe

Compte tenu des actifs financiers et des nouvelles couvertures mises en place, la position nette est détaillée dans le tableau suivant :

(en millions d'euros)	31/12/2017									
	Actifs financiers (A)		Passifs financiers (B)		Exposition nette avant couverture (C) = (B) - (A)		Instruments de couverture de taux (D)		Exposition nette après couverture (E) = (D) - (C)	
	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable
Moins d'un an	20,8	466,9	731,5	342,2	710,7	(124,7)	-	215,5	(710,7)	340,2
De un an à deux ans	-	-	257,5	92,4	257,5	92,4	-	196,1	(257,5)	103,7
De deux ans à trois ans	-	-	12,1	247,2	12,1	247,2	-	167,9	(12,1)	(79,2)
De trois ans à quatre ans	-	-	479,8	161,3	479,8	161,3	-	43,0	(479,8)	(118,2)
De quatre ans à cinq ans	0,1	-	492,8	71,0	492,7	71,0	-	358,1	(492,7)	287,0
Plus de cinq ans	27,5	0,1	2 489,1	604,3	2 461,6	604,1	-	644,6	(2 461,6)	40,4
TOTAL	48,4	467,0	4 462,8	1 518,3	4 414,3	1 051,3	-	1 625,1	(4 414,3)	573,8

La durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 4,3 ans, celle des couvertures associées est de 6,2 ans, traduisant la volonté d'Icade de couvrir ses futurs besoins de financement.

Enfin, Icade privilégie la qualification de ses instruments de couverture en *cash flow hedge*, selon les normes IFRS ; ceci a pour effet de constater les variations de juste valeur de ces instruments en capitaux propres (pour la part efficace), et non en résultat.

1.5.3. Notation financière

Icade est notée par l'agence de notation Standard & Poor's depuis septembre 2013.

Suite à sa revue annuelle, Standard & Poor's a confirmé en août 2017 la notation à long terme d'Icade à BBB+ avec une perspective stable, ainsi que sa notation à court terme A2 et a par ailleurs indiqué que l'acquisition d'ANF Immobilier (avec un impact limité sur le ratio LTV) n'a pas eu d'impact sur la notation de crédit du Groupe.

1.5.4. Structure financière

1.5.4.1. Ratios de structure financière

1.5.4.1.1. LTV (*Loan-to-Value*)

Le ratio de LTV, qui rapporte les dettes financières nettes au patrimoine immobilier réévalué hors droits, part totale, augmenté des valeurs des sociétés de promotion, ressort à 41,0 % au 31 décembre 2017 (contre 37,9 % au 31 décembre 2016).

Le niveau constaté au 31 décembre 2017 est en ligne avec la politique d'Icade (LTV autour de 40 %), permettant d'accompagner Icade dans son développement.

Si la valeur de patrimoine utilisée pour son calcul était appréciée droits inclus, et si la juste valeur des dérivés de taux n'était pas incluse dans la dette nette, le ratio LTV ajusté s'établirait à 38,8 % au 31 décembre 2017.

Calculé dans le cadre de ses *covenants* bancaires à 42,8 %, le plafond prévu dans la documentation bancaire, de 52 %, est largement respecté.

1.5.4.1.2. ICR (*Interest Coverage Ratio*)

Le ratio de couverture des intérêts par l'excédent brut opérationnel majoré de la part dans le résultat des sociétés mises en équivalence ressort à 6,53x sur l'exercice 2017. Ce ratio est en hausse par rapport à l'exercice précédent calculé selon la même méthode (4,71x en 2016) et illustre la situation confortable de la société au regard de ses *covenants* bancaires (tableau ci-dessous).

	31/12/2017	31/12/2016
Ratio de dette financière nette/patrimoine réévalué (LTV) ^(a)	41,0 %	37,9 %
Le ratio de couverture des intérêts par l'excédent brut opérationnel majoré de la part dans le résultat des sociétés mises en équivalence (ICR)	6,53x	4,71x

(a) Intègre la valeur au bilan des sociétés de promotion.

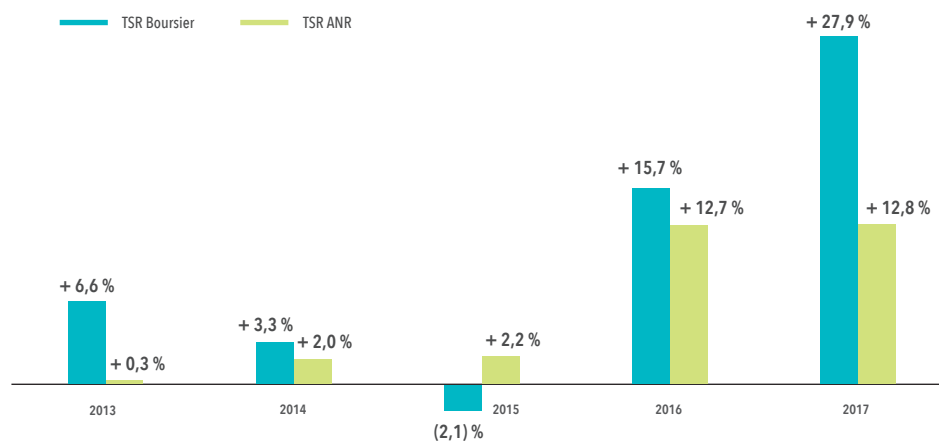
1.5.4.2. Tableau de suivi des *covenants*

		<i>Covenants</i>	31/12/2017
LTV bancaire	Maximum	< 52 %	42,8 %
ICR	Minimum	> 2	6,53x
Contrôle CDC	Minimum	34 %	38,99 %
Valeur du patrimoine Foncier ^(a)	Minimum	de > 1,7 Md€ à > 7 Md€	12,8 Md€
Dettes des filiales promotion/dette brute consolidée	Maximum	< 20 %	0,7 %
Sûretés sur actifs	Maximum	< 20 % du patrimoine foncier	7,5 %

(a) Environ 6 % de la dette concernée par un *covenant* sur la valeur du patrimoine de la Foncière a pour limite 1,7 milliard d'euros, 8 % de la dette a pour limite 2 milliards d'euros, 12 % de la dette a pour limite 5 milliards d'euros et les 74 % restant ont pour limite 7 milliards d'euros.

Les *covenants* sont respectés au 31 décembre 2017 et présentent une marge confortable par rapport à leurs limites.

1.6. Performance boursière et performance de l'ANR



Le titre Icade, à 82,9 euros au 31 décembre 2017, a surperformé les indices SIIC/Foncière France (Euronext) et EPRA Europe sur l'année 2017 avec une performance boursière brute de 20,9 % et un rendement total pour les actionnaires (*Total Shareholder Return* – TSR boursier) sur la base d'un dividende réinvesti de l'ordre de 27,9 %.

Il est déterminé en faisant la différence entre le cours de Bourse de clôture de l'exercice précédent et celui de la clôture de l'exercice considéré (en supposant que le dividende versé est réinvesti en actions au cours de Bourse de clôture à la date de détachement du coupon ; en l'occurrence, pour le calcul du TSR 2017, 4,00 euros sont réinvestis au cours de clôture du 25 avril 2017). Le résultat obtenu est rapporté au cours de Bourse de clôture de l'exercice précédent.

Le TSR ANR, calculé sur l'évolution de l'actif net réévalué triple net, connaît une nouvelle croissance à deux chiffres et ressort pour l'année 2017 à 12,8 %, après une évolution de 12,7 % pour l'année 2016.

Il est déterminé en faisant la différence entre l'actif net réévalué triple net par action de clôture de l'exercice précédent et celui de la clôture de l'exercice considéré (y compris dividende versé sur la période ; en l'occurrence, pour le calcul du TSR 2017, un dividende de 4,00 euros). Le résultat obtenu est rapporté à l'actif net réévalué triple net par action de clôture de l'exercice précédent.

2. Métier Foncières

2.1. Compte de résultat et valorisation des actifs immobiliers des Foncières (indicateurs EPRA)

Le métier de Foncières au sein d'Icade regroupe les activités suivantes :

- le pôle Foncière Tertiaire, est composé d'immeubles de bureaux essentiellement en Île-de-France, mais aussi depuis 2017 d'immeubles de bureaux dans d'importantes villes régionales. Le portefeuille total s'élève à 8,5 milliards d'euros en quote-part de détention Icade (8,8 milliards d'euros à 100 %) et se compose d'actifs de bureaux pour 4,7 milliards d'euros de valorisation, de parcs d'affaires (eux-mêmes essentiellement composés d'actifs de bureaux) valorisés à hauteur de 3,6 milliards d'euros. À noter également un portefeuille d'hôtels résultant de l'acquisition d'ANF Immobilier et un portefeuille d'actifs résiduels d'entrepôts et de logements (183 millions d'euros de valeur au 31 décembre 2017, soit 2,1 % du patrimoine du pôle Foncière Tertiaire) ;
- le pôle Foncière Santé, dont l'activité est réalisée au travers d'Icade Santé (et ses filiales), détenue à hauteur de 56,51 %, qui représente une valorisation de 2,3 milliards d'euros (4,0 milliards d'euros à 100 %) se compose essentiellement de murs de cliniques type médecine chirurgie obstétrique (MCO) et soins de suite et de réadaptation (SSR).

2.1.1. Compte de résultat EPRA Pôle Foncière

Le tableau ci-dessous présente de manière synthétique le compte de résultat établi selon les normes IFRS du métier des Foncières Tertiaire et Santé.

L'indicateur résultat net récurrent – Foncière (EPRA) (colonne « Récurrent Foncière » du tableau ci-dessous) est l'indicateur principal pour analyser les résultats de ces deux pôles d'activité.

Il s'élève donc à 319,1 millions d'euros au 31 décembre 2017, en hausse sensible de 7,5 % par rapport à 2016 (voir analyse par Foncière dans les pages suivantes).

(en millions d'euros)	31/12/2017			31/12/2016		
	Récurrent Foncière (EPRA)	Non récurrent ^(a)	Total Foncière	Récurrent Foncière (EPRA)	Non récurrent ^(a)	Total Foncière
REVENUS LOCATIFS	590,2	-	590,2	587,0	-	587,0
Charges du foncier	(2,2)	-	(2,2)	(2,1)	-	(2,1)
Charges locatives non récupérées	(27,0)	-	(27,0)	(34,0)	-	(34,0)
Charges sur immeubles	(8,9)	-	(8,9)	(5,9)	-	(5,9)
LOYERS NETS	552,2	-	552,2	545,0	-	545,0
TAUX DE MARGE (LOYERS NETS/REVENUS LOCATIFS)	93,6 %	0,0 %	93,6 %	92,8 %	0,0 %	92,8 %
Coûts de fonctionnement nets	(61,1)	-	(61,1)	(50,2)	-	(50,2)
Résultat des autres activités	(0,3)	-	(0,3)	(1,0)	-	(1,0)
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL	490,8	-	490,8	493,8	-	493,8
Amortissements et pertes de valeur des biens d'exploitation	(8,3)	(17,3)	(25,6)	(8,2)	20,6	12,4
Amortissements et pertes de valeur des immeubles de placement	-	(265,3)	(265,3)	-	(284,5)	(284,5)
Résultat sur acquisitions	-	(6,9)	(6,9)	-	1,3	1,3
Résultat sur cessions	-	75,1	75,1	-	19,1	19,1
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	5,3	(7,2)	(1,9)	5,5	(22,7)	(17,2)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	487,8	(221,6)	266,2	491,1	(266,3)	224,9
Coût de l'endettement brut	(89,2)	-	(89,2)	(116,4)	-	(116,4)
Produits nets de trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés	6,9	-	6,9	6,5	-	6,5
Coût de l'endettement net	(82,3)	-	(82,3)	(109,9)	-	(109,9)
Autres produits et charges financiers	(5,2)	(34,2)	(39,4)	(4,2)	(50,3)	(54,5)
RÉSULTAT FINANCIER	(87,5)	(34,2)	(121,7)	(114,1)	(50,3)	(164,3)
Impôts sur les sociétés ^(b)	(6,0)	20,5	14,6	(10,1)	5,5	(4,6)
RÉSULTAT NET	394,3	(235,3)	159,0	367,0	(311,0)	56,0
Résultat net – part des participations ne donnant pas le contrôle	75,2	(44,3)	30,9	70,2	(40,9)	29,2
RÉSULTAT NET – PART DU GROUPE	319,1	(191,0)	128,1	296,8	(270,1)	26,7
Nombre d'actions moyen en circulation dilué			73 971 634			73 848 960

(a) La colonne « Non récurrent » regroupe les dotations aux amortissements des immeubles de placement, le résultat des cessions, la mise en juste valeur des instruments financiers et d'autres éléments non récurrents.

(b) Dont 20,4 millions d'euros comptabilisés au titre de la demande de remboursement de la taxe de 3 % sur les dividendes, intérêts moratoires inclus.

2.1.2. Valorisation des actifs immobiliers des Foncières

Les méthodes de valorisation utilisées par les experts sont développées dans l'annexe aux états financiers consolidés, partie 4.1. « Expertises du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses » de la note 4 « Patrimoine et juste valeur ».

La classification des actifs se présente de la manière suivante :

- les bureaux et parcs d'affaires de la Foncière Tertiaire (y compris les immeubles et ouvrages publics détenus dans le cadre de partenariats publics-privés et le centre commercial Le Millénaire) ;
- les autres actifs de la Foncière Tertiaire sont constitués des entrepôts, des logements et des hôtels ;

- les actifs Foncière Santé.

Par ailleurs, les actifs des portefeuilles Santé et ANF sont valorisés à hauteur de la quote-part d'Icade dans Icade Santé (56,51 %) et dans ANF (89,02 %, après élimination de l'autodétention). Ainsi, le portefeuille des Foncières s'élève à 10 810,6 millions d'euros (8 530,0 millions d'euros pour la Foncière Tertiaire et 2 280,6 millions d'euros pour la Foncière Santé).

Si ces actifs étaient retenus pour 100 % de leur valeur, le patrimoine d'Icade ressortirait à 12 786,9 millions d'euros hors droits contre 11 285,3 millions d'euros à fin 2016.

À noter, sauf si cela est mentionné, qu'Icade ne communique pas sur les valeurs droits inclus.

PERFORMANCE DES ACTIVITÉS DU GROUPE
Métier Foncières

Valeur du patrimoine hors droits en part du Groupe	31/12/2017 (en M€)	31/12/2016 (retraité*) (en M€)	Variation (en M€)	Variation (en %)	Variation pér. Constant (en M€) ^(a)	Variation pér. Constant (en %) ^(a)	Surfaces totales en QP (en m ²)	Prix ^(b) (en €/m ²)	Taux de rendement net hors droits (en %) ^(c)	Taux de vacance EPRA (en %) ^(d)
BUREAUX										
Paris	501,2	407,2	+ 94,0	+ 23,1 %	+ 15,6	+ 3,8 %	43 007	11 653	4,2 %	11,3 %
La Défense/Péri-Défense	2 037,0	1 918,1	+ 118,9	+ 6,2 %	+ 86,8	+ 4,5 %	306 052	6 656	5,6 %	6,1 %
Autre Croissant Ouest	854,1	790,5	+ 63,6	+ 8,0 %	+ 31,0	+ 3,9 %	75 990	11 240	5,0 %	0,1 %
Première couronne	625,6	779,1	(153,6)	(19,7 %)	+ 33,8	+ 5,7 %	105 818	5 912	5,0 %	0,4 %
Deuxième couronne	18,7	20,2	(1,4)	(7,2 %)	(1,1)	(5,6 %)	6 341	473	18,1 %	56,4 %
TOTAL IDF	4 036,6	3 915,1	+ 121,5	+ 3,1 %	+ 166,1	+ 4,5 %	537 207	7 485	5,2 %	4,7 %
Province	366,9	71,9	+ 295,0	+ 410,1 %	(1,6)	(2,3 %)	105 324	2 865	6,8 %	6,5 %
TOTAL BUREAUX EN EXPLOITATION ^(e)	4 403,6	3 987,1	+ 416,5	+ 10,4 %	+ 164,5	+ 4,3 %	642 531	6 727	5,3 %	4,9 %
Réserves foncières	17,3	5,1	+ 12,2	+ 238,4 %	+ 1,1	+ 22,0 %				
Projets en développement	119,0	95,9	+ 23,2	+ 24,2 %	(14,1)	(14,7 %)				
Surfaces en attente de restructuration (non louées) ^(f)	2,0	5,8	(3,8)	(65,4 %)	(0,5)	(19,4 %)				
Acquisition en VEFA	182,1	21,7	+ 160,4	+ 738,2 %	+ 3,3	+ 15,0 %				
TOTAL BUREAUX	4 724,0	4 115,6	+ 608,4	+ 14,8 %	+ 154,4	+ 3,9 %	642 531	6 727	5,3 %	4,9 %
PARCS D'AFFAIRES										
Paris	896,5	834,2	+ 62,3	+ 7,5 %	+ 50,6	+ 6,1 %	140 162	6 396	5,2 %	1,0 %
Autre Croissant Ouest	134,0	133,9	+ 0,1	+ 0,1 %	(4,4)	(3,3 %)	62 746	2 136	8,1 %	10,8 %
Première couronne	1 284,0	1 232,4	+ 51,6	+ 4,2 %	+ 24,4	+ 2,0 %	414 049	3 101	6,7 %	6,9 %
Deuxième couronne	1 014,6	985,3	+ 29,3	+ 3,0 %	(7,8)	(0,8 %)	596 514	1 701	9,2 %	18,1 %
TOTAL IDF	3 329,0	3 185,7	+ 143,3	+ 4,5 %	+ 62,8	+ 2,0 %	1 213 470	2 743	7,1 %	10,2 %
Réserves foncières	117,2	142,1	(24,9)	(17,5 %)	(21,6)	(15,7 %)				
Projets en développement	169,6	112,8	+ 56,7	+ 50,3 %	+ 24,9	+ 22,1 %				
Surfaces en attente de restructuration (non louées) ^(f)	7,5	11,0	(3,6)	(32,4 %)	(0,1)	(1,2 %)				
TOTAL PARCS D'AFFAIRES	3 623,2	3 451,7	+ 171,5	+ 5,0 %	+ 66,1	+ 1,9 %	1 213 470	2 743	7,1 %	10,2 %
TOTAL BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES	8 347,2	7 567,3	+ 780,0	+ 10,3 %	+ 220,4	+ 3,0 %	1 856 002	4 123	6,1 %	7,6 %
Autres actifs de la Foncière Tertiaire ^(g)	182,8	135,1	+ 47,7	+ 35,3 %	(3,0)	(2,4 %)	59 267	1 172	7,7 %	0,0 %
TOTAL ACTIFS FONCIÈRE TERTIAIRE	8 530,0	7 702,4	+ 827,6	+ 10,7 %	+ 217,4	+ 2,9 %	1 915 269	4 031	6,1 %	7,5 %
FONCIÈRE SANTÉ										
Île-de-France	370,6	359,3	+ 11,2	+ 3,1 %	+ 11,1	+ 3,1 %	100 232	3 697	5,8 %	0,0 %
Province	1 789,8	1 595,2	+ 194,5	+ 12,2 %	+ 50,6	+ 3,2 %	710 355	2 520	6,0 %	0,0 %
TOTAL	2 160,3	1 954,6	+ 205,8	+ 10,5 %	+ 61,6	+ 3,2 %	810 587	2 665	6,0 %	0,0 %
Projets en développement	120,2	70,1	+ 50,1	+ 71,4 %	+ 4,7	+ 6,7 %				
TOTAL FONCIÈRE SANTÉ	2 280,6	2 024,7	+ 255,9	+ 12,6 %	+ 66,4	+ 3,3 %	810 587	2 813	6,0 %	0,0 %
TOTAL GÉNÉRAL	10 810,6	9 727,1	+ 1 083,5	+ 11,1 %	+ 283,8	+ 3,0 %	2 725 856	3 669	6,1 %	5,9 %
Dont actifs consolidés par mise en équivalence	144,0	159,5	(15,5)	(9,7 %)	(15,5)	(9,7 %)				
Dont ANF Immobilier ^(h)	429,0	0,0	+ 429,0	n/a	n/a	n/a				

* Retraité des changements de catégorie d'actif entre deux périodes, comme le passage de la catégorie « projet en développement » à la catégorie « exploitation » lors de la livraison d'un immeuble.

(a) Variation nette des cessions de la période, des investissements et des variations de valeur des actifs assimilés à des créances financières (PPP).

(b) Établi par rapport à la valeur d'expertise hors droits.

(c) Loyers annualisés nets des surfaces louées additionnés aux loyers nets potentiels des surfaces vacantes à la valeur locative de marché rapportés à la valeur d'expertise hors droits des surfaces louables.

(d) Calculé sur la base de la valeur locative estimée des locaux vacants divisée par la valeur locative globale.

(e) Les indicateurs (Surfaces totales, Prix en €/m², Taux de rendement net hors droits et Taux de vacance EPRA) sont repris hors PPP.

(f) Immeubles vacants à 100 % dont les surfaces sont destinées à être vendues, restructurées, démolies.

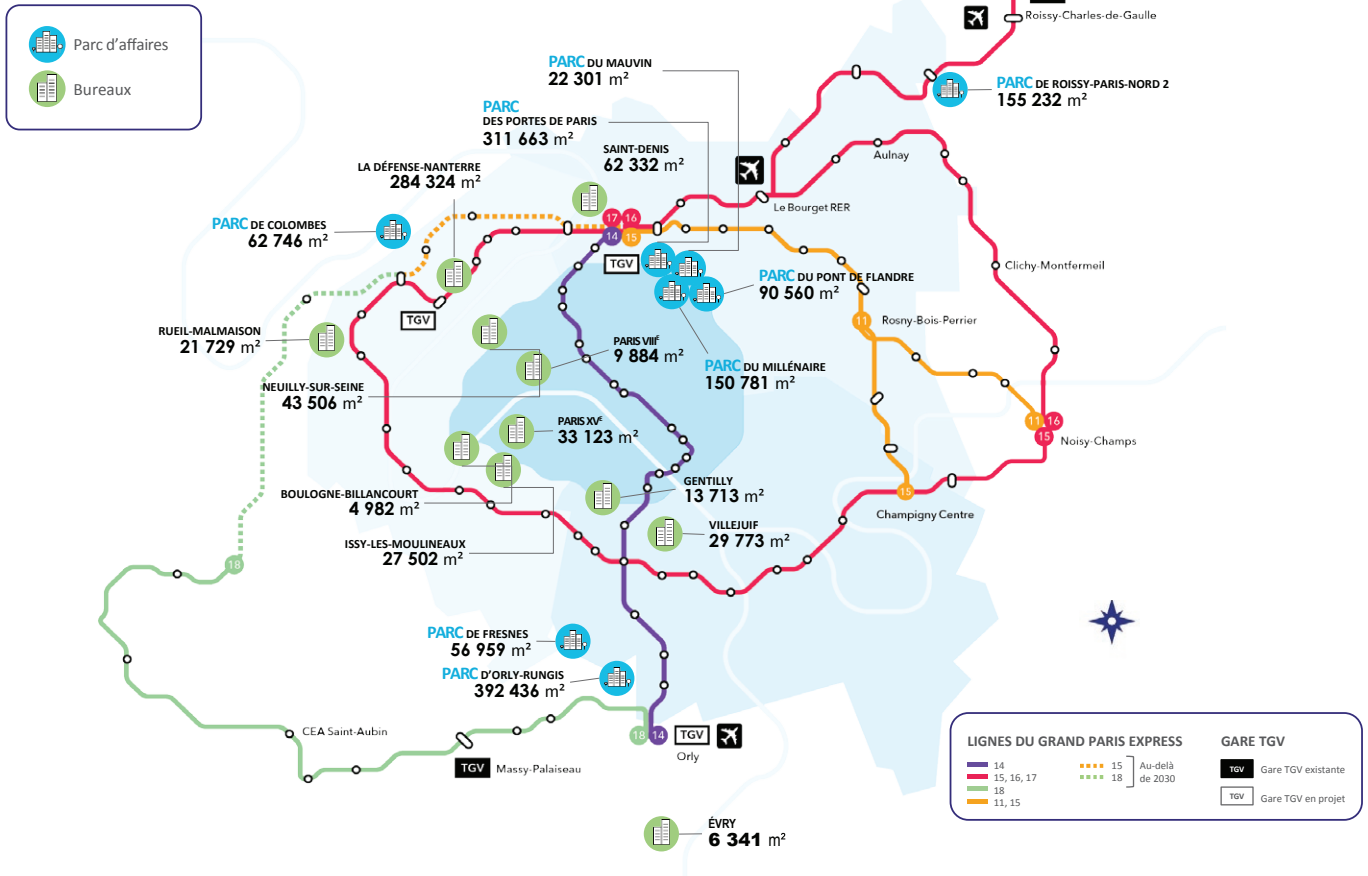
(g) Comprend les hôtels du portefeuille ANF Immobilier.

Les indicateurs (Surfaces totales, Prix en €/m², Taux de rendement net hors droits et Taux de vacance EPRA) sont repris hors périmètre Foncière Logement.

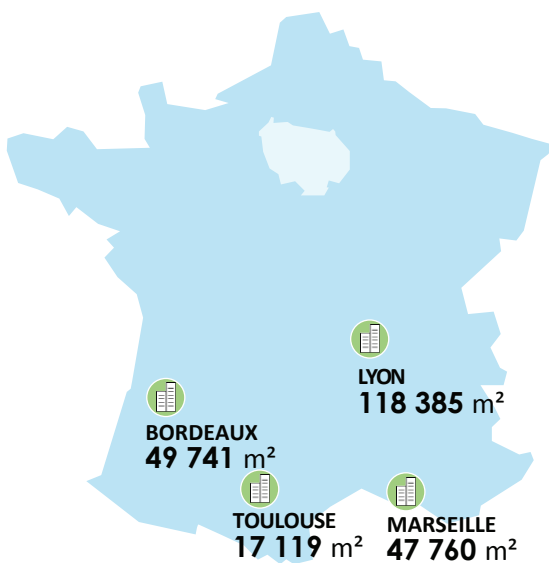
(h) 429,0 millions d'euros en quote-part de détention Icade dans ANF Immobilier au 31 décembre 2017. À 100 %, la valorisation au 31 décembre 2017 est de 650,1 millions d'euros.

2.2. Pôle Foncière Tertiaire

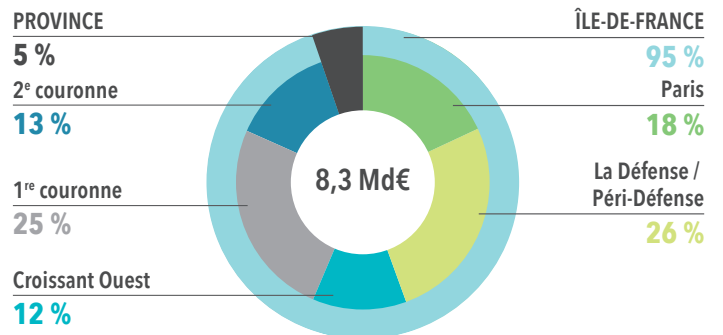
PATRIMOINE AU 31/12/2017
FONCIÈRE TERTIAIRE (1)
AU CŒUR DU GRAND PARIS



ET DANS LES GRANDES MÉTROPOLIS (2)



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES (EN %) EN QUOTE-PART DE DÉTENTION



(1) Bureaux et parcs d'affaires, surfaces totales.

(2) Bureaux, surfaces totales (hors hôtels).

2.2.1. Contexte de marché

Marché locatif des bureaux en Île-de-France (source : JLL)

Avec une demande placée de 2,6 millions de m², le marché des bureaux en Île-de-France a confirmé sa vigueur en progressant de 8 % par rapport à 2016. L'année 2017 s'inscrit ainsi à 13 % au-dessus de sa moyenne décennale en termes d'activité, grâce à un quatrième trimestre particulièrement dynamique qui a atteint le record de 853 000 m² commercialisés en trois mois. Cette prise d'élan combinée à la bonne orientation des indicateurs économiques permet d'envisager une demande placée aussi importante en 2018.

La performance de 2017 s'explique en bonne partie par les transactions supérieures à 5 000 m² qui, au nombre de 88 en 2017 contre 65 en 2016, représentent un total de 1,1 million de m² (43 % de l'activité) et sont en hausse de 27 %. Aidées par l'amélioration du contexte économique, les grandes entreprises se positionnent avant tout sur des bureaux de dernière génération, quitte à choisir des projets à construire qui représentent 52 % des grands mouvements de l'année. Le phénomène « coworking » a quant à lui globalement soutenu le marché locatif avec la création de sept centres supérieures à 5 000 m² au cours de l'année. Par ailleurs, une partie du marché inférieure à 1 000 m² (en léger recul en 2017) est en train de glisser vers ce type d'offre.

Malgré un stock disponible limité, l'activité dans Paris a réussi à rester importante (1,1 million de m² en 2017 soit - 2 % par rapport à 2016) notamment dans le QCA, où l'arrivée en cours d'année de nouvelles offres a permis pas moins de trois opérations supérieures à 10 000 m² et une hausse de 7 % de l'activité. **Bénéficiant pleinement du report des grandes entreprises grâce à une offre de qualité plus profonde, le Croissant Ouest et la première couronne sont les secteurs les plus dynamiques de l'année avec des progressions respectives de 40 % et 52 %, en particulier dans la Boucle Sud (+ 53 %), à Neuilly-Levallois (+ 55 %) et en première couronne Nord (+ 143 %).** Marqué par une année 2016 record, le marché de La Défense recule par contre de 36 % en 2017 par manque de transactions d'envergure, qui se profilent plutôt pour 2018 avec le renouvellement annoncé de l'offre.

Avec 10 transactions supérieures à 5 000 m² en 2017 (dont cinq au quatrième trimestre) le marché des grandes transactions progresse de 53 % en deuxième couronne, mais cette évolution se concentre surtout sur les marchés de Saint-Quentin-en-Yvelines et Marne-la-Vallée et ne parvient pas à compenser la baisse généralisée des transactions de plus petite taille.

Après avoir atteint 3,5 millions de m² fin 2016, l'offre immédiate disponible en Île-de-France a recommencé à diminuer au quatrième trimestre 2017 pour passer sous la barre des 3,4 millions de m² (- 4 % sur un an), soit un taux de vacance de 6,4 %. Ce recul est particulièrement marqué pour les disponibilités supérieures à 5 000 m² (- 10 %), qui représentent à fin 2017 42 % de l'offre totale. Malgré une hausse de 8 % des livraisons (735 000 m² en 2017), l'offre de première main reste limitée à 435 000 m² à fin 2017 (14 % de l'offre), car la plupart des chantiers sont commercialisés avant leur livraison. La production d'offre neuve est par ailleurs maîtrisée à moyen terme, avec une offre future en chantier qui se stabilise en 2017 à environ 1,7 million de m².

Avec seulement 3 % de vacance dans Paris (2,9 % dans le QCA) le marché locatif dans Paris reste particulièrement tendu en 2017. Le marché repose essentiellement sur l'arrivée d'une offre future importante, avec plus de 550 000 m² en chantier à 36 mois dont 210 000 m² dans le QCA et près de la moitié déjà pré-commercialisée.

Moins animé qu'en 2016, le marché de La Défense voit tout de même son taux de vacance continuer à baisser de 9,5 % fin 2016 à 7,7 % fin 2017 grâce à la quasi-absence de livraisons depuis deux ans. L'assainissement du marché permet l'émergence d'une nouvelle vague de projets à commercialiser (Tours Trinity, LandScape, Alto, etc., pour un total en chantier à 36 mois de 251 000 m² dont 42 % pré-commercialisés).

Le Croissant Ouest présente également une offre immédiate en baisse en 2017. Le taux de vacance recule à Neuilly-Levallois (de 10,6 % fin 2016 à 7,8 % fin 2017) et dans la Boucle Sud (de 9,8 % fin 2016 à 8,7 % fin 2017), pendant que celui de Péri-Défense reste stable (14,8 % en moyenne sur cinq ans). Si l'offre future en chantier a fortement progressé pour atteindre 410 000 m² fin 2017, il ne reste pour autant qu'un tiers de surfaces disponible.

En première couronne, le stock disponible progresse légèrement pour atteindre 676 000 m² (+ 6 % sur un an) dont 325 000 m² concentrés sur la partie Nord (Clichy, Saint-Ouen, Saint-Denis, Aubervilliers). Dans ce secteur, le taux de vacance reste toutefois maîtrisé depuis quatre ans autour de 10 % (10,5 % fin 2017) grâce un volume stable de surfaces en chantier. **L'offre immédiate en deuxième couronne enfin, de l'ordre de 1,1 million de m²,** recule légèrement (- 4 % sur un an), en particulier en deuxième couronne Sud (- 10 % sur un an) du fait d'une offre future très modérée depuis deux ans.

En 2017, les valeurs locatives faciales ont essentiellement augmenté dans Paris à cause de la très faible disponibilité des locaux. Le loyer moyen pour les biens de première ou de seconde main progresse de 3 % à 4 % en 2017 tandis que le loyer *prime* dans le QCA se hisse à 775 €/m² (maximum à 850 €/m²) et que les mesures d'accompagnement se résorbent progressivement (environ 16 % au T4 2017).

En dehors de la capitale, les loyers sont globalement restés stables sur l'année, y compris dans des marchés ayant été très actifs comme la Boucle Sud ou Neuilly-Levallois, car l'offre y est plus fournie. La première couronne Nord se démarque avec une progression du loyer de première main de 314 €/m² en 2016 à 345 €/m² en 2017 qui correspond à l'émergence de la ZAC des Docks à Saint-Ouen.

Les mesures d'accompagnement pour les transactions d'au moins 1 000 m² sont également restées stables en Île-de-France sur l'année à 22 %, mais cet équilibre masque une accalmie dans les secteurs les plus matures (Paris, La Défense, Neuilly-Levallois, Boucle Sud) compensée par une hausse dans les marchés plus périphériques, première et deuxième couronnes en particulier.

Marché locatif des bureaux en régions (source : BNP Paribas Real Estate)

Au troisième trimestre 2017, les six principales métropoles régionales (Lille, Lyon, Marseille, Toulouse, Bordeaux et Nantes) totalisent une demande placée sur 12 mois glissants de 1,1 million de m² (environ 40 % de l'activité en Île-de-France). Cette activité est en hausse de 2 % sur un an et elle dépasse de 20 % le volume moyen des cinq dernières années, traduisant un marché dynamique porté par une création nette d'emploi significative depuis fin 2015 (+ 137 000 emplois en 2016).

Sur les neuf premiers mois de 2017, l'activité en régions représente 752 000 m² placés. Ce volume s'appuie à 45 % sur des transactions inférieures à 1 000 m², qui progressent de 3 % par rapport à la même période en 2016. Mais ce sont les opérations supérieures à 5 000 m² (22 sur 9 mois, dont 3 de plus de 10 000 m²) qui dynamisent la demande placée avec une progression de 33 % des surfaces commercialisées essentiellement dans du neuf. Cette activité reflète le besoin de développement des grandes entreprises, qui cherchent avant tout des bureaux de dernière génération et qui sont prêtes à se positionner en amont des livraisons.

Lyon reste le principal marché de bureaux en régions avec 181 000 m² placés en neuf mois (- 14 % vs 9M 2016, mais au-dessus de sa moyenne décennale), suivi par Lille avec 136 000 m² (+ 7 % vs 9M 2016), Bordeaux avec 130 000 m² (+ 75 % vs 9M 2016), Toulouse avec 122 000 m² (- 3 % vs 9M 2016), Aix/Marseille avec 93 000 m² (+ 9 % vs 9M 2016) et enfin Nantes avec 89 000 m² (+ 1 % vs 9M 2016).

L'offre à un an représente 1,5 million de m² à la fin du troisième trimestre 2017, dont 1,1 million disponibles immédiatement. En douze mois, elle recule de 7 %, grâce une activité locative soutenue qui absorbe les livraisons et consomme également le stock de seconde main (- 10 %). Le taux de vacance des différentes métropoles est maîtrisé (entre 4 % à Bordeaux ou Nantes et 6 % à Marseille ou Toulouse) et l'offre neuve restreinte (en moyenne 22 % de l'offre immédiate) tend à renforcer les loyers de première main, notamment dans les quartiers d'affaires, comme l'illustre depuis 2015 la progression des loyers *prime* à Lyon (300 €/m² pour le Grand-Hôtel-Dieu et à la Part-Dieu) ou plus récemment à Marseille (320 €/m² pour la tour La Marseillaise au cœur d'Euroméditerranée). À l'inverse, les loyers de seconde main en périphérie subissent une correction à la baisse face à une demande exprimée qui fait défaut.

Marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France (source : BNP Paribas Real Estate/JLL/CBRE)

En 2017, le volume d'engagements en immobilier d'entreprise (dont actifs de diversification) atteint 26,4 milliards d'euros grâce à la finalisation au quatrième trimestre de grandes transactions attendues, comme Cœur Défense, qui compensent le rythme modeste des trois premiers trimestres.

Le recul de 17 % par rapport à 2016 est principalement imputable au recul de 80 % des actifs de services (hôtels, actifs de loisirs et santé). L'investissement en bureaux a fait preuve de résilience en progressant par rapport à 2016 de 1 % en Île-de-France et surtout de 22 % en régions pour atteindre un total de 18,8 milliards d'euros (dont plus de 4 milliards d'euros en VEFA d'après CBRE, meilleur volume atteint pour ce type d'investissement depuis 2007). Le segment des commerces est freiné par la forte concentration du secteur et continue à reculer pour se limiter à 3,9 milliards d'euros en 2017, tandis que les actifs logistiques ont progressé de 20 % depuis 2016 grâce à la signature de plusieurs portefeuilles dont deux paneuropéens de très grande envergure.

Le marché français confirme donc son dynamisme malgré un segment étroit pour les transactions core de taille intermédiaire, auquel les investisseurs ont appris à s'adapter. Pour contourner les limites de l'offre, ces derniers sont tout d'abord allés chercher en 2017 des transactions de plus grande envergure, sur lesquelles la concurrence est par définition plus limitée. Les 17 transactions de plus de 200 millions (contre 21 en 2016) représentent ainsi 39 % du volume total investi contre 29 % l'an dernier.

Bien que les transactions core soient restées importantes (≈ 50 %), le contexte de marché continue à contraindre les acteurs du marché à diversifier leur stratégie d'investissement pour obtenir les rendements visés. Les transactions core+ ont été particulièrement importantes en 2017 (≈ 30 %) avec des opérations de taille comme Cœur Défense ou les

grands portefeuilles logistiques tels que Logicor ou Gazeley, tandis que les VEFA en blanc comme la tour Hekla ou Grand Central ont soutenu le poids du value-add (≈ 20 %).

En termes de localisation, la rareté des offres dans Paris enfin a limité les acquisitions à 6,3 milliards d'euros, soit un recul de 26 % par rapport à 2016. Les investisseurs ont dû renforcer leur présence en dehors de la capitale, en favorisant toutefois les marchés les plus mûrs, comme le Croissant Ouest (4,5 milliards d'euros, en hausse de 5 %) et La Défense (3,2 milliards d'euros, en hausse de 44 %) ainsi que le centre-ville des grandes métropoles en régions (les Docks à Marseille, le New Deal ou Silex 1 et 2 à Lyon).

Grâce à la transparence, la sécurité et la profondeur de son marché, la France reste avec l'Allemagne et le Royaume-Uni, une destination de choix pour les investisseurs internationaux. Si ces derniers ne représentent qu'un tiers du marché en 2017 (les acteurs asiatiques progressant à 9 %), c'est principalement en raison d'une concurrence importante de la part des institutionnels français, SCPI et OPCI grand public notamment, sur les opérations de grande envergure.

Le taux de rendement prime pour les bureaux dans Paris QCA s'est par ailleurs maintenu en 2017 à 3,0 %, prenant acte de la légère remontée de l'OAT 10 ans en début d'année (de 0,12 % fin septembre 2016 à 0,96 % fin mars 2017). La prime de risque de l'immobilier a ainsi été préservée à plus de 200 points de base tout au long de l'année, ce qui permet d'envisager sereinement une possible remontée des taux qui s'annonce très lente et graduelle. Grâce à l'amélioration du marché locatif, l'année 2017 est par contre marquée par une compression de la prime de localisation avec des baisses de taux significatives en première couronne Nord, Péri-Défense ou à Lyon (4,0 % contre 4,5 % fin 2016), en première couronne Sud (5,0 % contre 5,25 % fin 2016), à La Défense (4,0 % contre 4,25 % fin 2016), en Boucle Sud (3,5 % contre 3,75 % fin 2016) ou à Neuilly-Levallois (3,25 % contre 3,5 % fin 2016).

2.2.2. Patrimoine au 31 décembre 2017

Le patrimoine en exploitation du pôle Foncière Tertiaire d'Icade représente près de 2,2 millions de m² de surfaces totales et une valorisation totale de 8 530 millions d'euros.

Répartition géographique du patrimoine par type d'actif

AU 31 DÉCEMBRE 2017

En valeur (en part du Groupe) (en millions d'euros)	Bureaux	Parcs d'affaires	Sous-total Bureaux et Parcs d'affaires	Entrepôts	Hôtels	Logements	TOTAL	%
ÎLE-DE-FRANCE	4 282	3 623	7 906	4	8	108	8 025	94,1 %
% en valeur	90,7 %	100,0 %	94,7 %	27,9 %	12,8 %	99,9 %		
dont Paris	588	931	1 519	-	-	0	1 520	
dont La Défense/Péri-Défense	2 191	-	2 191	-	-	-	2 191	
dont Croissant Ouest	854	134	988	-	-	7	995	
dont première couronne	626	1 456	2 082	-	6	4	2 091	
dont deuxième couronne	24	1 102	1 125	4	2	97	1 229	
PROVINCE	442	-	442	10	53	0	505	5,9 %
% en valeur	9,3 %	0,0 %	5,3 %	72,1 %	87,2 %	0,1 %	5,9 %	
TOTAL GÉNÉRAL	4 724	3 623	8 347	14	61	108	8 530	
% DU PATRIMOINE EN VALEUR	55,4 %	42,5 %	97,9 %	0,2 %	0,7 %	1,3 %		100 %

Description du patrimoine

Les tableaux ci-dessous montrent sur le périmètre des bureaux et des parcs d'affaires l'évolution des surfaces locatives entre le 31 décembre 2016 et le 31 décembre 2017. Les surfaces locatives correspondent aux lots des actifs louables (hors parkings). Elles sont exprimées à 100 %.

Bureaux

Au 31 décembre 2017, Icade est propriétaire d'immeubles de bureaux représentant une surface locative totale de 707 951 m². Ces actifs sont principalement situés en Île-de-France, dans le secteur de La Défense/Péri-Défense et en première couronne.

Le patrimoine d'ANF Immobilier est principalement constitué d'actifs de bureaux situés dans le cœur de ville des principales métropoles régionales Lyon, Marseille, Toulouse et Bordeaux. Il contient également un portefeuille de murs d'hôtels (29 590 m²) essentiellement situé en province. En outre, cette opération permet à Icade d'accéder à un pipeline de développement significatif.

La valorisation au 31 décembre 2017 représente 650 millions d'euros à 100 % (429 millions d'euros en quote-part de détention Icade dans ANF Immobilier). Elle est constituée de la valeur d'expertises d'ANF Immobilier soit 614 millions d'euros (457 millions d'euros en quote-part de détention) et augmentée des investissements nets des cessions du second semestre 2017 et de l'augmentation de valeur à périmètre constant.

Classes d'actif ^(a) Données à 100 %	31/12/2016	Mouvements 2017			31/12/2017
	Surfaces locatives (en m ²)	Acquisitions/ livraisons d'actifs (en m ²)	Cessions d'actifs (en m ²)	Développements/ restructurations (en m ²)	Surfaces locatives (en m ²)
ÎLE-DE-FRANCE	525 048	52 804	(43 001)	(2 883)	531 968
% en valeur	94,6 %	26,4 %	100,0 %	100,0 %	75,1 %
dont Paris	31 716	11 372	-	(82)	43 007
dont La Défense/Péri-Défense	276 393	30 152	-	(3 025)	303 521
dont Croissant Ouest	56 917	11 279	-	-	68 196
dont première couronne	148 595	-	(43 001)	223	105 818
dont deuxième couronne	11 426	-	-	-	11 426
PROVINCE	28 816	147 167	-	-	175 983
% en valeur	5,4 %	73,6 %	0,0 %	0,0 %	24,9 %
TOTAL BUREAUX	553 864	199 971	(43 001)	(2 883)	707 951

(a) Après reclassement d'Axe Seine en bureaux.

Au cours de 2017, le Groupe a par ailleurs réalisé des acquisitions ciblées d'actifs de bureaux pour un montant total acte en mains de 82,4 millions d'euros. Il s'agit de deux actifs situés à Paris (15^e) :

- le bâtiment D (5 800 m² environ) de l'ensemble immobilier Arc Ouest, qui complète l'acquisition réalisée en 2016 ;
- trois étages de bureaux situés dans la tour Maine Montparnasse (5 739 m²). Cet investissement permettra à Icade de participer activement au futur projet de rénovation de cette tour.

Dans le cadre de sa politique de rotation active d'actifs Icade a procédé à :

- l'arbitrage de trois des cinq actifs qu'elle détenait à Villejuif (Garonne, Rhône et Seine) représentant une surface de 43 000 m². Les baux des deux actifs conservés et loués à LCL (Loire et Rhin) ont été renouvelés sur des durées fermes de neuf et sept ans.

Parcs d'affaires

Icade détient des parcs d'affaires composés essentiellement de surfaces de bureaux ou d'activités, situés à Paris (19^e), Saint-Denis, Aubervilliers, Rungis, Villepinte, Colombes, et Fresnes.

La surface locative totale des parcs d'affaires représente 1 158 055 m² au 31 décembre 2017.

Classes d'actif ^(a) Données à 100 %	31/12/2016	Mouvements 2017			31/12/2017
	Surfaces locatives (en m ²)	Acquisitions/ livraisons d'actifs (en m ²)	Cessions d'actifs (en m ²)	Développements/ restructurations (en m ²)	Surfaces locatives (en m ²)
ÎLE-DE-FRANCE	1 172 439	12 211	-	(26 597)	1 158 055
% en valeur	100,0 %	100,0 %	0,0 %	100,0 %	100,0 %
dont Paris	138 550	-	-	(23 426)	115 124
dont La Défense/Péri-Défense ^(a)	-	-	-	-	-
dont Croissant Ouest	62 746	-	-	-	62 746
dont première couronne	395 509	9 790	-	(62)	405 236
dont deuxième couronne	575 634	2 421	-	(3 109)	574 947
PROVINCE	-	-	-	-	-
% en valeur	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
TOTAL PARCS D'AFFAIRES	1 172 439	12 211	-	(26 597)	1 158 055

(a) Après reclassement d'Axe Seine en bureaux.

Les parcs d'affaires se distinguent par un fort potentiel de développement intrinsèque à moyen ou long terme compte tenu de l'existence de réserves foncières en sus des bâtiments existants. Le pôle Foncière Tertiaire y concentre donc une part importante de ses investissements, tant en restructuration qu'en construction d'immeubles neufs.

En 2017, Icade a ainsi lancé la restructuration de son ancien siège social (Millénaire 1) situé dans le Parc du Millénaire (22 493 m²).

Les surfaces restructurées et qui seront livrées au cours de l'exercice 2018 sont d'ores et déjà prises à bail en totalité par BNP Paribas.

Par ailleurs, le plan marketing lancé en 2016 et intitulé « *Coach Your Growth with Icade* » (budget de 30 millions d'euros), visant à développer et rendre plus attractif ses parcs d'affaires, est quasi finalisé à fin 2017. Il a d'ores et déjà permis d'apporter une forte valeur ajoutée à l'offre locative dans les parcs d'affaires où il a été déployé.

2.2.3. Position concurrentielle Foncière Tertiaire

Les activités de la Foncière Tertiaire ainsi que la structuration du marché dans lequel elle opère sont exposées dans le présent document de référence. Les éléments macroéconomiques ainsi que le risque concurrentiel lié à l'activité d'investissement et de location y sont en également présentés.

Icade est l'un des rares acteurs en France à intervenir à la fois dans les domaines des parcs d'affaires et des bureaux. Le Groupe dispose d'un important stock de réserves foncières (près d'un million de m²) qui lui permettent, en accord avec les parties prenantes, de dessiner la ville de demain. Icade dispose d'une capacité très significative de développement endogène. Dans le secteur des bureaux, Icade poursuit son développement en Île-de-France tout en profitant de sa forte implantation territoriale pour diversifier ses investissements dans les principales villes françaises. Avec un patrimoine implanté pour l'essentiel à Lyon, Marseille, Bordeaux et Toulouse, la prise de contrôle de la foncière ANF en 2017 permet notamment d'augmenter sensiblement la présence d'Icade sur les marchés régionaux.

Icade enrichit par ailleurs son offre immobilière en intégrant les nouveaux modes de travail et en déployant notamment le plan *Coach Your Growth with Icade* sur l'ensemble de ses parcs d'affaires.

Parmi les investisseurs français les plus présents, les principales sociétés immobilières cotées sont Unibail-Rodamco, Klépierre, Gecina, Foncière des Régions, Altarea Cogedim et Société Foncière Lyonnaise. À fin décembre 2017, Icade représentait avec 6,1 milliards d'euros, la cinquième capitalisation boursière parmi les foncières cotées françaises.

2.2.4. Chiffres clés au 31 décembre 2017

COMPTE DE RÉSULTAT FONCIÈRE TERTIAIRE

(en millions d'euros)	31/12/2017			31/12/2016		
	Récurrent Foncière Tertiaire (EPRA)	Non récurrent ^(a)	Total Foncière Tertiaire	Récurrent Foncière Tertiaire (EPRA)	Non récurrent ^(a)	Total Foncière Tertiaire
REVENUS LOCATIFS	375,4	-	375,4	379,7	-	379,7
Charges du foncier	(2,2)	-	(2,2)	(2,1)	-	(2,1)
Charges locatives non récupérées	(24,4)	-	(24,4)	(31,5)	-	(31,5)
Charges sur immeubles	(7,9)	-	(7,9)	(5,1)	-	(5,1)
LOYERS NETS	340,9	-	340,9	341,0	-	341,0
<i>Taux de marge (loyers nets/revenus locatifs)</i>	90,8 %	0,0 %	90,8 %	89,8 %	-	89,8 %
Coûts de fonctionnement nets	(48,4)	-	(48,4)	(37,6)	-	(37,6)
Résultat des autres activités	(0,3)	-	(0,3)	(1,0)	-	(1,0)
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL	292,2	-	292,2	302,4	-	302,4
Amortissements et pertes de valeur des biens d'exploitation	(8,3)	(17,3)	(25,6)	(8,2)	20,6	12,4
Amortissements et pertes de valeur des immeubles de placement	-	(167,0)	(167,0)	-	(189,4)	(189,4)
Résultat sur acquisitions	-	(6,8)	(6,8)	-	-	-
Résultat sur cessions	-	74,9	74,9	-	19,4	19,4
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	5,3	(7,2)	(1,9)	5,5	(22,7)	(17,2)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	289,2	(123,3)	165,9	299,7	(172,1)	127,6
Coût de l'endettement brut	(78,5)	-	(78,5)	(105,7)	-	(105,7)
Produits nets de trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés	24,5	-	24,5	25,3	-	25,3
Coût de l'endettement net	(53,9)	-	(53,9)	(80,5)	-	(80,5)
Autres produits et charges financiers	(4,8)	(33,8)	(38,6)	(3,6)	(50,0)	(53,6)
RÉSULTAT FINANCIER	(58,7)	(33,8)	(92,5)	(84,0)	(50,0)	(134,1)
Impôts sur les sociétés ^(b)	(6,0)	20,5	14,5	(10,0)	5,2	(4,8)
RÉSULTAT NET	224,5	(136,6)	88,0	205,6	(216,9)	(11,3)
Résultat net – part des participations ne donnant pas le contrôle	1,3	(1,4)	(0,0)	-	-	-
RÉSULTAT NET – PART DU GROUPE	223,2	(135,2)	88,0	205,6	(216,9)	(11,3)
Nombre d'actions moyen en circulation dilué			73 971 634			73 848 960

(a) La colonne « Non récurrent » regroupe les dotations aux amortissements des immeubles de placement, le résultat des cessions, la mise en juste valeur des instruments financiers et d'autres éléments non récurrents.

(b) Dont 20,4 millions d'euros comptabilisés au titre de la demande de remboursement de la taxe de 3 % sur les dividendes, intérêts moratoires inclus.

ÉVOLUTION DES REVENUS LOCATIFS PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE

(en millions d'euros)	31/12/2016	Acquisitions d'actifs	Cessions d'actifs	Constructions/Restructurations d'actifs	Activité locative et indexation	31/12/2017	Variation totale	Variation à périmètre constant
Bureaux France ^(a)	168,0	23,4	(25,1)	7,1	2,4	175,7	7,7	1,8 %
Parcs d'affaires	200,1	-	(22,2)	12,6	(1,5)	189,0	(11,1)	(0,9 %)
BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES	368,1	23,4	(47,3)	19,6	0,9	364,7	(3,4)	0,3 %
Autres actifs	17,4	0,8	(1,5)	-	0,1	16,8	(0,5)	8,3 %
Intra-groupe métiers Foncière	(5,8)	-	-	-	(0,5)	(6,2)	(0,5)	n/a
REVENUS LOCATIFS	379,7	24,2	(48,8)	19,6	0,6	375,4	(4,3)	0,4 %

(a) Reclassement d'Axe Seine en bureaux, anciennement affecté aux parcs d'affaires.

PERFORMANCE DES ACTIVITÉS DU GROUPE
Métier Foncières

Les revenus locatifs réalisés par le pôle Foncière Tertiaire au cours de l'exercice 2017 ont représenté 375,4 millions d'euros, soit une diminution de 4,3 millions d'euros de loyer par rapport à l'exercice 2016 (- 1,1 %) provenant principalement de l'effet en année pleine des cessions réalisées en 2016 et 2017. La perte de loyers relative aux cessions d'actifs sur 2016 et 2017 représente 48,8 millions d'euros (bureaux pour 25,1 millions d'euros et parcs d'affaires pour 22,2 millions d'euros).

Par ailleurs, les acquisitions de la période ont généré des loyers complémentaires de + 24,2 millions d'euros, dont 18,6 millions d'euros sont liés à l'acquisition des trois immeubles de bureaux acquis en 2016 (Orsud, Arc Ouest, Parissy) et 5,5 millions d'euros liés à l'acquisition de la société ANF Immobilier.

Retraité des acquisitions et cessions d'actifs, la variation des revenus locatifs entre 2016 et 2017 est positive et s'inscrit à + 20,3 millions d'euros soit 5,3 % d'augmentation.

Elle se ventile comme ci-dessous :

- constructions et restructurations d'actifs : + 19,6 millions d'euros qui se décomposent comme suit :
 - + 22,9 millions d'euros au titre des livraisons intervenues en 2016, notamment les immeubles Veolia et Millénaire 4,

- + 7,1 millions d'euros sur trois actifs livrés en 2017 (Go Spring Tranche B, Défense 456 et Open à Issy les Moulineaux),
- - 3,2 millions d'euros de baisse de revenus au titre d'immeubles affectés par des programmes de restructuration, notamment l'ancien siège d'Icade (immeuble Millénaire à Paris 19^e) ;

■ activité locative et indexation : + 0,6 million d'euros :

- un effet positif de + 2,4 millions d'euros sur les bureaux,
- un effet négatif de - 1,5 million d'euros sur les parcs d'affaires.

Ainsi, à périmètre constant (hors effets acquisitions, cessions, constructions et restructurations d'actifs), les revenus locatifs progressent de 0,4 %.

Le loyer net du pôle Foncière Tertiaire ressort pour l'année 2017 à 340,9 millions d'euros, stable par rapport à 2016. Le taux de marge ressort à 90,8 % en hausse d'un point par rapport à 2016.

(en millions d'euros)	31/12/2017		31/12/2016 ^(a)	
	Loyers nets	Marge	Loyers nets	Marge
Bureaux France	168,5	95,9 %	155,3	92,4 %
Parcs d'affaires	161,1	85,2 %	174,8	87,3 %
BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES	329,7	90,4 %	330,1	89,7 %
Autres actifs	7,8	46,0 %	5,3	30,3 %
Intra-groupe Foncière Tertiaire	3,5	n/a	5,7	n/a
LOYER NET	340,9	90,8 %	341,0	89,8 %

(a) Reclassement d'Axe Seine en bureaux, anciennement affecté aux parcs d'affaires.

Les coûts de fonctionnement nets du pôle Foncière Tertiaire représentent 48,4 millions d'euros, en augmentation par rapport à 2016. Pour mémoire, ils intègrent les coûts de holding.

La part récurrente du résultat financier du pôle Foncière Tertiaire s'élève à - 58,7 millions d'euros au 31 décembre 2017 contre - 84,0 millions d'euros au 31 décembre 2016.

Cette variation s'explique essentiellement par la baisse du coût moyen de la dette entre 2016 et 2017 (1,59 % en 2017 contre 2,18 % en 2016, soit une diminution de 59 points de base). En effet, la restructuration de la dette et des dérivés opérée en 2016 a permis de réduire le coût de l'endettement net de près de 33 % entre 2016 et 2017.

Ainsi, après prise en compte des éléments ci-dessus, le résultat net récurrent – Foncière Tertiaire (EPRA) atteint 223,2 millions d'euros (3,02 euros/action) au 31 décembre 2017, contre 205,6 millions d'euros (2,78 euros/action) au 31 décembre 2016, en hausse de 8,5 % sur un an.

Les autres éléments ayant constitué le résultat net – part du Groupe du pôle Foncière Tertiaire représentent une charge nette de - 135,2 millions d'euros et sont constitués essentiellement :

- des amortissements et pertes de valeur des immeubles de placement à hauteur de - 167,0 millions d'euros au 31 décembre 2017 contre - 189,4 millions d'euros en 2016. Cette évolution s'explique principalement par une reprise de perte de valeur de + 65,9 millions d'euros, contre une reprise de 30,7 millions d'euros en 2016 ;
- du résultat de cession à hauteur de + 74,9 millions d'euros contre + 19,4 millions d'euros en 2016 ;
- de la charge d'impôts sur les sociétés non courante de + 20,4 millions d'euros correspondant à un produit à recevoir sur l'État lié à la demande de remboursement de la taxe de 3 % sur les dividendes distribués (positionnée en non courant).

Compte tenu des éléments ci-dessus, **le résultat net – part du Groupe** du pôle Foncière Tertiaire atteint + 88,0 millions d'euros au 31 décembre 2017, contre - 11,3 millions d'euros au 31 décembre 2016.

2.2.5. Activité locative du pôle Foncière Tertiaire

Classes d'actif Données à 100 %	31/12/2016	Mouvements 2017				31/12/2017	Nouvelles signatures		31/12/2017
	Surfaces louées (en m ²)	Entrées locatives (en m ²)	Sorties locatives (en m ²)	Sorties des surfaces cédées (en m ²)	Ajustements surfaces ^(a) (en m ²)	Surfaces louées (en m ²)	Effet 2017 (en m ²)	Effet postérieur 2017 (en m ²)	Total (en m ²)
Bureaux	451 559	12 240	(6 738)	-	-	457 061	8 357	19 169	27 526
Parcs d'affaires	970 625	48 972	(36 457)	-	-	983 140	41 525	25 890	67 415
Entrepôts	34 321	4 819	-	-	-	39 140	4 819	4 819	9 638
PÉRIMÈTRE CONSTANT (A)	1 456 505	66 031	(43 195)	-	-	1 479 341	54 701	49 878	104 579
Bureaux	20 964	190 983	(928)	-	(246)	210 773	14 970	65 867	80 837
Parcs d'affaires	54 262	14 854	(27 040)	-	354	42 430	9 003	16 942	25 945
Entrepôts	-	-	-	-	(376)	(376)	-	-	-
Hôtels	-	29 590	-	-	-	29 590	-	-	-
ACQUISITIONS/LIVRAISONS/ RESTRUCTURATIONS (B)	75 226	235 427	(27 968)	-	(268)	282 417	23 973	82 809	106 782
SOUS TOTAL (A + B)	1 531 731	301 458	(71 163)	-	(268)	1 761 758	78 674	132 687	211 361
Bureaux	43 001	-	-	(43 001)	-	-	-	-	-
Entrepôts	29 718	285	-	(30 003)	-	-	285	-	285
CESSIONS (C)	72 719	285	-	(73 004)	-	-	285	-	285
FONCIÈRE TERTIAIRE (A) + (B) + (C)	1 604 450	301 743	(71 163)	(73 004)	(268)	1 761 758	78 959	132 687	211 646

(a) Évolution des surfaces suite à de nouveaux relevés géomètre.

Au 31 décembre 2017, le patrimoine du pôle Tertiaire atteint 1 761 758 m² loués, en hausse de 157 308 m² par rapport au 31 décembre 2016.

Les principales variations à périmètre constant sur l'exercice 2017 ont porté sur :

■ secteur bureaux :

- entrées : 12 240 m² enregistrées au cours de l'exercice, dont :
 - 3 040 m² loués sur la tour PB5 à La Défense dont 972 m² à PwC,
 - 2 050 m² de surfaces complémentaires louées à la société IFF sur l'immeuble Crystal Park à Neuilly sur Seine,
 - 2 860 m² de prises à bail enregistrées sur l'immeuble Axe Seine à Nanterre,
- sorties : 6 738 m² enregistrées au cours de l'exercice, dont :
 - 1 807 m² libérés par Avnet Technology sur l'immeuble Fontanot, qui fera l'objet d'une restructuration prévue en 2019,
 - 1 686 m² libérés sur l'immeuble Marignan à Paris,
 - 1 594 m² libérés sur l'immeuble Défense 2 ;

■ secteur parcs d'affaires :

- entrées : 48 972 m² enregistrées au cours de l'exercice, dont :
 - 18 655 m² de prises à bail enregistrées sur le Parc d'Orly-Rungis,
 - 8 073 m² loués sur le Parc des Portes de Paris,
 - 10 877 m² loués sur le Parc de Roissy-Paris-Nord 2 avec notamment l'entrée d'Ophthalmic C[®] sur l'immeuble Eddington (6 326 m²),
- sorties : 36 457 m² enregistrées au cours de l'exercice, dont :
 - 13 537 m² libérés sur le Parc d'Orly-Rungis,
 - 11 875 m² libérés sur le Parc des Portes de Paris, notamment 3 784 m² suite au congé de TARKETT France,
 - 4 029 m² libérés sur le Parc de Roissy-Paris-Nord 2.

Au cours de l'exercice 2017, **les signatures** ont porté sur 140 baux représentant une surface totale de 211 600 m² assortis de 56,9 millions d'euros de loyers faciaux annualisés dont 108 400 m² sur les bureaux (39,7 millions d'euros), 93 360 m² sur les parcs d'affaires (16,8 millions d'euros) et 9 923 m² sur les entrepôts (0,4 million d'euros).

Les principales **signatures** ont été les suivantes :

- 51 476 m² signés avec la société TechnipFMC dans l'immeuble Origine, pour une durée ferme de neuf ans. La date de livraison de ce projet de développement majeur pour Icade est prévue en 2020 ;
- 15 700 m² signés avec la société Groupama Immobilier sur l'immeuble Fontanot à Nanterre (BEFA de 12 ans ferme) ;
- 11 088 m² signés avec la société Latécoère à Toulouse (BEFA de 12 ans ferme) ;
- 8 450 m² signés avec l'Urssaf sur le Parc du Pont de Flandre (BEFA de neuf ans ferme) ;
- 5 739 m² signés avec le groupe Eramet dans la tour Maine Montparnasse (prise à bail sur les lots de copropriété) ;
- 4 483 m² signés avec le groupe Esi Group sur le Parc d'Orly-Rungis (immeuble Séville-Venise).

Les renouvellements enregistrés en 2017 ont porté sur 57 baux représentant une surface totale de 152 175 m² et un loyer facial annualisé de 31,0 millions d'euros.

La durée ferme moyenne associée à l'ensemble de ces renouvellements est de 6,6 années. Les principaux baux sont les suivants :

- baux LCL portant sur 29 772 m² relatifs aux deux immeubles (Loire et Rhin) situés à Villejuif, pour des durées fermes respectives de neuf et sept ans ;
- bail GIE AXA France (16 432 m²) sur l'immeuble AXE 13 situé à Nanterre Préfecture, renouvelé pour une durée ferme de neuf ans ;
- bail IFF (5 477 m²) sur Crystal Park situé à Neuilly-sur-Seine, renouvelé pour une durée ferme de 12 ans.

Périmètre acquisitions/livraisons

Le solde relatif aux acquisitions et livraisons d'immeubles atteint 207 459 m² et résulte essentiellement de :

- l'entrée dans le périmètre du groupe Icade de la société ANF Immobilier, acquise en 2017 et représentant 169 773 m² (base 100 %) ;
- la livraison de la première tranche du programme Go Spring (VEFA) au premier trimestre 2017 pour un total de 14 300 m². Icade bénéficie d'une garantie locative de 4,8 millions d'euros au titre de cette livraison ;
- l'arrivée en septembre 2017 d'Icade dans son nouveau siège social (Immeuble Open) à Issy Les Moulineaux (9 321 m²) ;
- la livraison de l'immeuble Défense 456 entièrement loué à Groupama et La DIRECCTE (15 853 m²) ;
- deux actifs de bureaux acquis en décembre 2017 et situés à Paris (15^e) : le Ponant D (environ 5 800 m²) et trois étages de bureaux (du 51^e au 53^e) totalisant 5 739 m² situés dans la tour Maine Montparnasse et leurs annexes.

Compte tenu de l'ensemble de ces mouvements, **la durée moyenne ferme des baux** s'établit à 4,8 années au 31 décembre 2017 et se situe au même niveau que celle enregistrée au 31 décembre 2016.

Au 31 décembre 2017, les dix locataires les plus importants (hors service public) représentent un total de loyers annualisés de 121,4 millions d'euros (30,2 % des loyers annualisés du patrimoine de la Foncière Tertiaire).

Taux d'occupation financier et durée moyenne des baux

Le taux d'occupation financier s'établit à 92,5 % au 31 décembre 2017, en hausse de 1,4 point par rapport au 31 décembre 2016 (91,1 %).

Le taux d'occupation financier s'améliore sur les deux secteurs d'activité, notamment dans les parcs d'affaires, en hausse de 1,2 point. Ces derniers sont soutenus par une situation locative solide sur le Parc du Pont de Flandre (taux d'occupation proche de 100 %) et une amélioration de l'activité notamment sur le Parc d'Orly-Rungis qui bénéficie des effets positifs du programme *Coach Your Growth With Icade*.

Le secteur des bureaux affiche un taux d'occupation solide à 95,3 % en hausse de 0,7 point par rapport à 2016.

Classes d'actif	Taux d'occupation financier			Durée moyenne des baux	
	31/12/2017	31/12/2016 ^(c)	Variation à périmètre constant ^(a)	31/12/2017	31/12/2016 ^(c)
	(en %) ^(b)			(en années) ^(b)	
Bureaux	95,3 %	94,6 %	+ 0,9 pt	5,7	5,9
Parcs d'affaires	89,3 %	88,1 %	+ 1,7 pt	3,7	3,9
BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES	92,4 %	91,1 %	+ 1,4 pt	4,7	4,8
Hôtels	100,0 %	-	-	8,4	-
Entrepôts	100,0 %	84,7 %	+ 10,5 pts	2,2	1,3
FONCIÈRE TERTIAIRE	92,5 %	91,1 %	+ 1,4 pt	4,8	4,8

(a) Hors livraisons, acquisitions et cessions de la période.

(b) Détention des actifs à 100 %.

(c) Après reclassement de l'actif Axe Seine de Parcs d'affaires vers les bureaux.

Les loyers potentiels annualisés des surfaces vacantes (hors vacance structurelle estimée à 8 % en moyenne sur les parcs) des actifs en exploitation représentent 27 millions d'euros. Le coût de la vacance annualisée associé représente 10 millions d'euros. Ainsi, le potentiel d'optimisation pour la Foncière Tertiaire ressort à 37 millions d'euros, soit 11,6 % du résultat net récurrent – Foncière (EPRA).

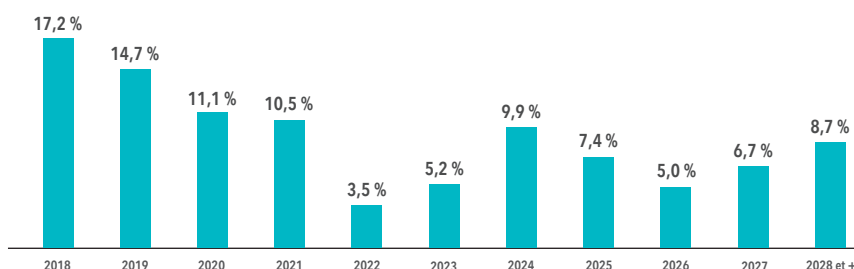
ÉCHÉANCIER DES BAUX PAR ACTIVITÉ EN LOYERS IFRS ANNUALISÉS

(en millions d'euros et détention à 100 %)

	Bureaux France	Parcs d'affaires	Hôtels	Entrepôts	Total	Part dans le total
2018	36,0	33,0	-	0,4	69,4	17,2 %
2019	20,6	38,2	0,4	-	59,2	14,7 %
2020	9,1	34,3	-	1,2	44,7	11,1 %
2021	16,1	26,4	-	-	42,4	10,5 %
2022	4,4	9,1	0,6	-	14,0	3,5 %
2023	11,3	9,5	-	0,2	21,0	5,2 %
2024	36,0	4,0	-	-	40,0	9,9 %
2025	10,6	18,3	0,9	-	29,8	7,4 %
2026	15,7	4,1	0,3	-	20,0	5,0 %
2027	23,9	1,9	1,1	-	26,9	6,7 %
2028 et plus	23,4	10,0	1,8	-	35,2	8,7 %
TOTAL	207,0	188,8	5,0	1,8	402,6	100,0 %

ÉCHÉANCIER DES BAUX EN PART DE LOYERS IFRS ANNUALISÉS

(en % et détention à 100 %)



Le risque sur les baux arrivant à échéance (date de fin ferme ou échéance de *break option*) en 2018 est de 69,4 millions d'euros équitablement répartis entre les parcs d'affaires et les bureaux.

Les utilisateurs des parcs d'affaires occupent des petites et moyennes surfaces et sont engagés principalement sur des baux 3/6/9 expliquant la part importante de *break option* à horizon trois ans : 55,9 % du loyer total des parcs d'affaires (69,9 % à horizon quatre ans).

Sur la base de la rotation observée des locataires sur les exercices antérieurs et confirmée en 2017, environ 20 % des locataires exercent leur faculté de sortie. Ainsi, la probabilité pour que la grande majorité de ces locataires n'exercent pas leur option de sortie est forte.

Par ailleurs, les baux arrivant à échéance en 2018 sont en moyenne à des niveaux de loyers en ligne avec la valeur locative de marché.

RÉPARTITION DE LA BASE LOCATIVE SELON LE TYPE D'INDICES ICC, ILAT ET ILC

(en loyers courant IFRS)

(en %)	2016	2017
ICC	50,1 %	34,3 %
ILAT	47,4 %	60,3 %
ILC	1,6 %	2,3 %
Autres	0,9 %	3,1 %
TOTAL	100,0 %	100,0 %

Le poids des baux soumis à l'indice ILAT progresse dans le patrimoine entre 2017 et 2016 notamment du fait :

- ▣ des renouvellements à l'ILAT de baux anciennement soumis à l'ICC ;
- ▣ de l'entrée dans le périmètre d'lcade des actifs d'ANF majoritairement composés de baux soumis à l'ILAT ;
- ▣ des cessions intervenues sur l'exercice dont les baux étaient soumis à l'ICC.

2.2.6. Rotation des actifs

2.2.6.1. Investissements

Les investissements sont présentés selon les préconisations de l'EPRA : les travaux preneurs, honoraires de commercialisation et frais financiers sont ainsi regroupés sous l'intitulé « Autres ».

(en millions d'euros)	Acquisitions d'actifs en exploitation	Acquisitions en VEFA	Opérations en développement	Autres Capex	Autres	Total
BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES	652,9	114,7	77,5	102,4	10,9	958,4
Autres actifs	88,8	-	-	1,2	0,3	90,4
FONCIÈRE TERTIAIRE	741,7	114,7	77,5	103,7	11,2	1 048,9

Le montant des investissements sur la période s'élève à **1 048,9 millions d'euros**. Il se décline selon les préconisations de l'EPRA comme ci-dessous :

- ▣ acquisitions d'actifs :

Sur la période, elles se sont élevées à 741,7 millions d'euros et concernent :

- l'entrée de périmètre et les travaux liés au portefeuille d'actifs d'ANF Immobilier pour un montant total de 659,3 millions d'euros (valeurs au bilan consolidé d'lcade au 31 décembre 2017 à rapprocher de la valeur de référence des immeubles retenue pour l'acquisition de la société (valeurs au 30 juin 2017) soit 614 millions d'euros à 100 % et 457 millions d'euros en quote-part). Ce patrimoine situé dans les grandes métropoles françaises est composé principalement d'immeubles de bureaux (570,5 millions d'euros) et d'hôtels (88,8 millions).

Elle comprend :

- 538,8 millions d'euros d'actifs en exploitation,
- 80,2 millions d'euros d'actifs en VEFA,
- l'acquisition d'actifs en exploitation pour un montant de 82,4 millions d'euros (droits inclus) dont :
 - 55,5 millions d'euros pour l'immeuble de bureaux Le Ponant D situé à Paris 15^e, développant une surface d'environ 5 800 m² et loué en totalité à CEA,
 - 26,5 millions d'euros de surfaces de bureaux dans la tour Maine Montparnasse ;

PERFORMANCE DES ACTIVITÉS DU GROUPE
Métier Foncières

- acquisitions d'actifs en VEFA (hors VEFA ANF Immobilier) pour un montant de 114,7 millions d'euros, concernant les trois projets suivants :
 - Go Spring à Nanterre (92) pour 42,1 millions d'euros. Ce programme d'un montant global de 191,2 millions d'euros est divisé en deux tranches dont la première (14 100 m²) a été livrée au cours de l'exercice 2017. La livraison de la seconde tranche (18 500 m²) prévue au premier trimestre 2019 est pré-commercialisée à hauteur de 13 700 m² à la société Franfinance,
 - Gambetta (Paris 20^e) pour un montant de 71,2 millions d'euros. Le montant global de cette opération portant sur 20 000 m² (réparti en 16 000 m² de bureaux et 4 000 m² de commerces) s'élève à 139,0 millions d'euros droits inclus,
 - EKO Active (Marseille) pour 1,4 million d'euros investi au cours de l'exercice sur un montant global de 28,4 millions, pour développer à terme 8 370 m² de surfaces de bureaux ;
- constructions/extensions et restructurations d'actifs (77,5 millions d'euros) dont 32,3 millions pour les bureaux et 45,2 millions d'euros pour les parcs d'affaires :
 - pour les parcs d'affaires, ces investissements ont porté essentiellement sur le projet Pulse (22,5 millions d'euros), le projet Urssaf (4,7 millions d'euros), les travaux de rénovation du Millénaire 1 (4,2 millions d'euros) et la rénovation du RIE Le Romarin à Rungis (2,9 millions d'euros),
 - pour les bureaux, les investissements de l'exercice ont été réalisés essentiellement dans les projets Origine (16,8 millions d'euros) et Défense 456 livré en 2017 (7,7 millions d'euros) ;
- autres capex (103,7 millions d'euros) : Ils représentent principalement les dépenses de rénovation des parcs d'affaires et des bureaux (gros entretiens et réparations, remises en état de locaux) ;
- autres (11,2 millions d'euros) : ils représentent les mesures d'accompagnements (travaux preneurs), les frais liés à la commercialisation des actifs, et les frais financiers capitalisés des projets en développement.

Projets de développement

lcade dispose d'importants projets de développement représentant un investissement total de 1,83 milliard d'euros de près de 340 000 m² dont 170 000 m² lancés.

Nom du projet	Territoire	Nature des travaux	Typologie	Date de livraison prévisionnelle	Surface	Loyers attendus	Yield On Cost ^(b)	Investissement total ^(c)	Reste à réaliser > 2017	Pré-commercialisation
Origine	Nanterre Préfecture	Développement	Bureaux	T3 2020 - T3 2021	65 000	28,8	5,8 %	500,1	343,8	79 % ^(d)
Millénaire 1	Millénaire	Rénovation	Bureaux	T2 2018	29 700	9,9	5,1 %	192,4	9,7	100 %
B007	Pont de Flandre	Développement	Bureaux	T3 2019	8 500	3,2	7,4 %	43,4	31,2	100 %
Pulse	Portes de Paris	Développement	Bureaux	T4 2018	28 700	9,4	7,3 %	128,2	71,8	0 %
Pôle Numérique	Portes de Paris	Développement	Bureaux/Hôtel d'entreprises	T4 2019	9 400	2,1	5,4 %	38,5	33,4	50 %
B034	Pont de Flandre	Restructuration	Hôtel	T2 2020	4 900	1,1	4,3 %	24,5	19,9	0 %
Fontanot	Nanterre Préfecture	Restructuration	Bureaux	T4 2021	15 800	5,5	4,8 %	115,2	41,8	100 %
Monaco	Rungis	Restructuration	Hôtel	T3 2019	4 600	0,9	4,9 %	17,5	13,4	100 %
19 Quai Rive Neuve	Marseille	Restructuration	Bureaux	T2 2019	3 100	0,7	5,4 %	13,7	8,3	98 %
PIPELINE LANCÉ					169 700	61,5	5,7 %	1 073,5	573,3	69 %
Îlot B2	Millénaire	Développement	Bureaux		40 600	14,8	7,6 %	196,1	169,1	0 %
Îlot D	Portes de Paris	Développement	Bureaux/Hôtel		14 500	4,7	6,4 %	73,8	63,5	0 %
Îlot B32	Millénaire	Développement	Bureaux		27 300	10,0	7,8 %	128,1	106,1	0 %
Park View	Lyon	Développement	Bureaux		22 800	5,0	6,2 %	80,8	52,5	0 %
Lafayette B-C	Lyon	Restructuration	Bureaux		7 100	1,9	6,6 %	28,3	15,2	0 %
Ottawa 1	Rungis	Développement	Bureaux		7 500	2,0	7,7 %	26,0	20,7	0 %
Ottawa 2	Rungis	Développement	Bureaux		7 500	2,0	7,7 %	26,0	20,7	0 %
Îlot C1	Portes de Paris	Développement	Bureaux		42 900	14,4	7,1 %	201,3	174,0	0 %
PIPELINE COMPLÉMENTAIRE TERTIAIRE					170 200	54,8	7,2 %	760,4	621,8	0 %
TOTAL PIPELINE^(a)					339 900	116,3	6,3 %	1 833,9	1 195,1	35 %

(a) Données à 100 % - Correspond aux opérations identifiées sur terrains sécurisés, lancées ou à lancer avec un horizon de temps à 24 mois - Hors acquisitions en VEFA.
 (b) YOC= Loyers faciaux/Prix de revient du projet tel qu'approuvé par les instances de gouvernance d'Icade. Ce prix comprend la valeur d'expertise de l'actif, le budget de travaux, le coût de portage financier et les éventuelles mesures d'accompagnement.
 (c) L'investissement total inclut la juste valeur de l'actif, le montant des travaux, les mesures d'accompagnements, les frais financiers.
 (d) Y compris BEFA sur le projet Origine confirmé après le 31 décembre 2017.

2.2.6.2. Arbitrages

Le montant des cessions réalisées sur l'exercice 2017 s'est élevé à 256,0 millions d'euros.

Elles concernent pour l'essentiel :

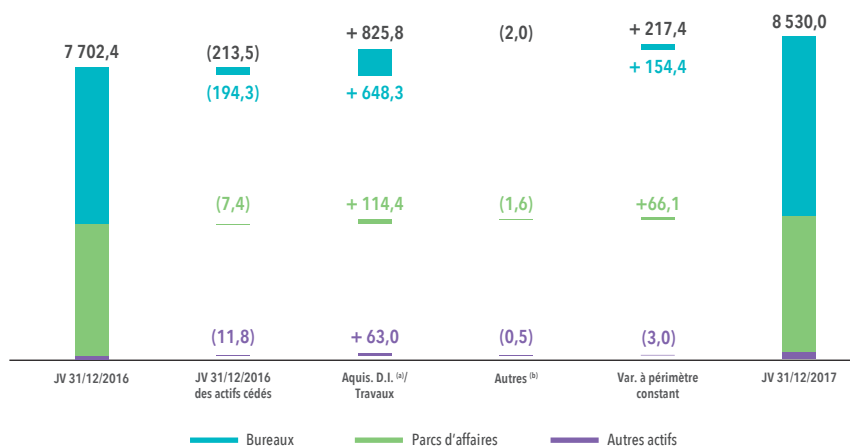
- l'arbitrage des trois immeubles de bureaux (Garonne, Rhône et Seine) situés à Villejuif pour un montant total de 226,0 millions d'euros ;

- la vente de l'entrepôt de Saint-Quentin Fallavier pour 9,8 millions d'euros ;
- la cession de logements pour 6,7 millions d'euros.

L'ensemble des arbitrages a généré une plus-value nette de 74,9 millions d'euros.

2.2.7. Évolution des valorisations d'actifs de la Foncière Tertiaire

(en millions d'euros)



(Données en PdG)	Juste valeur au 31/12/2016	Juste valeur au 31/12/2016 des actifs cédés	Acquis. D.I. ^(a) / Travaux	Autres ^(b)	Var. à périmètre constant	Juste valeur au 31/12/2017
Bureaux ^(d)	4 115,6	(194,3)	648,3	-	154,4	4 724,0
Parcs d'affaires ^(d)	3 451,7	(7,4)	114,4	(1,6)	66,1	3 623,2
Autres actifs foncière Tertiaire ^(c)	135,1	(11,8)	63,0	(0,5)	(3,0)	182,8
TOTAL	7 702,4	(213,5)	825,8	(2,0)	217,4	8 530,0

(a) Comprend l'acquisition (droits et frais inclus) du portefeuille ANF, de deux actifs en exploitation (l'immeuble Ponant D et un lot de copropriété de la tour Montparnasse) et la part décaissée en 2017 des acquisitions en VEFA.

(b) Comprend les droits et frais d'acquisitions, la variation de valeur des actifs acquis sur l'exercice, les travaux sur actifs cédés et les variations de valeurs des actifs assimilés à des créances financières (PPP).

(c) Comprend les entrepôts, le logement et les hôtels.

(d) Après reclassement de l'immeuble Axe Seine en bureaux.

2.2.7.1. Bureaux et parcs d'affaires de la Foncière Tertiaire

La valeur globale du portefeuille bureaux et parcs d'affaires en quote-part Icade s'établit à 8 347,2 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2017 contre 7 567,3 millions d'euros à fin 2016, soit une augmentation de 780,0 millions d'euros (+ 10,3 %).

En neutralisant l'impact des investissements, des acquisitions et des cessions réalisées au cours de l'année 2017, la variation de la valeur des actifs de bureaux et parcs d'affaires, à périmètre constant, est de + 3,0 %.

En valeur, 95 % du portefeuille tertiaire d'Icade est localisé en Île-de-France.

La valeur des réserves foncières, des projets en développement et des surfaces en attente de restructuration s'élève à 432,5 millions d'euros au 31 décembre 2017 et se décompose en 134,5 millions d'euros de réserves foncières, 288,6 millions d'euros de projets en développement et 9,5 millions d'euros de surfaces en attente de restructuration (non louées).

Bureaux

Au cours de l'année 2017, les investissements réalisés dans les actifs de bureaux comprennent des acquisitions (principalement le portefeuille ANF, les immeubles de bureaux Gambetta et Ponant D) pour une valeur totale au 31 décembre 2017 de 577,7 millions d'euros (droits et frais inclus) et des travaux de restructuration (Crystal Park, Défense 456, projet de développement Origine) qui s'élèvent à 70,6 millions d'euros.

En neutralisant l'impact de ces investissements et des cessions d'actifs intervenues durant l'exercice (dont la juste valeur au 31 décembre 2016 était de 194,3 millions d'euros), la variation de valeur du patrimoine du pôle Bureaux au 31 décembre 2017 est de + 154,4 millions d'euros à périmètre constant (soit + 3,9 %), pour atteindre 4 724,0 millions d'euros.

Parcs d'affaires

Les actifs immobiliers des parcs d'affaires sont constitués d'un patrimoine bâti en exploitation, mais également de réserves foncières et de droits à construire pour lesquels des projets immobiliers ont été identifiés et/ou sont en cours de développement.

Au cours de l'année 2017, Icade a réalisé 114,4 millions d'euros d'investissements de maintenance et de développement sur les parcs d'affaires, notamment le projet de développement Pulse (Parc des Portes de Paris), le PAT007 (Parc du Pont de Flandre), ainsi que la poursuite du plan marketing *Coach Your Growth with Icade*.

À périmètre constant, après neutralisation de ces travaux et des cessions (juste valeur au 31 décembre 2016 de 7,4 millions d'euros), la valeur du patrimoine des parcs d'affaires augmente de 66,1 millions d'euros sur l'année 2017, soit + 1,9 %, pour atteindre 3 623,3 millions d'euros (vs 1,4 % en 2016).

2.2.7.2. Autres actifs de la Foncière Tertiaire

Entrepôts

La valeur vénale des entrepôts est évaluée à 13,6 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2017 contre 19,8 millions d'euros au 31 décembre 2016, soit une variation à la baisse de 6,2 millions d'euros (31,3 %), consécutive à la cession d'un entrepôt.

Après retraitement de cette cession (juste valeur au 31 décembre 2016 de 7,9 millions d'euros) et des travaux sur la période, la variation à périmètre constant des entrepôts est de + 1,6 million d'euros (+ 13,0 %).

Logement

Le patrimoine du pôle Foncière Logement est constitué au 31 décembre 2017 d'immeubles dont la gestion locative est confiée à un bailleur social (CDC Habitat), de logements en copropriété et de divers actifs résiduels.

La valeur de ce patrimoine ressort à 108,4 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2017 contre 115,3 millions d'euros à fin 2016, soit une variation de - 7 millions d'euros (- 6,0 %), qui s'explique par l'effet des cessions.

Hôtels

Le patrimoine des hôtels s'est constitué en 2017 suite à l'acquisition du portefeuille ANF.

Situé principalement en province, ce patrimoine s'élève à 60,8 millions d'euros (en quote-part Icade) au 31 décembre 2017.

2.2.8. Liste du patrimoine

2.2.8.1. Pôle Bureaux

AU 31 DÉCEMBRE 2017

Pôle Bureaux au 31 décembre 2017	Ville	Dpt	Surface	Surface	Surface	Surface	Surfaces en attente de développements, cessions et restructurations (non louables)	Date d'acquisition ^(a)	Date de construction ou de rénovation	% de consolidation
			(en m ²)	Bureaux (Locative)	Commerces (Locative)	Autres (Locative)				
FRANCE			849 803	622 893	12 323	72 735	141 852			
ÎLE-DE-FRANCE			590 153	483 811	9 157	38 999	58 185			
SOUS-TOTAL PARIS			63 007	37 816	3 717	1 474	20 000			
Le Marignan - 29-33, avenue des Champs-Élysées	Paris 8 ^e	75	9 884	6 003	3 717	164	-	2004	1950	100 %
Arc Ouest - 19-29, rue Leblanc	Paris 15 ^e	75	27 384	26 462	-	922	-	2016		100 %
94, avenue Gambetta	Paris 20 ^e	75	20 000	-	-	-	20 000	2017	1985-1989- 2016	100 %
Tour Montparnasse - 1, rue de l'arrivée	Paris 15 ^e	75	5 739	5 351	-	388	-	2017	1973	100 %
SOUS-TOTAL LA DÉFENSE/PÉRI-DÉFENSE			324 354	281 986	2 114	19 421	20 833			
Tour PB5 - 1, avenue du Général-de-Gaulle	Paris- La Défense	92	30 209	26 125	-	2 437	1 648	2009	0	100 %
Tour Initiale - 1, terrasse Bellini	Puteaux	92	10 268	9 568	-	416	284	2004	2003	33 %
Tour Eqho - 2, avenue Gambetta	Courbevoie	92	78 974	73 856	-	4 517	601	2004-2007	2013	100 %
Défense 2 - 25, boulevard des Bouvets	Nanterre	92	14 611	11 154	-	3 457	-	2013	1982	100 %
Axe 13 - Les Terrasses de l'Arche	Nanterre	92	16 831	16 432	399	(0)	-	2013	2010	100 %
Axe 14 - Les Terrasses de l'Arche	Nanterre	92	20 956	19 584	-	1 372	-	2013	2006	100 %
Axe 15 - Les Terrasses de l'Arche	Nanterre	92	19 722	18 858	864	-	-	2013	2006	100 %
Axe 16 - Les Terrasses de l'Arche	Nanterre	92	18 979	17 965	851	163	-	2013	2006	100 %
Étoile Park - 123, rue Salvador-Allende	Nanterre	92	5 606	5 484	-	122	-	2009	-	100 %
H20 - 2, rue des Martinets	Rueil- Malmaison	92	21 729	21 609	-	120	-	2007	2008	100 %
Fontanot - 21-29, rue des Trois-Fontanot	Nanterre	92	13 808	12 068	-	1 740	-	2013	2010	100 %
Go Spring - 1 ^{re} tranche	Nanterre	92	14 299	14 299	-	-	-	NA	NA	100 %
Go Spring - 2 ^e tranche	Nanterre	92	18 301	-	-	-	18 301			
Défense 1 - 39-45, boulevard des Bouvets	Nanterre	92	-	-	-	-	-	2013	1982	100 %
Origine	Nanterre	92	-	-	-	-	-	2013	-	100 %
Défense 456 - 7-11, boulevard des Bouvets	Nanterre	92	15 853	13 737	-	2 116	-	2013	2005	100 %
1, rue du 1 ^{er} -Mai	Nanterre	92	24 207	21 247	-	2 961	-			
SOUS-TOTAL CROISSANT OUEST			75 990	66 564	-	1 632	7 794			
Crystal Park - 62-64, boulevard Victor-Hugo	Neuilly-sur- Seine	92	39 909	31 975	-	140	7 794	2009	2003	100 %
11-15, avenue Morizet	Boulogne- Billancourt	92	4 982	4 982	-	-	-	2004	2000	100 %
Dulud - 22, rue Jacques-Dulud	Neuilly-sur- Seine	92	1 805	1 805	-	-	-	2009	-	100 %
Charles de Gaulle - 93, avenue Charles-de-Gaulle	Neuilly-sur- Seine	92	1 792	1 446	-	346	-	2009	-	100 %
Parissy - 1-5, rue Jeanne-d'Arc	Issy-les- Moulineaux	92	18 271	17 235	-	1 036	-	2016	1997-2008	100 %
Open - 27, rue Camille-Desmoulins	Issy-les- Moulineaux	92	9 231	9 122	-	110	-	2004	2017	100 %
SOUS-TOTAL PREMIÈRE COURONNE			105 818	97 445	2 235	6 138	-			

(a) Date d'entrée de l'actif et/ou de l'entité dans le groupe Icade.

PERFORMANCE DES ACTIVITÉS DU GROUPE
Métier Foncières

Pôle Bureaux au 31 décembre 2017	Ville	Dpt	Surface	Surface	Surface	Surface	Surfaces en attente de développements, cessions et restructurations (non louables)	Date d'acquisition ^(a)	Date de construction ou de rénovation	% de consolidation
			(en m ²)	Bureaux (Locative)	Commerces (Locative)	Autres (Locative)				
Îlot 3 Loire - 32-36, avenue de Paris	Villejuif	94	19 805	19 361	444	-	-	2010	-	100 %
Îlot 5 Seine - 10-12, avenue de Paris	Villejuif	94	9 968	8 726	328	914	-	2008	-	100 %
Orsud - 3-5, rue Gallieni	Gentilly	94	13 713	12 251	-	1 462	-	2016	-	100 %
Cézanne - 30, avenue des Fruitières	Saint-Denis	93	21 160	18 492	697	1 971	-	2013	2011	100 %
Sisley - 40, avenue des Fruitières	Saint-Denis	93	20 606	19 839	767	-	-	2013	2014	100 %
First Landy/Monet	Saint-Denis	93	20 567	18 775	-	1 791	-	2012	2015	100 %
SOUS-TOTAL DEUXIÈME COURONNE			20 985	-	1 091	10 335	9 558			
Mozart - 39-41, rue Paul-Claudé	Évry	91	6 341	-	1 091	5 249	-	2009	-	100 %
Centaure - 10, avenue du Centaure	Cergy Saint- Christophe	95	-	-	-	-	-	2013	-	100 %
BSP Pontoise - CH René Dubos, 8, avenue de l'Île-de-France	Pontoise	95	5 086	-	-	5 086	-	2007	2009	100 %
Aigrins - 27, avenue de la Baltique	Villebon	91	2 942	-	-	-	2 942	2013	-	100 %
Bleuet - 28, avenue de la Baltique	Villebon	91	3 698	-	-	-	3 698	2013	-	100 %
Digitale - 10, avenue de Norvège	Villebon	91	2 918	-	-	-	2 918	2013	-	100 %
PROVINCE			259 650	139 081	3 165	33 736	83 667			
2, rue Jean-Artus	Bordeaux	33	1 203	956	247	-	-	1978	1978	100 %
CHU de Nancy - Site de Brabois - 5, allée du Morvan	Vandœuvre	54	26 645	-	-	26 645	-	2007	2010	100 %
Eko Active - 174, boulevard de la Villette	Marseille	13	8 300	-	-	-	8 300	2017	-	100 %
4, allée Saint-Exupéry	Blagnac	31	968	-	-	968	-	2008	-	100 %
Le Castel - 22, rue Jean-François-Leca	Marseille	13	5 961	-	-	-	5 961	2017	-	89 %
40, rue Fauchier	Marseille	13	8 077	8 077	-	-	-	2017	2010	89 %
19, quai de Rive-Neuve	Marseille	13	3 112	-	136	-	2 976	2017	-	89 %
23, quai de Rive-Neuve	Marseille	13	-	-	-	-	-	2017	2007	89 %
1, rue de Suez	Marseille	13	134	-	-	-	134	2017	-	89 %
4, place Sadi-Carnot	Marseille	13	5 936	3 690	925	1 321	-	2017	-	89 %
42, rue de Ruffi	Marseille	13	8 005	7 846	159	(0)	-	2017	2013	89 %
44, rue de Ruffi 44 (PKG)	Marseille	13	1	-	-	1	-	2017	2013	89 %
5, place de la Joliette	Marseille	13	3 294	2 620	622	52	-	2017	-	89 %
38, rue de Forbin (DESBIÉF)	Marseille	13	4 940	-	-	-	4 940	2017	-	89 %
Centreda TR1 - 4, avenue Didier-Daurat	Blagnac	31	12 001	12 001	-	-	-	2017	1974	89 %
Centreda TR2 - 4, avenue Didier-Daurat	Blagnac	31	4 150	4 150	-	-	-	2017	1989	89 %
Silky Way - Rue Alfred-de-Musset	Villeurbanne	69	36 593	36 593	-	-	-	2017	2015	58 %
New Way - 2-4 et 4bis, rue Legay	Villeurbanne	69	13 275	13 275	-	-	-	2017	2016	45 %
4, rue de la république	Lyon	69	74	-	-	-	74	2017	-	89 %
Park View - 2, boulevard du 11-novembre-1918	Lyon	69	22 800	-	-	-	22 800	2017	-	45 %
Lafayette - Bâtiments A-E - Parkings - 10, rue Récamier	Lyon	69	10 715	8 952	-	118	1 645	2017	1976	48 %
Lafayette - Bâtiments B-C - 10, rue Récamier	Lyon	69	5 220	295	-	16	4 909	2017	1976	48 %
Lafayette - Bâtiments D - 10, rue Récamier	Lyon	69	8 272	7 837	-	435	-	2017	1976	48 %
Stratège - 12-22, rue Juliette-Récamier	Lyon	69	16 515	12 515	-	4 000	-	2017	1993	48 %
Milky way - 42, cours Suchet	Lyon	69	4 475	4 059	416	-	-	2017	2013	89 %
57, passage de l'Argue	Lyon	69	446	-	218	-	228	2017	-	89 %

(a) Date d'entrée de l'actif et/ou de l'entité dans le groupe Icade.

PERFORMANCE DES ACTIVITÉS DU GROUPE
Métier Foncières

Pôle Bureaux au 31 décembre 2017	Ville	Dpt	Surface	Surface	Surface	Surface	Surfaces en attente de développements, cessions et restructurations (non louables)	Date d'acquisition ^(a)	Date de construction ou de rénovation	% de consolidation
			(en m ²)	Bureaux (Locative)	Commerces (Locative)	Autres (Locative)				
Oriant - 200, boulevard Albert-1 ^{er}	Bordeaux	33	20 778	-	-	-	20 778	2017	-	58 %
Factor E - Rue d'Armagnac, boulevard Albert-1 ^{er}	Bordeaux	33	10 922	-	-	-	10 922	2017	-	58 %
Nautilus - 118-122, quai de Bacalan	Bordeaux	33	13 124	12 502	442	180	-	2017	2012-2014	89 %
La Fabrique - 1-13, rue de Gironde	Bordeaux	33	3 714	3 714	-	-	-	2017	2014	89 %
TOTAL GÉNÉRAL			849 803	622 893	12 323	72 735	141 852			
dont actifs en exploitation			725 132							
dont autres actifs (PPP, Développements...)			124 671							

(a) Date d'entrée de l'actif et/ou de l'entité dans le groupe Icade.

2.2.8.2. Pôle Parcs d'affaires

AU 31 DÉCEMBRE 2017

Pôle Parcs d'affaires au 31 décembre 2017	Ville	Dpt	Surface	Surface	Surface	Surface	Surface	Surfaces en attente de développements, cessions et restructurations (non louables)	Date d'acquisition ^(a)	% de consolidation
			(en m ²)	Activité (Locative)	Bureaux (Locative)	Entrepôts (Locative)	Divers (Locative)			
SOUS-TOTAL PARIS			144 883	5 581	106 516	-	3 027	29 759		
Parc du Pont de Flandre	Paris 19 ^e	75	90 560	3 180	80 626	-	711	6 044	2002	100 %
Parc du Millénaire : Millénaire 1	Paris 19 ^e	75	29 708	2 402	3 532	-	59	23 715	2002	100 %
Parc du Millénaire : Millénaire 4	Paris 19 ^e	93	24 615	-	22 358	-	2 257	-	2016	100 %
SOUS-TOTAL CROISSANT OUEST			62 746	20 907	41 838	-	-	-		
Parc de Colombes	Colombes	92	62 746	20 907	41 838	-	-	-	2013	100 %
SOUS-TOTAL PREMIÈRE COURONNE			430 422	177 365	151 410	43 694	32 767	25 186		
Parc des Portes de Paris - Saint-Denis	Saint-Denis	93	67 252	41 469	17 799	2 549	78	5 357	2002	100 %
Parc des Portes de Paris - Batignolles LEM	Aubervilliers	93	10 327	5 732	4 595	-	-	-	2002	100 %
Parc des Portes de Paris - Aubervilliers Gardinoux	Aubervilliers	93	142 120	61 309	39 937	28 469	2 324	10 083	2002	100 %
Parc des Portes de Paris - Pilier Sud	Aubervilliers	93	22 384	20 793	-	576	1 015	-	2002	100 %
Parc des Portes de Paris - parc CFI	Aubervilliers	93	69 580	41 949	22 602	2 647	-	2 382	2002	100 %
Parc des Portes de Paris - Quartier du Canal	Aubervilliers	93	5 413	707	-	-	-	4 707	2002	100 %
Parc des Portes de Paris - Le Mauvin	Aubervilliers	93	22 301	5 407	4 909	9 454	320	2 211	2011	100 %
Parc du Millénaire : Véolia	Aubervilliers	93	44 908	-	44 908	-	-	-		100 %
Parc du Millénaire : Millénaire 5	Aubervilliers	93	17 106	-	16 660	-	-	446	2011	100 %
Parc du Millénaire - Centre commercial (en QP de détention)	Aubervilliers	93	29 031	-	-	-	29 031	-	2011	50 %
SOUS-TOTAL DEUXIÈME COURONNE			604 626	129 487	393 284	-	52 176	29 678		
Parc d'Orly-Rungis	Rungis	94	392 436	93 908	270 976	-	5 758	21 793	2013	100 %
Parc commercial La Cerisaie	Fresnes	94	56 959	4 269	6 267	-	46 072	351	2013	100 %
Parc de Roissy-Paris-Nord 2	Villepinte	93	155 232	31 310	116 041	-	347	7 534	2013	100 %
TOTAL GÉNÉRAL			1 242 677	333 342	693 048	43 694	87 971	84 623		
Dont actifs en exploitation			1 212 496							

(a) Date d'entrée de l'actif et/ou de l'entité dans le groupe Icade.

PERFORMANCE DES ACTIVITÉS DU GROUPE
Métier Foncières

2.2.8.3. Pôle Hôtels

AU 31 DÉCEMBRE 2017

Pôle Hôtels au 31 décembre 2017	Ville	Dpt	Surface	Date d'acquisition ^(a)	Date de construction ou de rénovation	% de consolidation
			(en m ²) Totale			
FRANCE			32 444			
ÎLE-DE-FRANCE			3 269			
Hôtel B&B Bobigny - 6, rue René-Goscinny	Bobigny	93	2 193	2017	2016	68,55 %
Hôtel B&B Saclay - Plateau du Moulon	Saclay	91	1 076	2017	1984	89,02 %
PROVINCE			29 175			
Hôtel AC Marriott Vélodrome - 4, allée Marcel-Leclerc	Marseille	13	3 940	2017	2016	68,55 %
Hôtel B&B Vélodrome - 6, allée Marcel-Leclerc	Marseille	13	3 089	2017	2016	68,55 %
Hôtel B&B Forbin Joliette - 52/54, rue de Forbin	Marseille	13	2 975	2017	2010	68,55 %
Hôtel B&B Ilôt 34 - 44, rue du Ruffi	Marseille	13	3 864	2017	2013	68,55 %
Hôtel B&B Bègles - 1, rue des Terres-Neuves	Bègles	33	2 988	2017	2015	68,55 %
Hôtel B&B Allar Euromed - 7, rue André-Allar	Marseille	13	1 983	2017	2015	68,55 %
Hôtel B&B Armagnac Euratlantique - Rue d'Armagnac 200, boulevard Albert-1 ^{er}	Bordeaux	33	2 854	2017	-	68,55 %
Hôtel B&B Saint Victoret - ZAC des Cascades Rue René Cailloux	Saint-Victoret	13	2 114	2017	2013	68,55 %
Hôtel B&B Perpignan - 3429, avenue Julien-Panchot	Perpignan	66	1 926	2017	2013	68,55 %
Hôtel B&B Quimper - 131, route de Bénodet	Quimper	29	3 442	2017	1995	68,55 %
TOTAL GÉNÉRAL			32 444			

(a) Date d'entrée de l'actif et/ou de l'entité dans le groupe Icade.

2.2.8.4. Pôle Entrepôts

AU 31 DÉCEMBRE 2017

Pôle Entrepôts 31 décembre 2017	Ville	Dpt	Surface	Surface	Surface	Date d'acquisition ^(a)	Date de construction ou de rénovation	% de consolidation
			(en m ²) Totale	Bureaux (Locative)	Entrepôts et divers (Locative)			
FRANCE			38 764	1 765	36 999			
DEUXIÈME COURONNE			10 890	1 198	9 692			
10, rue Denis-Papin	Chilly-Mazarin	91	10 890	1 198	9 692	2009	-	100 %
PROVINCE			27 874	568	27 307			
Zone Eurofret Terrain	Strasbourg	67	27 874	568	27 307	2009	2009	100 %
TOTAL GÉNÉRAL			38 764	1 765	36 999			

(a) Date d'entrée de l'actif et/ou de l'entité dans le groupe Icade.

PERFORMANCE DES ACTIVITÉS DU GROUPE
Métier Foncières

2.2.8.5. Pôle Logements

AU 31 DÉCEMBRE 2017

Pôle Logements au 31 décembre 2017	Ville	Dpt	Surface habitable (en m ²)	Date d'acquisition	% de consolidation	Nombre de logements	
						Total	Dont conventionnés
ACTIFS DE LOGEMENTS							
SOUS-TOTAL PARIS			178			2	-
Porte de Vincennes vente	Paris	75	178	1968	100 %	2	
SOUS-TOTAL CROISSANT OUEST			7 818			112	-
3, place André-Malraux	Villeneuve-la-G.	92	2 463	1980	100 %	38	
9-10 Malraux	Villeneuve-la-G.	92	5 355	1980	100 %	74	
SOUS-TOTAL PREMIÈRE COURONNE			5 312			88	-
Eluard	Bagneux	92	91	1972	100 %	1	
Galilée	Bagneux	92	180	1959	100 %	2	
Pont de Pierre	Bobigny	93	2 234	1957	100 %	40	
Cachan I	Cachan	94	44	1957	100 %	1	
Cachan II	Cachan	94	399	1957	100 %	6	
Rodin	Villejuif	94	283	1957	100 %	4	
Rembrandt	Villejuif	94	154	1957	100 %	2	
10-16, rue Léon-Moussinac	Villejuif	94	695	1954	100 %	11	
Karl Marx	Villejuif	94	1 232	1954	100 %	21	
SOUS-TOTAL DEUXIÈME COURONNE			153 546			2 737	354
Gémeaux	Les Mureaux	78	176	1977	100 %	2	
Sorrières	Montyigny le Bretonneux	78	906	1979	100 %	13	
Romarins	Montigny	78	55	1977	100 %	1	
Castillan	Poissy	78	46	1958	100 %	1	
Corniche	Poissy	78	187	1954	100 %	3	
Tour Côte	Poissy	78	152	1958	100 %	2	
6-16 Montaigne	Poissy	78	1 124	1954	100 %	24	
78-88 Maladrerie (Clos céleste)	Poissy	78	1 127	1954	100 %	24	
6 à 16, rue de Montaigne-Lyautey	Poissy	78	621	1954	100 %	19	
Square Cocteau	Trappes	78	223	1974	100 %	3	
Mermoz	Versailles	78	-	1976	100 %	-	
2-6 d'Orbay	Draveil	91	64	1957	100 %	1	
Colombe	Épinay-sous-Sénart	91	210	1967	100 %	4	
1, rue Weber	Épinay-sous-Sénart	91	522	1967	100 %	6	
11, rue du Petit-Pont	Épinay-sous-Sénart	91	622	1967	100 %	8	
5 France	Épinay-sous-Sénart	91	328	1967	100 %	4	
Saint-Marc vente (Massy)	Massy	91	136	1960	100 %	2	
Toulouse-Lautrec (Massy)	Massy	91	347	1960	100 %	7	
12-16 Mogador	Massy	91	508	1968	100 %	10	
2-8 Lisbonne (Luisiades)	Massy	91	458	1968	100 %	9	
Thorez	Massy	91	156	1968	100 %	2	
Blum	Massy	91	61	1968	100 %	1	
Blum II	Massy	91	511	1968	100 %	7	
2 bis Herriot (Aigue Marine)	Massy	91	937	1968	100 %	13	
4 Herriot	Massy	91	619	1968	100 %	7	
1 à 5, rue Julian Grimaud	Sainte-Geneviève	91	1 212	1954	100 %	16	
Vaux Germain Vente	Chatenay	92	107	1959	100 %	2	
La Roue vente	Fontenay	92	160	1958	100 %	3	
Voltaire	Rueil	92	53	1956	100 %	1	
Arthur Rimbaud	Rueil	92	228	1957	100 %	4	
Gibets II	Rueil	92	233	1957	100 %	5	

PERFORMANCE DES ACTIVITÉS DU GROUPE
Métier Foncières

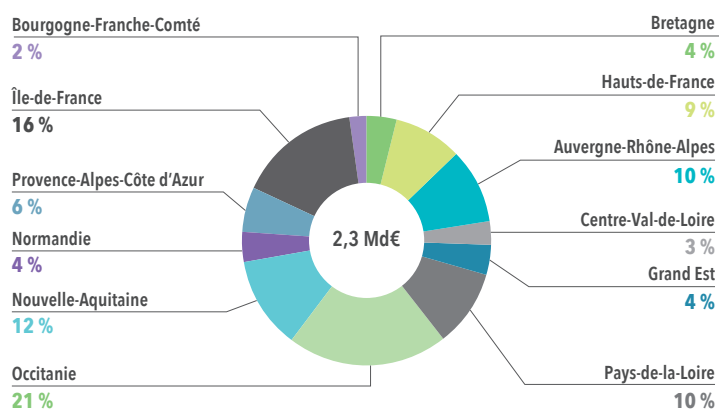
Pôle Logements au 31 décembre 2017	Ville	Dpt	Surface habitable (en m ²)	Date d'acquisition	% de consolidation	Nombre de logements	
						Total	Dont conventionnés
Pasteur	Bondy	93	177	1955	100 %	3	
Jannin/Bouin	Gagny	93	3 274	1959	100 %	46	
Dumas	Gagny	93	450	1959	100 %	7	
Jean Bouin	Gagny	93	607	1959	100 %	9	
Moulin vente II	Gagny	93	612	1957	100 %	11	
Couperin	Rosny	93	55	1983	100 %	1	
Herodia	Rosny	93	208	1960	100 %	4	
108-112 Alsace	Rosny	93	537	1960	100 %	13	
10-14 Couperin- blérioz	Rosny	93	887	1960	100 %	17	
6-8 De la Lande	Rosny	93	973	1976	100 %	14	
2-4 Couperin	Rosny	93	812	1960	100 %	14	
2-4 Franck	Rosny	93	342	1975	100 %	5	
5 Ampère	Tremblay	93	48	1967	100 %	1	
7 Ampère	Tremblay	93	71	1967	100 %	1	
1 Ampère	Tremblay	93	367	1967	100 %	5	
Orgemont	Épinay-sur-Seine	93	120 789	1957	100 %	2 214	354
Plumerette	Créteil	94	56	1961	100 %	1	
Mermoz	Créteil	94	56	1961	100 %	1	
Savignat	Créteil	94	148	1961	100 %	3	
1-3 Arcos	Créteil	94	526	1958	100 %	9	
1-5 Timons	Créteil	94	357	1958	100 %	7	
8-12 Vildrac	Créteil	94	1 836	1958	100 %	27	
Roussel	Créteil	94	1 374	1961	100 %	19	
Col Rivière (Fresnes)	Fresnes	94	165	1957	100 %	3	
Poètes (Hay)	L'Hay-les-Roses	94	337	1957	100 %	5	
Peintres (Hay)	L'Hay-les-Roses	94	259	1957	100 %	4	
Château de Sucy vente	Sucy	94	57	1954	100 %	1	
Cytises	Sucy	94	590	1965	100 %	8	
Parc Leblanc	Villeneuve-le-Roi	94	127	1957	100 %	2	
Justice	Cergy	95	4 430	1983	100 %	65	
Hauts de Cergy	Cergy	95	193	1983	100 %	1	
Cergy Pissaro	Cergy	95	135	1983	100 %	2	
Van Gogh	Ermont	95	136	1961	100 %	2	
Orme Saint-Edme vente	Franconville	95	181	1967	100 %	3	
Entrée de Ville (1,2 et 3)	Sarcelles	95	0	1972	100 %	-	
Sainte-Honorine	Taverny	95	126	1975	100 %	2	
Pompon	Villiers-le-Bel	95	60	1965	100 %	1	
Lalo	Villiers-le-Bel	95	59	1965	100 %	1	
Varagne	Villiers-le-Bel	95	40	1958	100 %	1	
SOUS-TOTAL PROVINCE			304			4	-
SCI Grande Terre des Vignes	Vénissieux	69	304	1966	100 %	4	
TOTAL LOGEMENTS			167 158			2 943	354
AUTRES ACTIFS							
Commerces et actifs tertiaires			7 985		100 %		
Foyers et RPA			9 613		100 %		
TOTAL AUTRES ACTIFS			17 598			-	-
TOTAL GÉNÉRAL			184 756			2 943	354
Réserves foncières			1 335 742		100 %		

2.3. Pôle Foncière Santé

**100 établissements Icade Santé
au 31 décembre 2017**



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE SANTÉ (EN %) EN QUOTE-PART DE DÉTENTION



2.3.1. Contexte de marché

(source : Jones Lang Lasalle, Cushman & Wakefield, Drees Santé)

Un marché d'actifs monovalents avec des baux de long terme, qui se répartit entre :

- les établissements sanitaires, qu'ils soient de court séjour en médecine, chirurgie et obstétrique (MCO) ou de moyen séjour à vocation psychiatrique ou de soins de suite et de rééducation (SSR) ; 85 à 90 % du chiffre d'affaires des exploitants-locataires d'établissements sanitaires est assuré par l'Assurance Maladie ;
- les établissements médico-sociaux, à savoir les maisons de retraite médicalisées (établissements d'hébergement des personnes âgées dépendantes ou Ehpad), les maisons de retraite (établissements d'hébergement des personnes âgées ou Ehpa) et les résidences services. Le chiffre d'affaires des exploitants-locataires d'Ehpad est assuré par l'Assurance Maladie, les Conseils départementaux (aide au logement et dépendance) et les résidents eux-mêmes ou leurs familles.

Les actifs immobiliers de santé sont monovalents mais présentent des caractéristiques différentes, avec des surfaces importantes de plateaux médico-techniques pour les établissements de soins aigus et de court séjour, et une prédominance de structures d'hébergement pour les établissements médico-sociaux.

Les baux signés sur ces actifs sont majoritairement d'une durée de 12 ans ferme et toutes les charges sont récupérables auprès des locataires (y compris les gros travaux relevant de l'article 606 du Code civil). Toutefois, depuis la parution de la loi 2014-626 du 18 juin 2014 sur les baux commerciaux (loi Pine) et l'entrée en vigueur du décret précisant la loi en matière de répartition des charges, les gros travaux relevant de l'article 606 du Code civil sont désormais à la charge des bailleurs dans les nouveaux baux signés (ou renouvelés) à compter du 5 novembre 2014. Dans le cadre d'externalisations de murs réalisées par des opérateurs (*sale and lease back*), des engagements de travaux et des garanties sont souvent apportés par les vendeurs.

Des opérateurs qui continuent à se concentrer

De moins en moins d'établissements de santé étant autorisés à la construction depuis 2011, les opérateurs des secteurs sanitaire et médico-social se tournent essentiellement vers des opérations de croissance externe pour renforcer leur taille et ainsi gagner en couverture territoriale et en efficacité.

L'année 2017 est ainsi marquée par la poursuite du mouvement de concentration des opérateurs du secteur sanitaire et des changements d'actionnaires dans le secteur médico-social. Outre les cessions de DomusVi et Colisée par leurs actionnaires financiers et différentes acquisitions d'établissements réalisées par les opérateurs de santé, l'opération emblématique de la période a été l'absorption du groupe Médipôle Partenaires par le groupe Elsan fin juin 2017. Le groupe Elsan se hisse ainsi au niveau du groupe Ramsay Générale de Santé avec 20 % de parts de marché dans le secteur de l'hospitalisation privée de court séjour en France.

Les investisseurs immobiliers s'insèrent particulièrement dans la consolidation du secteur en permettant aux exploitants d'externaliser leurs murs et d'allouer ainsi de nouvelles ressources à leur cœur de métier.

Une classe d'actifs à part entière avec un volume de transactions secondaires important

L'immobilier de santé a été longtemps une niche réunissant peu d'investisseurs ou étroitement liée aux exploitants d'établissements. Cependant, avec la recherche de diversification vers des actifs immobiliers procurant des loyers stables de long terme, des rendements attractifs et un faible risque de vacance, le nombre d'investisseurs dans l'immobilier de santé a fortement progressé ces dernières années.

Icade Santé, leader du marché et spécialisé sur les actifs sanitaires (MCO, SSR et établissements psychiatriques) et Cofinimmo (Sicafi belge spécialisée dans la détention de murs d'Ehpad) sont à ce jour les principales foncières investissant en France.

Fin 2015, Eurosic a constitué un véhicule dédié aux actifs de loisirs et de santé (Lagune) en Europe, racheté en août 2017 par le groupe Batipart dans le cadre de l'absorption d'Eurosic par Gecina.

Depuis 2014, le marché de l'immobilier de santé est également marqué par l'arrivée de plusieurs gestionnaires d'actifs qui ont réalisé des levées de fonds spécifiques et créé des véhicules d'investissement dédiés, souvent orientés vers les Ehpad car il s'agit d'une classe d'actif moins spécifique que les cliniques. Primonia possède ainsi un portefeuille de l'ordre de 2 milliards d'euros d'actifs de santé en France à fin 2017 à travers l'OPCI Primovie. BNP Paribas REIM gère environ 400 millions d'euros d'actifs via son fonds dédié Health Property Fund 1. Similairement, Swiss Life REIM ou encore La Française et AXA IM ont des véhicules dédiés à l'immobilier de santé.

Le marché s'est donc fortement développé ces dernières années, notamment en 2015 et 2016 après la mise sur le marché de deux portefeuilles significatifs (Vitalia et Gecimed). Cet approfondissement du marché « secondaire » (d'investisseur à investisseur) facilite toutefois l'arrivée de nouveaux acteurs en abaissant la taille minimum des nouveaux véhicules d'investissement dédiés à l'immobilier de santé.

Des produits rares aux qualités recherchées, entraînant une hausse des valeurs

Le marché de l'immobilier de santé est caractérisé aujourd'hui par une demande accrue de la part des investisseurs à la recherche de rendements attractifs s'appuyant sur des revenus locatifs stables et longs. Les transactions, limitées il y a quelques années aux externalisations des exploitants qui participent à la concentration du secteur ou aux cessions « murs et fonds » réalisées par des médecins (marché primaire), se sont aujourd'hui développées entre investisseurs sur un marché secondaire actif.

Après deux années record en 2015 et 2016 (respectivement 1,2 milliard d'euros et 1,6 milliard d'euros investis en immobilier de santé) l'année 2017 a été ramenée à un volume de 497 millions d'euros en France, dont 374 millions d'euros au compte d'investisseurs immobiliers. Sur la base des transactions en cours de négociation, l'année 2018 s'annonce toutefois plus dynamique et pourrait atteindre 700 millions d'euros selon le conseil Cushman & Wakefield.

Actant la rareté des ventes de murs, les investisseurs ont fortement accru leur internationalisation en 2017, en se tournant vers l'Allemagne, premier marché immobilier de santé en Europe, mais aussi l'Italie, l'Espagne, l'Irlande et le Royaume-Uni.

Le marché des Ehpad, essentiellement animé en 2017 par des transactions « corporate » a toutefois été marqué par la signature le 13 septembre 2017 d'un accord-cadre innovant entre KORIAN, Icade Santé et Icade Promotion qui porte sur un premier lot de 16 établissements neufs (Ehpad et SSR) à livrer d'ici 2020 en France (la moitié en investissement direct). La compétition toujours active entre investisseurs spécialisés et nouveaux entrants dans un contexte d'afflux de liquidités vers l'ensemble des marchés immobiliers continue à entraîner une compression des taux de rendement en santé, même si ceux-ci restent attractifs. Le taux de rendement « prime » (neuf ou excellent état, avec un bail de 12 ans, pour des établissements très bien positionnés dans des bassins dynamiques, hors Paris et exploités par un groupe de premier plan) s'établit ainsi à 4,50 % pour les Ehpad (contre 4,70 % fin 2016), 5,0 % pour les cliniques SSR/PSY (contre 5,25 % à fin 2016) et 5,25-5,50 % pour les cliniques MCO (contre 6,15 % fin 2015) (source : JLL).

2.3.2. Patrimoine au 31 décembre 2017

Le patrimoine du pôle Foncière Santé d'Icade représente près de 1,4 million de m² (0,8 million de m² en quote-part de détention) de surfaces totales en exploitation. Il est principalement composé d'établissements de santé MCO (Médecine Chirurgie Obstétrique) et SSR (Soins de Suite et de Réadaptation).

Répartition géographique du patrimoine par type d'actif

AU 31 DÉCEMBRE 2017

En valeur et surface totale	En valeur de patrimoine (base 100 %)		En surface totale (base 100 %)	
	(en M€)	% du patrimoine en valeur	en surface (en m ²)	% du patrimoine en surface (en m ²)
Île-de-France	656	16 %	177 371	12 %
Hauts de France	359	9 %	134 417	9 %
Auvergne-Rhône-Alpes	417	10 %	148 771	10 %
Bourgogne-Franche-Comté	93	2 %	36 267	3 %
Bretagne	163	4 %	68 270	5 %
Centre-Val-de-Loire	124	3 %	53 283	4 %
Grand Est	149	4 %	21 418	1 %
Pays-de-la-Loire	386	10 %	145 695	10 %
Occitanie	838	21 %	326 540	23 %
Nouvelle-Aquitaine	475	12 %	220 233	15 %
Normandie	142	4 %	46 244	3 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	233	6 %	55 904	4 %
TOTAL GÉNÉRAL	4 036	100 %	1 434 413	100 %

Description du patrimoine

Leader sur son marché, Icade est un acteur majeur de la santé en constituant entre 2007 et 2017 un portefeuille de murs de 100 établissements de santé qui se caractérise par :

- des actifs générateurs de cash-flows immédiats ;
- des durées fermes initiales de baux de 12 ans et une durée résiduelle au 31 décembre 2017 de 7,6 ans ;
- un taux de marge (loyers nets/loyers bruts) élevé (> 98 %) ;
- un taux d'occupation financier à 100 %.

Icade bénéficie d'une équipe et d'un savoir-faire reconnus sur le marché pour assurer le développement et la gestion d'Icade Santé, la filiale d'Icade qui détient l'ensemble du portefeuille d'immobilier de santé.

Depuis le premier semestre 2012, et dans le but d'accompagner sa croissance, Icade Santé a ouvert son capital à des investisseurs institutionnels.

Ainsi, au 31 décembre 2017, la quote-part de détention d'Icade dans Icade Santé est de 56,5 %, équivalente au 31 décembre 2016.

Au cours de l'année 2017, Icade Santé a poursuivi sa politique sélective d'acquisitions, qui s'est traduite par un investissement global de 229,4 millions d'euros. Les plus significatives ont porté sur :

- la Polyclinique de l'Ormeau à Tarbes pour 43,3 millions d'euros par le biais d'acquisitions d'actifs ;
- la Clinique de l'Europe à Rouen pour 87,7 millions d'euros par le biais d'acquisitions d'actifs ;
- la Polyclinique Saint-Roch à Cabestany pour 76,5 millions d'euros par le biais de l'achat des titres de la société SAS FONCIÈRE MSR.

2.3.3. Position concurrentielle Foncière Santé

Les investisseurs institutionnels, en quête de rendement, diversifient depuis plusieurs années leurs investissements immobiliers. L'immobilier de santé, considéré encore il y a peu comme « alternatif », est devenu une classe d'actifs à part entière. La concurrence entre investisseurs s'est accrue depuis 2014, notamment en 2015 et 2016 avec la mise sur le marché de deux portefeuilles significatifs : Vitalia, remporté par Icade Santé dans un processus compétitif, et Gecimed, remporté par Primonial.

De nouveaux investisseurs, tels que Primonial (Primovie), BNP Paribas (Health Property Fund 1), Swiss Life REIM ou encore Eurosic, Euryle et AXA RE se montrent présents sur les transactions en France ainsi qu'en Europe. Ces concurrents sont actifs sur le marché secondaire entre investisseurs, mais également plus rarement sur le marché historique de l'externalisation.

En s'appuyant sur de véritables partenariats développés avec des exploitants nationaux de premier plan tels que Ramsay Générale de Santé, Elsan ou Capio, ainsi que des groupes régionaux, Icade Santé reste toutefois en fin d'année 2017 le leader incontesté du marché de la détention de murs de cliniques, avec un patrimoine de près de 4 milliards d'euros (hors droits base 100 %).

Reconnue pour l'expertise de ses équipes et une offre intégrée de qualité qui couvre autant l'investissement que la construction grâce aux synergies développées avec la branche Promotion du Groupe, Icade Santé nourrit des relations privilégiées avec les groupes exploitants qu'elle accompagne depuis de nombreuses années, et bénéficie de ce fait d'opportunités d'investissement souvent *off market*.

Ces mêmes atouts ont permis en 2017 à Icade Santé de sécuriser son entrée sur le marché des Ehpad en signant un accord-cadre avec Korian, un des principaux opérateurs du secteur en France, portant sur un premier lot de 16 établissements neufs à réaliser d'ici 2020.

Étant donné l'internationalisation des grands opérateurs du secteur médico-social, cette première diversification « produit » permet d'envisager à terme une diversification, cette fois géographique, vers l'Europe.

2.3.4. Chiffres clés au 31 décembre 2017

Compte de résultat Foncière Santé

(en millions d'euros)	31/12/2017			31/12/2016		
	Récurrent Foncière Santé (EPRA)	Non récurrent ^(a)	Total Foncière Santé	Récurrent Foncière Santé (EPRA)	Non récurrent ^(a)	Total Foncière Santé
REVENUS LOCATIFS	214,9	-	214,9	207,3	-	207,3
Charges locatives non récupérées	(2,6)	-	(2,6)	(2,5)	-	(2,5)
Charges sur immeubles	(1,0)	-	(1,0)	(0,8)	-	(0,8)
LOYERS NETS	211,3	-	211,3	204,0	-	204,0
Taux de marge (loyers nets/revenus locatifs)	98,3 %	0,0 %	98,3 %	98,4 %	0,0 %	98,4 %
Coûts de fonctionnement nets	(12,7)	-	(12,7)	(12,6)	-	(12,6)
Résultat des autres activités	-	-	-	-	-	-
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL	198,6	-	198,6	191,4	-	191,4
Amortissements et pertes de valeur des immeubles de placement	-	(98,3)	(98,3)	-	(95,1)	(95,1)
Résultat sur acquisitions	-	(0,2)	(0,2)	-	1,3	1,3
Résultat sur cessions	-	0,2	0,2	-	(0,3)	(0,3)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	198,6	(98,3)	100,2	191,4	(94,2)	97,3
Coût de l'endettement brut	(10,8)	-	(10,8)	(10,6)	-	(10,6)
Produits nets de trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés	(17,6)	-	(17,6)	(18,8)	-	(18,8)
Coût de l'endettement net	(28,4)	-	(28,4)	(29,4)	-	(29,4)
Autres produits et charges financiers	(0,4)	(0,4)	(0,8)	(0,6)	(0,2)	(0,9)
RÉSULTAT FINANCIER	(28,8)	(0,4)	(29,2)	(30,0)	(0,2)	(30,3)
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	0,3	0,3
RÉSULTAT NET	169,8	(98,7)	71,1	161,4	(94,1)	67,2
Résultat net - part des participations ne donnant pas le contrôle	73,8	(42,9)	30,9	70,2	(40,9)	29,2
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE	96,0	(55,8)	40,2	91,2	(53,2)	38,0

(a) La colonne « Non récurrent » regroupe les dotations aux amortissements des immeubles de placement, le résultat des cessions, la mise en juste valeur des instruments financiers et des Ornames et d'autres éléments non récurrents.

Évolution des revenus locatifs pôle Foncière Santé

(en millions d'euros)	31/12/2016	Acquisitions d'actifs	Cessions d'actifs	Constructions Restructurations d'actifs	Activité locative et indexations	31/12/2017	Variation totale	Variation à périmètre constant
FONCIÈRE SANTÉ	207,3	5,6	(0,5)	1,6	0,8	214,9	7,5	0,4 %

Les revenus locatifs réalisés par le pôle Foncière Santé au cours de l'exercice 2017 représentent 214,9 millions d'euros, soit une augmentation de 7,5 millions d'euros de loyers par rapport à l'exercice 2016 (+ 3,6 %).

À périmètre constant, l'activité locative s'est appréciée de 0,4 % essentiellement sous l'effet de l'indexation des loyers.

Les variations de périmètre ont représenté un montant de + 6,8 millions d'euros, dont :

- + 5,6 millions d'euros de loyers complémentaires relatifs aux acquisitions, notamment la polyclinique de l'Ormeau à Tarbes et la polyclinique Saint-Roch à Cabestany, acquises en 2017 ;

- + 1,6 million d'euros relatifs aux loyers générés par les travaux d'extensions et de livraisons ;

- (0,5) million d'euros de pertes de loyers suite à la cession de la polyclinique des Chênes.

Les loyers nets du pôle Foncière Santé ressortent pour l'année 2017 à 211,3 millions d'euros et bénéficient d'un taux de marge de 98,3 % quasiment identique à celui de 2016.

(en millions d'euros)	31/12/2017		31/12/2016	
	Loyers nets	Marge	Loyers nets	Marge
FONCIÈRE SANTÉ	211,3	98,3 %	204,0	98,4 %

PERFORMANCE DES ACTIVITÉS DU GROUPE
Métier Foncières

La part courante du **résultat financier** du pôle Foncière Santé au 31 décembre 2017 s'élève à - 28,8 millions d'euros en diminution de 1,2 million d'euros par rapport au 31 décembre 2016 à - 30,0 millions d'euros.

La part des participations ne donnant pas le contrôle du pôle Foncière Santé s'élève à 30,9 millions d'euros contre 29,2 millions d'euros, en lien avec l'amélioration du résultat net. Elle correspond à la part des minoritaires (43,49 % du capital) d'Icade Santé au 31 décembre 2017).

Après prise en compte des éléments ci-dessus, **le résultat net récurrent – Foncière Santé (EPRA)** atteint 96,0 millions d'euros (1,30 euro/action Icade) au 31 décembre 2017, contre 91,2 millions d'euros au 31 décembre 2016 (1,23 euro/action Icade).

Les éléments non récurrents du résultat net – part du Groupe du pôle Foncière Santé représentent une charge nette de - 55,8 millions d'euros contre - 53,2 millions d'euros au 31 décembre 2016 et sont

essentiellement composées des dotations aux amortissements sur les immeubles de placement.

Ainsi, compte tenu des éléments ci-dessus, **le résultat net – part du Groupe** du pôle Foncière Santé atteint 40,2 millions d'euros au 31 décembre 2017, contre 38,0 millions d'euros au 31 décembre 2016, soit une amélioration de + 5,8 % (+ 2,2 millions d'euros).

2.3.5. Activité locative du pôle Foncière Santé

Le taux d'occupation financier à 100 % au 31 décembre 2017 est identique au 31 décembre 2016. Les cliniques ont également un taux d'occupation physique de 100 %.

La durée moyenne ferme des baux représente 7,6 ans en baisse de 0,6 année par rapport à 2016.

Classes d'actif	Taux d'occupation financier (en %)			Durée moyenne des baux (en années)	
	31/12/2017	31/12/2016	Variation à périmètre constant ^(a)	31/12/2017	31/12/2016
FONCIÈRE SANTÉ	100,0 %	100,0 %	+ 0,0 PT	7,6	8,2

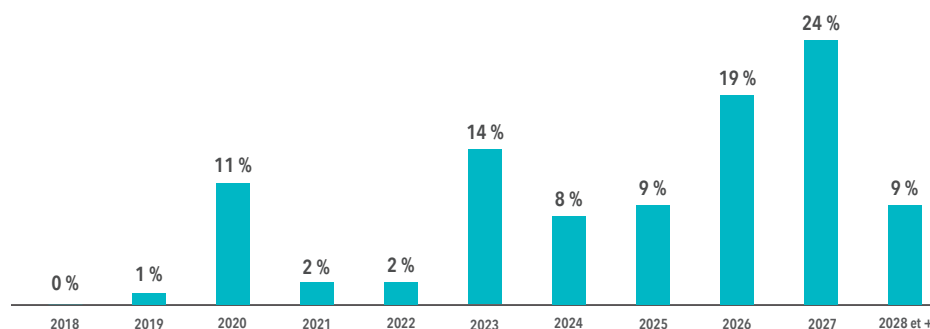
(a) Hors livraisons, acquisitions et cessions de la période.

ÉCHÉANCIER DES BAUX PAR ACTIVITÉ EN LOYERS IFRS ANNUALISÉS (en millions d'euros)

Données à 100 %	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 et plus	Total
FONCIÈRE SANTÉ	-	2,3	24,5	5,4	5,2	32,1	18,4	19,5	42,5	55,0	21,1	226,0

ÉCHÉANCIER DES BAUX EN PART DE LOYERS IFRS ANNUALISÉS

(en % et détention à 100 %)



2.3.6. Rotation des actifs Foncière Santé

2.3.6.1. Investissements

(en millions d'euros)	Acquisitions d'actifs	Opérations en développement	Autres Capex	Autres	Total
FONCIÈRE SANTÉ	229,4	79,0	45,0	1,3	354,7

Les investissements réalisés au cours de l'exercice 2017 se sont élevés à 354,7 millions d'euros dont 229,4 millions d'euros d'acquisitions, dont :

- la clinique de l'Europe à Rouen (76), acquise pour un montant de 87,7 millions d'euros ;
- la polyclinique Saint-Roch à Cabestany (66), acquise pour un montant de 76,5 millions d'euros ;

- la polyclinique de l'Ormeau à Tarbes (65), acquise pour un montant de 43,3 millions d'euros ;

- la maison d'accueil spécialisée Hélios à Saint-Germé (32), acquise pour un montant de 9,8 millions d'euros.

PERFORMANCE DES ACTIVITÉS DU GROUPE
Métier Foncières

À cela, s'ajoutent 79,0 millions d'euros d'investissements sur l'exercice, réalisés dans le cadre du *pipeline* de développement du pôle Foncière Santé et rattachés aux opérations suivantes :

- la polyclinique de Courlancy à Bezannes pour un montant de 31,2 millions d'euros ;
- la polyclinique La Croix du Sud à Quint-Fonsegrives pour un montant de 32,0 millions d'euros ;
- le projet Elsan Stoa à Saint-Herblain pour un montant de 15,8 millions d'euros.

Enfin, suite au rachat de Medipôle-Partenaires par ELSAN en juillet 2017, le projet de construction de l'hôpital privé du Grand Narbonne à Montredon-des-Corbières (11) a été revu pour un lancement en 2018.

Le solde des investissements sur l'exercice s'est élevé à 46,3 millions d'euros. Il est pour l'essentiel lié à des travaux d'extensions ou restructurations générant des loyers complémentaires.

PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT

(en millions d'euros)	Livraison	Exploitant	Nombre de lits et places	Loyers	Yield On Cost ^(a)	Coût de revient	Total	Reste à réaliser 2018-2020
Polyclinique de Courlancy - Bezannes	2018	Courlancy	458	5,7			75,7	3,3
Polyclinique La Croix du Sud - Quint-Fonsegrives	2018	Capio	269	5,0			80,4	11,7
Polyclinique de Saint-Herblain (Bromélia)	2018	Elsan	169	2,1			31,9	2,5
Hôpital privé du Grand Narbonne - Montredon-des-Corbières	2020	Elsan	283	3,0			49,0	45,5
PROJETS LANCÉS			1 179	15,8	6,7 %		237,0	63,0

(a) YOC= Loyers faciaux/Prix de revient du projet tel qu'approuvé par les instances de gouvernance d'Icade. Ce prix comprend la valeur comptable du foncier, le budget de travaux (hors honoraires internes), le coût de portage financier et les éventuelles mesures d'accompagnement.

Le pôle Foncière Santé détient un *pipeline* de développement d'un montant de 237,0 millions d'euros (coût de revient des opérations hors honoraires internes). Le Yield On Cost (YOC) moyen estimé de ces opérations ressort à 6,7 %.

2.3.6.2. Arbitrages

Le montant des arbitrages sur l'exercice concerne essentiellement la polyclinique Les Chênes pour 7,6 millions d'euros.

2.3.7. Évolution des valorisations des actifs de la Foncière Santé

(en données en QP)	Juste valeur au 31/12/2016	Juste valeur au 31/12/2016 des actifs cédés	Acquis. D.I./ Travaux	Autres ^(a)	Var. à périmètre constant	Juste valeur au 31/12/2017
Santé	2 024,7	(3,2)	200,5	(7,8)	66,4	2 280,6
TOTAL	2 024,7	(3,2)	200,5	(7,8)	66,4	2 280,6

(a) Comprend les droits et frais d'acquisition et la variation de valeur des actifs acquis au cours de l'année.

Le portefeuille immobilier du pôle Foncière Santé est constitué des murs de cliniques et d'établissements de santé.

La valeur globale de ce portefeuille en quote-part Icade est estimée à 2 280,6 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2017 contre 2 024,7 millions d'euros à fin 2016, soit une augmentation de 255,9 millions d'euros qui s'explique par la progression des valeurs, l'acquisition principalement de cinq établissements de santé, pour un montant de

124,6 millions d'euros (droits et frais inclus, en quote-part Icade), et par les investissements de travaux.

À périmètre constant, après neutralisation (i) des travaux de l'année d'un montant de 70,8 millions d'euros, (en quote-part Icade), (ii) des acquisitions et (iii) du retraitement des droits et frais d'acquisitions et de la variation de valeur des actifs acquis sur l'exercice, la valeur du portefeuille varie de + 66,4 millions d'euros sur l'année 2017, soit + 3,3 %.

2.3.8. Liste du patrimoine

AU 31 DÉCEMBRE 2017

Pôle Santé au 31 décembre 2017	Ville	Dpt	Surface (en m ²)		Surface Autres (Locative)	Surface Clinique MCO (Locative)	Surface Clinique SSR (Locative)	Nombre lits	Date d'acquisition ^(a)	Date de construction ou de renovation	% de consolidation	Exploitant
			Totale	(Locative)								
SOUS-TOTAL ÎLE-DE-FRANCE			177 371	177 371	-	156 844	20 527	2 754				
Clinique de la Muette - 46/48, rue Nicolo	Paris 16 ^e	75	4 149	4 149	-	4 149	-	80	2 014	1 987	56,51 %	Ramsay-GDS
Hôpital privé Armand Brillard - 3-5, avenue Watteau	Nogent	94	13 170	13 170	-	13 170	-	250	2 008	2003/2006	56,51 %	Ramsay-GDS
Centre médico-chirurgical de Parly II - 21, rue Moxouris	Le Chesnay	78	15 818	15 818	-	15 818	-	280	2 008	1971/1997	56,51 %	Ramsay-GDS
Hôpital privé de l'Ouest Parisien - 14, avenue Castiglione	Trappes	78	21 058	21 058	-	21 058	-	274	2 008	1975/2000	56,51 %	Ramsay-GDS
Hôpital privé Paul d'Égine - 4, avenue Marx Dormoy	Champigny- sur-Marne	94	14 270	14 270	-	14 270	-	233	2 008	2001/2007	56,51 %	Ramsay-GDS
Clinique Monet - 34, rue de Verdun	Champigny- sur-Marne	94	6 177	6 177	-	-	6 177	130	2 011	2 011	56,51 %	Ramsay-GDS
Hôpital privé de Marne-la-Vallée - 33, rue Léon-Menu	Bry-sur-Marne	94	12 737	12 737	-	12 737	-	190	2 010	2 009	56,51 %	Ramsay-GDS
Clinique du Bourget - 7-7 bis, rue Rigaud	Le Bourget	93	7 893	7 893	-	-	7 893	150	2 010	2 007	56,51 %	Ramsay-GDS
Clinique du Bois d'Amour - 19, avenue du Bois-d'Amour	Drancy	93	6 457	6 457	-	-	6 457	131	2 009	2 009	56,51 %	Ramsay-GDS
Clinique Pasteur - 22, rue de la Petite-Sausaie	Vitry-sur-Seine	94	6 120	6 120	-	6 120	-	109	2 011	2 007	56,51 %	Elsan
Clinique Saint-Louis - 1, rue Basset	Poissy	78	13 396	13 396	-	13 396	-	171	2 013	2 007	56,51 %	Elsan
Clinique de l'Estrée - 35, rue d'Amiens	Stains	93	26 418	26 418	-	26 418	-	368	2 015	-	56,51 %	Elsan
Clinique Domont - 7, rue André-Nouet	Domont	95	3 324	3 324	-	3 324	-	28	2 015	-	56,51 %	Capio Santé
Clinique Claude Bernard - 9, avenue Louis-Armand	Ermont	95	20 475	20 475	-	20 475	-	280	2 014	2 014	56,51 %	Capio Santé
Clinique Bercy - 9, quai de Bercy	Charenton- le-Pont	94	5 909	5 909	-	5 909	-	80	2 011	2 005	56,51 %	Groupes régionaux
SOUS-TOTAL HAUTS-DE-FRANCE			134 417	134 417	-	134 417	-	1 551				
Clinique du Bon Secours - 9, place de la Préfecture	Arras	62	23 269	23 269	-	23 269	-	284	2 009	2 007	56,51 %	Ramsay-GDS
Clinique de la Roseraie - 6, rue Neuve-de-l'Hôpital	Soissons	2	5 035	5 035	-	5 035	-	81	2 009	2 010	56,51 %	Ramsay-GDS
Hôpital privé de Villeneuve-d'Ascq - Le Recueil, Le Haut du Recueil	Villeneuve-d'Ascq	59	23 032	23 032	-	23 032	-	225	2 010	2 012	56,51 %	Ramsay-GDS
Polyclinique du Parc - 48 bis, rue Henri-Barbusse	Saint-Saulve	59	17 084	17 084	-	17 084	-	174	2 011	2 004	56,51 %	Elsan
Clinique Vauban - 10, avenue Vauban	Valenciennes	59	18 410	18 410	-	18 410	-	234	2 011	1 999	56,51 %	Elsan
Clinique de Flandre - 300, rue des Forts - Lieu-Dit du Boerhol	Coudekerque	59	9 927	9 927	-	9 927	-	111	2 012	2 004	56,51 %	Elsan
Clinique Villette - 18, rue Parmentier	Dunkerque	59	11 434	11 434	-	11 434	-	137	2 012	1 991	56,51 %	Elsan
Hôpital privé Saint-Claude - 1, boulevard du Dr-Schweitzer	Saint-Quentin	2	15 947	15 947	-	15 947	-	189	2 015	-	56,51 %	Elsan
Clinique Saint-Omer, 71, rue Ambroise-Paré	Saint-Omer	62	10 279	10 279	-	10 279	-	116	2 015	-	56,51 %	Elsan

(a) Date d'entrée de l'actif et/ou de l'entité dans le groupe Icade.

PERFORMANCE DES ACTIVITÉS DU GROUPE
Métier Foncières

Pôle Santé au 31 décembre 2017	Ville	Dpt	Surface (en m ²)		Surface Autres (Locative)	Surface Clinique MCO (Locative)	Surface Clinique SSR (Locative)	Nombre lits	Date d'acquisition ^(a)	Date de construction ou de rénovation	% de consolidation	Exploitant
			Totale	(Locative)								
SOUS-TOTAL AUVERGNE-RHÔNE-ALPES			148 771	148 771	-	148 771	-	1 690				
Centre hospitalier privé de la Loire – 39, boulevard de La Palle	Saint-Étienne	42	31 074	31 074	-	31 074	-	305	2013	2005	56,51 %	Ramsay-GDS
Clinique Pôle Santé République – 105, avenue de la République	Clermont-Ferrand	63	29 231	29 231	-	29 231	-	270	2011	2008	56,51 %	Elsan
Polyclinique du Beaujolais – 120, Ancienne Route Beaujeu	Arnas	69	14 024	14 024	-	14 024	-	101	2014	2004	56,51 %	Capio Santé
Clinique de la Sauvegarde – 480, avenue Ben-Gourion	Lyon	69	19 038	19 038	-	19 038	-	239	2014	2013	56,51 %	Capio Santé
Clinique Beaumont, rue de la Châtaigneraie	Beaumont	63	24 316	24 316	-	24 316	-	357	2015	-	56,51 %	Elsan
Clinique La Pergola – 75, allée des Ailes	Vichy	3	10 042	10 042	-	10 042	-	146	2015	-	56,51 %	Elsan
Centre médico-chirurgical de Tronquières	Aurillac	15	21 046	21 046	-	21 046	-	272	2015	-	56,51 %	Elsan
SOUS-TOTAL BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ			36 267	36 267	-	31 269	4 998	544				
Clinique Saint-Vincent – 40, chemin des Tilleroyes	Besançon	25	19 317	19 317	-	19 317	-	333	2014	2013	56,51 %	Capio Santé
Polyclinique du Val-de-Loire, 49, boulevard Jérôme-Trésaguet	Nevers	58	11 952	11 952	-	11 952	-	119	2015	-	56,51 %	Elsan
Centre du Chalonnais, avenue du Général-de-Gaulle	Châtenoy-le-Royal	71	4 998	4 998	-	-	4 998	92	2016	-	56,51 %	Ramsay-GDS
SOUS-TOTAL BRETAGNE			68 270	68 270	-	63 251	5 019	747				
Polyclinique de Keraudren – rue Ernestine-de-Trémaudan – ZAC de Keraudren	Brest	29	16 279	16 279	-	16 279	-	182	2010	2007	56,51 %	Elsan
Clinique de l'Elorn – 30, rue Claude-Bernard	Landerneau	29	5 019	5 019	-	-	5 019	60	2010	2010	56,51 %	Elsan
Clinique du Ter, Chemin de Kerbernès	Ploemeur	56	17 626	17 626	-	17 626	-	155	2015	-	56,51 %	Elsan
Hôpital privé Océane, 11, rue du Dr Joseph-Audic	Vannes	56	29 346	29 346	-	29 346	-	350	2015	-	56,51 %	Elsan
SOUS-TOTAL CENTRE-VAL-DE-LOIRE			53 283	53 283	14 185	39 098	-	692				
Clinique de l'Archette – rue Jacques-Monod	Olivet	45	17 179	17 179	-	17 179	-	165	2007	2000	56,51 %	Elsan
Clinique St-François – 2, rue Rolland-Buthier	Mainvilliers	28	11 465	11 465	-	11 465	-	155	2007	1998/2000	56,51 %	Elsan
Clinique du Saint Cœur, 10 b, rue Honoré-de-Balzac	Vendôme	41	10 454	10 454	-	10 454	-	133	2015	-	56,51 %	Elsan
Mas du Vendômois – Lieu-dit Sous Grand Champ	Naveil	41	3 240	3 240	3 240	-	-	45	2011	2012	56,51 %	Ramsay-GDS
Clinique du Pont de Gien, rue des Coteaux-du-Giennois	Gien	45	4 903	4 903	4 903	-	-	84	2016	-	56,51 %	Ramsay-GDS
Clinique Ronsard, 3, rue Lainé, rue de la Thibaudière	Chambray-les-Tours	37	6 042	6 042	6 042	-	-	110	2016	-	56,51 %	Ramsay-GDS
SOUS-TOTAL GRAND EST			21 418	21 418	-	21 418	-	281				
Clinique Majorelle – 1240, avenue Raymond-Pinchart	Nancy	54	11 729	11 729	-	11 729	-	146	2011	2006	56,51 %	Elsan
Centre médico-chirurgical de Chaumont le Bois, 17, avenue des États-Unis	Chaumont	52	9 689	9 689	-	9 689	-	135	2015	-	56,51 %	Elsan
Polyclinique de Courlancy, ZAC de Bezannes	Bezannes	51	-	-	-	-	-	-	2015	-	56,51 %	Groupes régionaux
SOUS-TOTAL NORMANDIE			46 245	46 245	5 117	41 128	-	726				
Polyclinique du Parc – 20, avenue du Capitaine-Georges-Guynemer	Caen	14	15 907	15 907	-	15 907	-	227	2014	2012	56,51 %	Elsan
Clinique Océane, 514, rue Irène-Joliot-Curie	Le Havre	76	5 117	5 117	5 117	-	-	99	2016	-	56,51 %	Ramsay-GDS
Polyclinique de l'Europe	Rouen	76	25 221	25 221	-	25 221	-	400	2017	1996	56,51 %	Vivalto

(a) Date d'entrée de l'actif et/ou de l'entité dans le groupe Icade.

PERFORMANCE DES ACTIVITÉS DU GROUPE
Métier Foncières

Pôle Santé au 31 décembre 2017	Ville	Dpt	Surface (en m ²)		Surface Autres (Locative)	Surface Clinique MCO (Locative)	Surface Clinique SSR (Locative)	Nombre lits	Date d'acquisition ^(a)	Date de construction ou de rénovation	% de consolidation	Exploitant
			Totale	(Locative)								
SOUS-TOTAL NOUVELLE-AQUITAINE			220 233	220 233	-	216 123	4 110	2 575				
Polyclinique de Poitiers - 1, rue de la Providence	Poitiers	86	19 631	19 631	-	19 631	-	206	2 008	1990/2004	56,51 %	Elsan
Clinique Saint-Charles - 3, rue de la Providence	Poitiers	86	4 110	4 110	-	-	4 110	76	2 008	1990/2004	56,51 %	Elsan
Clinique François Chenieux - 18, rue du Général-Catroux	Limoges	87	33 420	33 420	-	33 420	-	365	2 012	2 008	56,51 %	Elsan
Centre Clinical - 2, chemin de Fregeneuil	Soyaux	16	20 932	20 932	-	20 932	-	233	2 012	2 009	56,51 %	Elsan
Clinique des Cèdres - Impasse des Cèdres	Brive-la-Gaillarde	19	12 300	12 300	-	12 300	-	173	2 012	2 003	56,51 %	Elsan
Clinique Esquirol Saint-Hilaire - 1, rue du Docteur-Delmas	Agen	47	33 618	33 618	-	33 618	-	329	2 007	Années 70 et 80	56,51 %	Elsan
Clinique Saint Augustin - 112, avenue d'Arès	Bordeaux	33	15 919	15 919	-	15 919	-	227	2 011	2 007	56,51 %	Elsan
Polyclinique Inkermann - 84, route d'Aiffers	Niort	79	21 434	21 434	-	21 434	-	223	2 011	2 009	56,51 %	Elsan
Clinique Pasteur - 54, rue du Professeur-Pozzi	Bergerac	24	9 416	9 416	-	9 416	-	155	2 011	2 007	56,51 %	Elsan
Polyclinique Jean Vilar - avenue Maryse-Bastie	Bruges	33	16 982	16 982	-	16 982	-	214	2 012	2 009	56,51 %	Elsan
Clinique de l'Atlantique - 26, rue du Moulin-des-Justices	Puilboreau	17	10 726	10 726	-	10 726	-	100	2 014	2 011	56,51 %	Capio Santé
Clinique Marzet - 42, boulevard d'Alsace-Lorraine	Pau	64	16 329	16 329	-	16 329	-	192	2 007	1973 à 1999	56,51 %	Groupes régionaux
Clinique Richelieu - 22, rue Montlouis	Saintes	17	5 416	5 416	-	5 416	-	82	2 011	2 004	56,51 %	Groupes régionaux
SOUS-TOTAL OCCITANIE			326 540	326 540	15 339	294 631	16 570	4 171				
Clinique de l'Occitanie - 20, avenue Bernard-IV	Muret	31	18 475	18 475	-	18 475	-	170	2 008	1 973	56,51 %	Elsan
Clinique du Pont de Chaume - 330, avenue Marcel-Unal	Montauban	82	28 544	28 544	-	28 544	-	248	2 011	2 006	56,51 %	Elsan
Clinique Toulouse-Lautrec - 2, rue Jacques-Monod	Albi	81	11 948	11 948	-	11 948	-	179	2 015	-	56,51 %	Elsan
Clinique Claude Bernard - 1, rue du Père-Colombier	Albi	81	26 023	26 023	-	26 023	-	301	2 015	-	56,51 %	Elsan
Polyclinique du Sidobre, Chemin de Saint-Hippolyte	Castres	81	12 063	12 063	-	12 063	-	168	2 015	-	56,51 %	Elsan
Polyclinique de Gascogne - 55, avenue de Sambre-et-Meuse	Auch	32	7 514	7 514	-	7 514	-	111	2 015	-	56,51 %	Elsan
Clinique Ambroise Paré - 387, route Saint-Simon	Toulouse	31	17 213	17 213	-	17 213	-	222	2 011	2 004	56,51 %	Elsan
Clinique Saint-Pierre - 169, avenue de Prades	Perpignan	66	16 142	16 142	-	16 142	-	266	2 014	2 001	56,51 %	Elsan
Clinique Saint-Michel - 25-27, avenue Louis-Prat	Prades	66	5 127	5 127	-	5 127	-	65	2 014	1 997	56,51 %	Elsan
Centre de soins Le Floride - Avenue Thalassa	Le Barcarès	66	5 342	5 342	-	-	5 342	107	2 014	1 989	56,51 %	Elsan
Hôpital privé du Grand Narbonne	Montredon-des- Corbières	11	-	-	-	-	-	-	2 016	-	56,51 %	Elsan
Polyclinique de l'Ormeau - 28, boulevard du 8-Mai-1945	Tarbes	65	21 046	21 046	-	21 046	-	304	2 017	-	56,51 %	Elsan
Clinique du Parc - 50, rue Émile-Combes	Castelnau-le-Lez	34	21 472	21 472	-	21 472	-	206	2 012	2 010	56,51 %	Groupes régionaux
Clinique Saint Clément - 115, avenue Saint-Sauveur-du-Pin	Saint-Clément- de-Rivière	34	6 213	6 213	-	-	6 213	89	2 012	2 005	56,51 %	Groupes régionaux
Clinique du Pic Saint Loup - 96, avenue Saint-Sauveur-du-Pin	Saint-Clément- de-Rivière	34	3 559	3 559	3 559	-	-	62	2 012	2 005	56,51 %	Groupes régionaux
MAS Helios - 32400 Saint-Germé	Saint-Germé	32	5 262	5 262	5 262	-	-	95	2 017	-	56,51 %	Groupes régionaux

(a) Date d'entrée de l'actif et/ou de l'entité dans le groupe Icade.

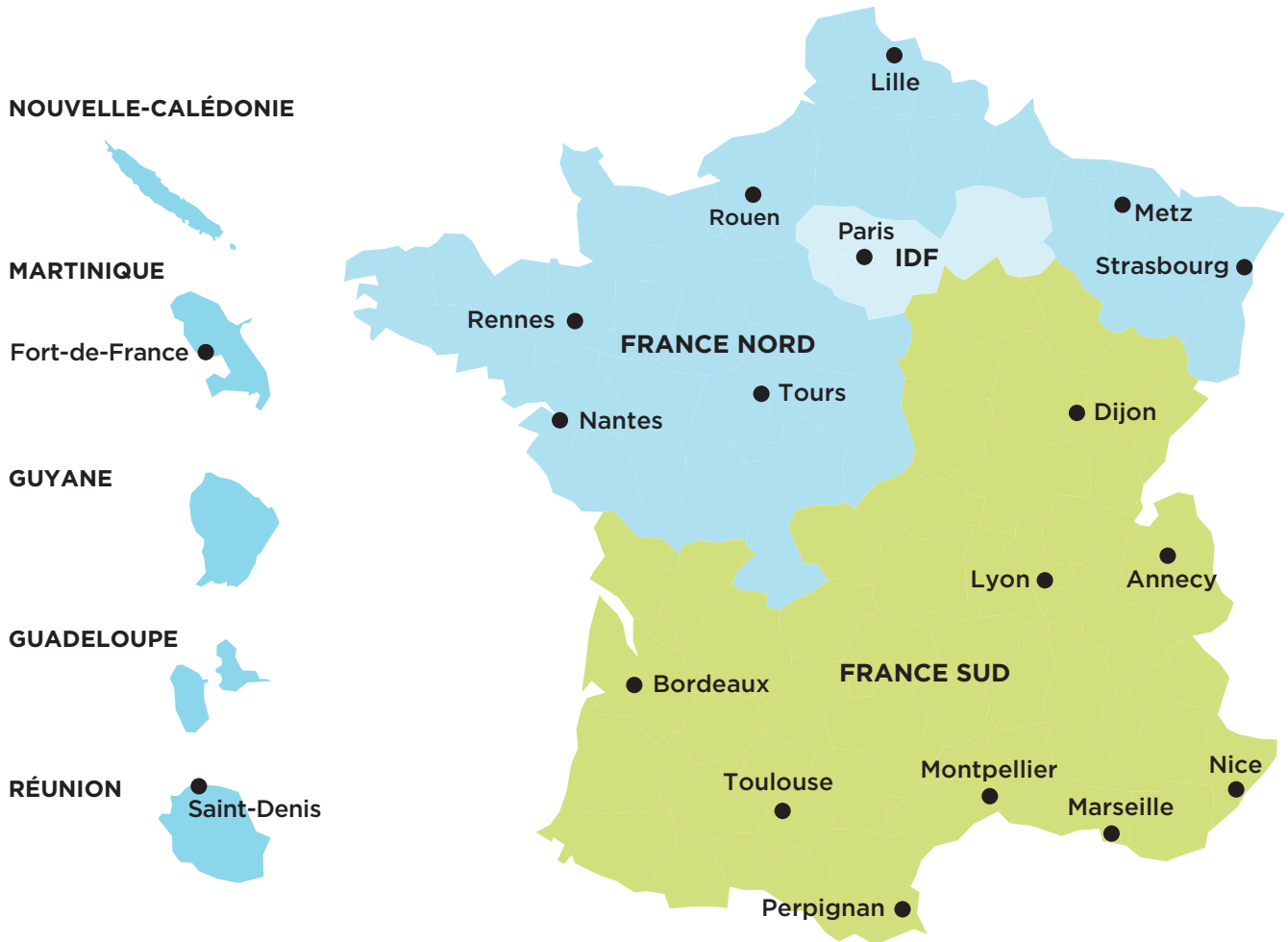
PERFORMANCE DES ACTIVITÉS DU GROUPE
Métier Foncières

Pôle Santé au 31 décembre 2017	Ville	Dpt	Surface (en m ²)		Surface Autres (Locative)	Surface Clinique MCO (Locative)	Surface Clinique SSR (Locative)	Nombre lits	Date d'acquisition ^(a)	Date de construction ou de rénovation	% de consolidation	Exploitant
			Totale	(Locative)								
Clinique de l'Union – boulevard de Ratalens	Saint-Jean	31	34 343	34 343	-	34 343	-	392	2013	2006	56,51 %	Ramsay-GDS
Centre Le Marquisat – boulevard de Ratalens	Saint-Jean	31	5 015	5 015	-	-	5 015	106	2013	1991	56,51 %	Ramsay-GDS
Clinique Les Cèdres – Château d'Alliez	Cornebarrieu	31	56 792	56 792	-	56 792	-	608	2014	2012	56,51 %	Capio Santé
Polyclinique La Croix du Sud, chemin de la Rebaute	Quint- Fonsegrives	31	-	-	-	-	-	-	2015	-	56,51 %	Capio Santé
Polyclinique Saint Roch	Cabestany	66	17 929	17 929	-	17 929	-	314	2017	1990	56,51 %	Elsan
Clinique de Beauپuy	Beauپuy	31	6 518	6 518	6 518	-	-	158	2017	1964	56,51 %	Capio Santé
SOUS-TOTAL PAYS DE LA LOIRE			145 695	145 695	-	137 126	8 569	1 550				
Polyclinique de l'Atlantique – rue Claude-Bernard	Saint- Herblain	44	32 506	32 506	-	32 506	-	309	2008	1993/2002	56,51 %	Elsan
Clinique Brétèche	Nantes	44	17 756	17 756	-	17 756	-	180	2009	2004/2007	56,51 %	Elsan
Maison de convalescence Roz Arvor – 2, rue du Fort	Nantes	44	6 653	6 653	-	-	6 653	95	2008	1989/1996	56,51 %	Elsan
Stoa – Bromelia	Saint- Herblain	44	-	-	-	-	-	-	2016	-	56,51 %	Elsan
Pôle Santé Sud – 28, rue de Guetteloup	Le Mans	72	40 786	40 786	-	40 786	-	472	2012	2006	56,51 %	Elsan
Clinique Saint Charles – 11, boulevard René-Levesque	La Roche-sur-Yon	85	17 974	17 974	-	17 974	-	210	2008	1988/2004	56,51 %	Groupes régionaux
Polyclinique du Maine – 4, avenue des Français-Libres	Laval	53	13 679	13 679	-	13 679	-	154	2008	1987/1994	56,51 %	Groupes régionaux
Terrain PSO – Clinique du Val d'Olonne	Olonne	85	14 425	14 425	-	14 425	-	90	2008	2009	56,51 %	Groupes régionaux
Clinique de convalescence Centre Vendée – 5, rue de la Grotte	Les Essarts	85	1 916	1 916	-	-	1 916	40	2008	1987/1988	56,51 %	Groupes régionaux
SOUS-TOTAL PROVENCE-ALPES- COTE D'AZUR			55 904	55 904	-	55 904	-	771				
Clinique du Cap d'Or – 1361, avenue des Anciens- Combattants-Français-d'Indochine	La Seyne-sur-Mer	83	6 454	6 454	-	6 454	-	100	2011	2009	56,51 %	Elsan
Polyclinique les Fleurs – Quartier Quiez	Ollioules	83	12 870	12 870	-	12 870	-	243	2012	2007	56,51 %	Elsan
Clinique Fontvert Avignon Nord – 235, avenue Louis-Pasteur	Sorgues	84	8 726	8 726	-	8 726	-	76	2014	2012	56,51 %	Capio Santé
Clinique Boucharde, 77, rue du Docteur-Escat	Marseille	13	14 249	14 249	-	14 249	-	177	2015	-	56,51 %	Elsan
Centre Chirurgical Montagard, 23, boulevard Gambetta	Avignon	84	3 206	3 206	-	3 206	-	55	2015	-	56,51 %	Elsan
Polyclinique Notre Dame, 345, avenue Pierre-Brossolette	Draguignan	83	10 399	10 399	-	10 399	-	120	2015	-	56,51 %	Elsan
TOTAL GÉNÉRAL			1 434 414	1 434 414	34 641	1 339 980	59 793	18 052				

(a) Date d'entrée de l'actif et/ou de l'entité dans le groupe Icade.

3. Métier Promotion

IMPLANTATION SUR LE TERRITOIRE NATIONAL AU 31/12/2017



3.1. Contexte de marché

(source : FPI, SOeS, CGDD)

L'année 2017 est marquée par une conjoncture favorable avec premièrement **des taux d'intérêt qui sont restés bas** tout au long de l'année, ce qui a préservé la solvabilité des accédants et des investisseurs et deuxièmement, **la présentation en septembre 2017 du projet de loi du gouvernement sur le logement**, dans lequel le dispositif Pinel, mis en place fin 2014, et a été confirmé jusqu'en 2021 pour les zones tendues (A bis, A et B1, qui représentent 88 % des ventes de logements collectifs en 2016 d'après la FPI).

Ce contexte se reflète dans les statistiques du service de l'observation et des statistiques (SOeS), avec des autorisations de construction et des mises en chantier (France entière) qui sont en nette progression depuis début 2015 et qui se rapprochent à fin 2017 du dernier pic atteint fin 2011.

En 2017, les autorisations de construire sont au nombre de 497 000, en hausse de 8 % sur un an, essentiellement portées par la progression des logements collectifs (260 700 permis délivrés sur la période, en hausse de 7 % sur un an).

Les mises en chantiers progressent également avec 418 900 logements entamés en 2017, en croissance de 16 % sur un an (dont 222 600 logements collectifs, en hausse de 19 % sur un an), et elles concernent toutes les régions de France métropolitaine, sachant que deux tiers de la hausse se concentre sur l'Île-de-France (+ 15 100), l'Occitanie (+ 10 200), l'Auvergne-Rhône-Alpes (+ 6 200) et la Bretagne (+ 4 900).

Les résultats de la FPI (Fédération des promoteurs immobiliers) permettent de préciser l'analyse en se concentrant sur les programmes neufs d'au moins cinq logements. Les statistiques du troisième trimestre 2017 confirment le regain de dynamisme du secteur et la bonne tenue du marché en 2017.

Le nombre de logements réservés (net des désistements constatés sur la période) sur 12 mois glissants (résidences et vente en bloc compris) est progressivement passé d'environ 100 000 en 2013 et 2014 à près de 150 000 au début de l'année 2017 (154 507 au troisième trimestre 2017, en hausse de 8 % sur un an). Après 10 trimestres consécutifs de progression, le marché a toutefois marqué une pause à mi-année, préférant attendre l'annonce en septembre de la stratégie logement du gouvernement.

Le PTZ et le dispositif Pinel ayant été maintenu pour quatre ans pour les zones tendues, le marché a repris sa progression avec 33 497 réservations nettes au troisième trimestre 2017 (dont 5 900 en bloc et 1 300 résidences de services), soit 5 % de plus qu'au même trimestre en 2016.

La vente aux investisseurs se démarque comme étant le marché le plus dynamique et le plus important avec une progression de 12 % pour un total de 64 404 réservations nettes (42 % de l'activité des 12 derniers mois).

Dopée en 2016 par la baisse des taux des crédits immobiliers, la vente aux accédants quant à elle maintient son volume glissant à 55 000 unités nettes depuis le début d'année en dépit d'une légère remontée du taux moyen des crédits immobiliers (de 1,34 % en décembre 2016 à 1,54 % environ depuis avril 2017) que l'allongement de la durée des crédits a pu compenser (219 mois en moyenne en novembre 2017).

En dépit d'une dynamique commerciale porteuse, les mises en vente de logements neufs enregistrent leur première baisse (- 8 %) après douze trimestres consécutifs de hausse (18 304 logements mis en vente au troisième trimestre 2017 contre 19 847 au troisième trimestre 2016). Cette évolution traduit la difficulté des promoteurs à initier de nouveaux projets et renforce l'importance des mesures annoncées par le gouvernement (pause normative, encadrement des délais d'instruction des recours, libération de foncier).

Avec des mises en ventes sur 12 mois glissants qui se stabilisent à 110 000 unités, l'en-cours des logements proposés à la vente au troisième trimestre 2017 reste stable (+ 1,5 % sur un an) et représente un total de 95 560 logements (dont 90 154 logements collectifs, 49 % étant en projet, 44 % en construction et seulement 7 % étant livrés).

Le ratio en-cours/réservations nettes, qui mesure le délai moyen d'écoulement de l'en-cours, se maintient ainsi sous la barre de 10 mois depuis fin 2016 pour atteindre 9,4 mois théoriques de commercialisation au troisième trimestre 2017 (14 mois pour rappel fin 2014 et 12 mois fin 2015).

Au troisième trimestre 2017, le prix de vente moyen (hors parking) est stable sur un an à 4 108 €/m². Cet équilibre masque toutefois de fortes disparités, avec une croissance de 1,8 % en régions (7,9 % à Bordeaux) tandis que les prix reculent de 3,7 % en Île-de-France après avoir progressé l'année précédente de 4,9 %.

3.2. Compte de résultat et indicateurs de performance

L'activité du pôle Promotion, réalisée au travers de sa filiale Icade Promotion (et ses filiales) détenue à 100 %, se répartit pour deux tiers dans le segment Résidentiel et pour un tiers dans le segment Tertiaire, traduisant le positionnement d'Icade Promotion comme un acteur généraliste de la promotion immobilière sur l'ensemble du territoire français de métropole et d'outre-mer.

L'activité résidentielle repose essentiellement sur la promotion de programmes neufs de logements collectifs, mais également des résidences étudiantes et résidences seniors.

L'activité Tertiaire couvre à la fois une activité de Promotion immobilière pour compte de tiers en bureaux et hôtels, en santé (cliniques, Ehpad, maisons médicales) ainsi qu'une activité de maîtrise d'ouvrage déléguée, en particulier pour la Foncière Tertiaire et la Foncière Santé, dont Icade Promotion est le promoteur exclusif.

La stratégie de croissance a porté ses fruits en 2017, ce que traduit l'augmentation significative du chiffre d'affaires économique ⁽¹⁾ de 20,3 % sur l'exercice, passant ainsi à 1 208,6 millions d'euros en 2017 vs 1 005 millions d'euros en 2016.

Cette croissance a été portée de manière équilibrée par les deux activités Logement (+ 21,0 %) et Tertiaire (+ 18,8 %), leur chiffre d'affaires économique étant respectivement de 806,4 et 402,2 millions d'euros sur l'exercice 2017.

L'augmentation du chiffre d'affaires concrétise la dynamique des ventes actées dans le Résidentiel, 5 510 lots, soit + 14,7 % par rapport à 2016 et l'avancement des chantiers de l'activité Tertiaire.

La dynamique déployée par les équipes opérationnelles s'est également traduite par de bonnes performances en termes de réservations (5 776 lots vs 5 665 en 2016) et un backlog en hausse de + 2,9 % sur l'exercice (1 644 millions d'euros vs 1 597 millions d'euros en 2016), en croissance sur le Résidentiel, à 1 119 millions d'euros, et maintenu sur le Tertiaire, à 524 millions d'euros.

À la fois soutenue à court terme par ce carnet de commandes solide, l'activité l'est également à moyen terme par un portefeuille foncier de 2,4 milliards d'euros, en hausse de + 12,5 % en valeur par rapport à 2016.

(1) Chiffre d'affaires incluant les entités mises en équivalence.

PERFORMANCE DES ACTIVITÉS DU GROUPE
Métier Promotion

La forte croissance du pôle Promotion s'est également accompagnée d'une très sensible amélioration de ses performances en matière de rentabilité, grâce à une amélioration des marges des opérations et une maîtrise de ses coûts de fonctionnement.

Le résultat opérationnel économique courant (ROEC) s'est ainsi amélioré de + 35,9 % sur l'exercice 2017, passant de 55,6 millions d'euros en 2016 à 75,6 millions d'euros en 2017. Le ROEC du Résidentiel se porte à 45,7 millions d'euros en 2017 (+ 46,8 % par rapport à 2016) et celui du Tertiaire à 29,9 millions d'euros (+ 22,2 % par rapport à 2016).

La rentabilité opérationnelle, mesurée par le taux de marge économique courant (résultat opérationnel économique courant ⁽¹⁾/chiffre d'affaires économique) est ainsi passée de 5,5 % en 2016 à 6,3 % en 2017. Le Résidentiel contribue à + 1,0 % et le Tertiaire à + 0,2 % dans ce gain global de + 0,7 point de marge.

Le résultat net part du Groupe (RNPG) 2017 du pôle Promotion s'élève à 38,3 millions d'euros. Retraité des 7,7 millions d'euros de produit de remboursement de la taxe 3 % sur les dividendes (intérêts moratoires inclus) comptabilisés en 2017, le RNPG se serait élevé à 30,6 millions d'euros, soit une augmentation de + 9,7 millions d'euros (+ 46,8 %) par rapport à 2016.

Le cash-flow net courant (CFNC) est également en hausse significative, atteignant 30,4 millions d'euros en 2017 vs 22,2 millions d'euros en 2016, en croissance de 8,1 millions d'euros.

L'augmentation du RNPG couplée à une politique d'optimisation des fonds propres conduit à atteindre dès 2017 l'objectif de *Return on Equity* (ROE) à 12 % fixée dans le plan stratégique. Le ROE ⁽²⁾ 2017 s'élève ainsi à 12,5 % vs 6,1 % en 2016.

3.2.1. Compte de résultat synthétique et contribution au cash-flow net courant

(en millions d'euros)	31/12/2017			31/12/2016		
	Courant	Non courant	Total	Courant	Non courant	Total
CHIFFRE D'AFFAIRES	1 071,8		1 071,8	913,1		913,1
Produits des activités opérationnelles	1 075,1		1 075,1	917,9		917,9
Achats consommés	(874,3)		(874,3)	(744,9)		(744,9)
Services extérieurs	(58,0)		(58,0)	(55,0)		(55,0)
Impôts, taxes et versements assimilés	(6,1)		(6,1)	(4,5)		(4,5)
Charges de personnel, intéressement et participation	(73,2)		(73,2)	(71,3)		(71,3)
Autres charges liées à l'activité	(14,8)		(14,8)	(10,3)		(10,3)
Charges des activités opérationnelles	(1 026,4)		(1 026,4)	(886,0)		(886,0)
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL	48,7		48,7	31,9		31,9
Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement		(1,5)	(1,5)		(1,3)	(1,3)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants		1,6	1,6		(1,4)	(1,4)
Résultat sur cessions		-	-		(0,1)	(0,1)
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	12,7	(0,2)	12,5	11,6	0,1	11,6
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	61,4	(0,1)	61,3	43,4	(2,7)	40,7
Coût de l'endettement brut	(0,4)	-	(0,4)	-	-	-
Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés	(0,9)	-	(0,9)	0,5	-	0,5
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(1,2)	-	(1,2)	0,4	-	0,4
Autres produits et charges financiers	(4,0)	0,2	(3,8)	0,4	-	0,4
RÉSULTAT FINANCIER	(5,2)	0,2	(5,0)	0,8	-	0,8
Impôts sur les résultats ^(a)	(23,4)	7,6	(15,8)	(19,9)	0,9	(19,0)
RÉSULTAT NET	32,8	7,8	40,6	24,3	(1,8)	22,5
Résultat : part des participations ne donnant pas le contrôle	2,4	(0,1)	2,3	2,0	(0,3)	1,7
RÉSULTAT NET - PART GROUPE	30,4	7,9	38,3	22,2	(1,4)	20,8

(a) Dont 7,7 millions d'euros comptabilisés au titre de la demande de remboursement de la taxe de 3 % sur les dividendes, intérêts moratoires inclus.

(1) Résultat opérationnel incluant les entités mises en équivalence, retraité des éléments non courants, charges de redevance de marque et coûts de holding.

(2) Résultat net part du Groupe (hors produit de remboursement de la taxe 3 % sur les dividendes)/fonds propres moyens alloués.

PERFORMANCE DES ACTIVITÉS DU GROUPE
Métier Promotion

Le chiffre d'affaires et le résultat économique présentés ci-dessous tiennent compte des partenariats réalisés dans des sociétés traitées selon le mode de la mise en équivalence dans les comptes consolidés.

(en millions d'euros)	31/12/2017			31/12/2016			Évolution
	Total Promotion	Promotion Logement	Promotion Tertiaire	Total Promotion	Promotion Logement	Promotion Tertiaire	Total Promotion
Chiffre d'affaires économique							
Information sectorielle IFRS	1 071,8	747,0	324,8	913,1	627,6	285,5	
Coentreprises	136,8	59,4	77,4	91,8	38,9	53,0	
CHIFFRE D'AFFAIRES ÉCONOMIQUE	1 208,6	806,4	402,2	1 005,0	666,5	338,5	20,3 %
Résultat opérationnel économique							
Information sectorielle IFRS	61,3	36,0	25,3	40,7	23,9	16,8	
Annulation du résultat IFRS de mise en équivalence des coentreprises	(12,4)	(5,0)	(7,4)	(11,4)	(3,1)	(8,3)	
Résultat opérationnel des coentreprises	12,6	5,1	7,5	11,5	3,2	8,3	
Retraitement ^(a)	14,1	9,5	4,6	14,8	7,1	7,7	
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL ÉCONOMIQUE COURANT	75,6	45,7	29,9	55,6	31,1	24,5	35,9 %
TAUX DE MARGE ÉCONOMIQUE COURANT (ROEC/CA)	6,3 %	5,7 %	7,4 %	5,5 %	4,7 %	7,2 %	+ 0,7PT

(a) Retraitement des éléments non courants, des charges de redevance de marque et de coûts de holding.

3.2.2. Rendement des capitaux propres

(en millions d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net retraité - part du Groupe ^(a)	30,6	20,8
Fonds propres moyens alloués ^(b)	245,3	339,5
RENDEMENT DES CAPITAUX PROPRES	12,5 %	6,1 %

(a) Le résultat net part du Groupe présenté en 2017 est retraité du produit de 7,7 millions d'euros comptabilisé au titre de la taxe 3 % sur les dividendes, intérêts moratoires inclus.

(b) Valeur moyenne pondérée sur la période des capitaux propres part du Groupe avant élimination des titres et hors résultat.

Au 31 décembre 2017, le rendement des capitaux propres s'élève à 12,5 %, soit plus du double de celui de l'année précédente, résultant de l'amélioration du résultat net part du Groupe et de la baisse des fonds propres alloués à la promotion. En particulier, la distribution de dividendes exceptionnelle de 100 millions d'euros intervenue fin 2016 a eu son plein effet sur l'exercice 2017.

3.2.3. Besoin en fonds de roulement et endettement

(en millions d'euros)	31/12/2017			31/12/2016			Variation
	IFRS	Reclassement des coentreprises	Total	IFRS	Reclassement des coentreprises	Total	
Promotion Logement	(212,1)	(17,4)	(229,5)	(201,7)	(27,7)	(229,4)	(0,1)
Promotion Tertiaire	(24,0)	(31,8)	(55,8)	(81,5)	(15,4)	(96,9)	41,1
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT NET ^(a)	(236,1)	(49,2)	(285,3)	(283,2)	(43,1)	(326,3)	41,0
ENDETTEMENT NET ^(a)	11,7	22,8	34,4	53,2	30,7	83,9	(49,5)

(a) La valeur négative est un besoin et la valeur positive est une ressource.

Le besoin en fonds de roulement net (BFR) baisse de 41,0 millions d'euros depuis le début de l'exercice 2017 pour s'établir à 285,3 millions d'euros, en lien avec la baisse du BFR de l'activité Tertiaire, qui passe de 96,9 millions d'euros à fin 2016 à 55,8 millions d'euros à fin 2017 du fait principalement d'une diminution des acquisitions de terrains en 2017.

La dette nette du pôle Promotion s'élève à 34,4 millions d'euros, en diminution de 49,5 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2016, sous l'effet de la baisse du BFR.

3.2.4. Backlog Promotion et Carnet de commandes

Le backlog représente le chiffre d'affaires signé (hors taxes) non encore comptabilisé sur les opérations de promotion compte tenu de l'avancement et des réservations signées (hors taxes).

Le carnet de commandes représente les contrats de service hors taxes signés et non encore produits.

(en millions d'euros)	31/12/2017			31/12/2016		
	Total	Île-de-France DOM-TOM	Régions	Total	Île-de-France DOM-TOM ^(a)	Régions ^(a)
Promotion Logement	1 119,5	511,7	607,8	1 058,2	392,2	666,0
Promotion Tertiaire	379,6	263,6	116,0	366,9	168,3	198,6
Promotion Publique et Santé	107,2	16,6	90,6	142,2	57,8	84,4
Carnet de commandes MOD	37,3	36,5	0,8	29,7	28,1	1,6
TOTAL	1 643,6	828,4	815,2	1 597,0	646,4	950,6
Part dans le total	100,0%	50,4%	49,6%	100,0%	40,5%	59,5%

(a) L'exercice 2016 est présenté conformément à la nouvelle organisation interne adoptée en 2017.

Le backlog total du pôle Promotion s'élève à 1 643,6 millions d'euros contre 1 597,0 millions d'euros au 31 décembre 2016, en augmentation de 2,9 %.

Cette évolution s'analyse comme suit :

- une augmentation du backlog Promotion Logement en lien avec un volume de réservations qui reste élevé ;
- un maintien du backlog Tertiaire, le chiffre d'affaires consommé par l'avancement des opérations en cours de construction étant presque intégralement renouvelé par les signatures de l'année 2017 concernant les opérations suivantes :
 - à Lyon, un immeuble de bureaux, KARRE (9 800 m²), situé au cœur du pôle multimodal du Carré de Soie,
 - à Tours, dans le cadre du projet Méliès, un multiplexe de cinéma (1 940 places et un parking silo de 499 places), un hôtel et un restaurant,
 - à Marseille, pour le compte de la société Alliance Healthcare Répartition, 6 580 m² d'entrepôts et bureaux d'accompagnement, réalisés en co-promotion avec Eiffage,

- à Toulouse, trois bâtiments situés au pied de la station de métro Borderouge (pour une surface totale de 10 000 m²), signature d'une VEFA avec Korian pour la réalisation d'une clinique SSR (5 600 m²), sur le site de l'Oncopole et une opération de bureaux DAURAT de 7 034 m² située à Blagnac, vendue à la foncière INEA,
- dans le Lot-et-Garonne, sur la commune de Miramont, Ehpad de 119 lits,
- dans les Pyrénées-Orientales, à Canohès, un pôle gérontologique constitué d'un Ehpad de 81 lits et d'une résidence services de 17 logements, le tout pour une surface utile de 5 325 m²,
- aux Antilles, un hôtel de 14 000 m² avec un centre de conférence de 3 716 m² aux Trois-Îlets en Martinique et un hôtel de 9 632 m² à Pointe-à-Pitre à la Guadeloupe,
- en Île-de-France, à Villejuif, un immeuble de bureaux clé en mains de 18 000 m² avec un BEFA de neuf ans ferme signé avec le groupe Orange ;
- le carnet de commandes de Maîtrise d'ouvrage déléguée progresse de 25,6 %, lié principalement aux nouvelles opérations du pôle Foncière Tertiaire.

3.3. Promotion Logement

(en millions d'euros)	31/12/2017	31/12/2016	Évolution
Chiffre d'affaires économique	806,4	666,5	21,0 %
Résultat opérationnel économique courant	45,7	31,1	46,8 %
TAUX DE MARGE ÉCONOMIQUE COURANT (ROEC/CA)	5,7 %	4,7 %	

L'accélération des réservations et des ventes du pôle Promotion en Résidentiel, liée à la reprise du marché, se traduit par le chiffre d'affaires économique du pôle Promotion Logement de 806,4 millions d'euros au 31 décembre 2017, en hausse de 21,0 % par rapport à 2016.

Le pôle Promotion s'inscrit donc dans le redémarrage du marché immobilier résidentiel, toujours tiré par l'investissement particulier locatif (dispositif Pinel prolongé jusqu'au 31 décembre 2021), par les accédants à la propriété, bénéficiaires du prêt à taux zéro (PTZ), et la mise en place des Quartiers Prioritaires de Ville (QPV).

La solvabilité des acquéreurs a été préservée grâce à un contexte de taux d'intérêt toujours très favorable et à un allongement de la durée des crédits qui a permis de compenser leur très légère remontée au cours de l'exercice. Les prix du neuf sont stables, même s'ils masquent d'importantes disparités entre régions, accentuées par la métropolisation du territoire.

Le résultat opérationnel économique courant de l'activité Promotion Logement ressort en hausse à 45,7 millions d'euros au 31 décembre 2017, contre 31,1 millions d'euros au 31 décembre de l'année précédente.

PRINCIPAUX INDICATEURS PHYSIQUES AU 31 DÉCEMBRE 2017

	31/12/2017	31/12/2016	Variation
MISE EN COMMERCIALISATION			
Île-de-France DOM-TOM ^(b)	2 596	2 105	23,3 %
Régions ^(b)	3 315	3 185	4,1 %
TOTAL LOTS (en unités) ^(a)	5 911	5 290	11,7 %
Île-de-France DOM TOM ^(b)	512,7	443,8	15,5 %
Régions ^(b)	600,7	580,4	3,5 %
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES (potentiel en M€)	1 113,4	1 024,2	8,7 %
LANCEMENT D'OPÉRATIONS			
Île-de-France DOM-TOM ^(b)	1 623	1 435	13,1 %
Régions ^(b)	3 069	3 691	(16,9 %)
TOTAL LOTS (en unités)	4 692	5 126	(8,5 %)
Île-de-France DOM TOM ^(b)	336,0	297,7	12,9 %
Régions ^(b)	551,4	677,4	(18,6 %)
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES (potentiel en M€)	887,4	975,1	(9,0 %)
RÉSERVATIONS NETTES			
Réservations de logements (en unités)	5 776	5 665	2,0 %
Réservations de logements (en millions d'euros, TTC)	1 082,6	1 114,8	(2,9 %)
Taux de désistement logements (en %)	18 %	14 %	+ 4,0 pts
PRIX MOYEN DE VENTE ET SURFACE MOYENNE SUR LA BASE DES RÉSERVATIONS			
Prix moyen TTC au m ² habitable (en €/m ²)	3 663	3 671	(0,2 %)
Budget moyen TTC par logement (en k€)	187,5	198,1	(5,4 %)
Surface moyenne par logement (en m ²)	51,2	54,0	(5,2 %)

(a) Les unités permettent de définir le nombre de logements ou d'équivalents logements (pour les programmes mixtes) d'un programme donné. Le nombre d'unités des équivalents logements se détermine en rapportant la surface par type (locaux d'activités, commerces, bureaux) à la surface moyenne des logements calculés à partir de la référence du 31 décembre de l'année précédente.

(b) L'exercice 2016 est présenté conformément à la nouvelle organisation interne adoptée en 2017.

RÉPARTITION DES RÉSERVATIONS PAR TYPOLOGIE DE CLIENT

	31/12/2017	31/12/2016
Investisseurs institutionnels sociaux (ESH) - bailleurs sociaux	25,9 %	21,9 %
Investisseurs institutionnels	14,7 %	17,5 %
Investisseurs personnes physiques	36,8 %	39,7 %
Accédants	22,6 %	20,9 %
TOTAL	100,0 %	100,0 %

Le nombre de logements mis en commercialisation au cours de l'année 2017 est en augmentation de 11,7 % par rapport à l'année précédente (5 911 au 31 décembre 2017 contre 5 290 au 31 décembre 2016), plus marquée sur l'Île-de-France, qui avait connu un ralentissement en 2016.

Les réservations nettes de logements réalisées par Icade Promotion au 31 décembre 2017 progressent de 2,0 % en volume par rapport à l'année précédente (5 665), niveau qui constituait déjà un record pour Icade Promotion, pour atteindre 5 776 réservations, et baissent de 2,9 % en valeur. La distorsion entre l'évolution en montant et en volume s'explique par un prix moyen au lot inférieur à celui de l'année précédente en raison de la commercialisation de logements plus compacts (surface moyenne de 51,2 m² en 2017 contre 54,0 m² en 2016) tenant compte notamment d'un niveau plus soutenu de réservations faites pour les résidences gérées (894 lots réservés en 2017 contre 651 lots réservés en 2016, soit une croissance de 37 %).

Accompagnant la reprise du marché immobilier, le taux d'écoulement du stock commercial s'améliore en 2017, passant de 10,3 % au 31 décembre 2016 à 10,7 % à fin 2017.

Dans le prolongement de la tendance observée au premier semestre 2017, les réservations réalisées auprès des investisseurs institutionnels et des investisseurs sociaux restent significatives et représentent 40,6 % des réservations totales enregistrées au 31 décembre 2017, contre 39,4 % à la même période de l'année précédente. Concernant les particuliers, la proportion des investisseurs ayant recours au dispositif Pinel continue à être prépondérante. Le nombre de réservations des primo-accédants augmente légèrement sous l'effet des nouvelles mesures gouvernementales d'accompagnement (PTZ notamment).

Le niveau de stock achevé invendu est en diminution, il s'élève à 24 millions d'euros au 31 décembre 2017 contre 30 millions d'euros au 31 décembre 2016.

Le niveau moyen de pré-commercialisation des opérations constaté au lancement des travaux reste élevé (70 % en moyenne).

Portefeuille foncier

Le portefeuille foncier de logements et lots à bâtir s'élevé à 11 365 lots pour un chiffre d'affaires potentiel de 2,4 milliards d'euros, soit une progression de 12,5 % en valeur par rapport au 31 décembre 2016 (10 449 lots pour 2,2 milliards d'euros). Cette progression traduit l'accélération de la stratégie de développement mise en œuvre par le pôle Promotion, et son nouveau management, dans le cadre du nouveau plan stratégique.

Icade Promotion poursuit les opérations en synergie avec la Foncière Tertiaire et la Foncière Santé. Le pôle Promotion et la Foncière Tertiaire ont notamment concouru avec succès à deux appels d'offres communs à Toulouse (opération Latécoère) et à Paris (opération Poissonniers). Dans les deux cas, le pôle Promotion, outre les actifs développés pour le compte de la Foncière Tertiaire, développera des actifs vendus à des tiers, 830 lots en promotion résidentielle à Toulouse et une résidence étudiante de 84 chambres et locaux communs à Paris.

3.4. Promotion Tertiaire

(en millions d'euros)	31/12/2017	31/12/2016	Évolution
Chiffre d'affaires économique	402,2	338,5	18,8 %
Résultat opérationnel économique courant	29,9	24,5	22,2 %
TAUX DE MARGE ÉCONOMIQUE COURANT (ROEC/CA)	7,4 %	7,2 %	

Promotion Publique et Santé

Le chiffre d'affaires du 31 décembre 2017 pour l'activité de Promotion Publique et Santé baisse de 13 % pour s'établir à 105,5 millions d'euros, compte tenu du moindre renouvellement des signatures pour cette activité.

Au 31 décembre 2017, le portefeuille de projets dans le domaine de la Promotion Publique et Santé correspond à 250 457 m² (202 314 m² au 31 décembre 2016) de projets, dont 104 219 m² en cours de travaux. Le portefeuille de projets pour cette activité est essentiellement situé en régions et dans les DOM-TOM. Les livraisons de l'année représentent 20 831 m².

Icade Promotion et Icade Santé ont signé un accord de partenariat avec le groupe Korian. Seize projets sont identifiés et devraient se réaliser pour l'essentiel dans les cinq prochaines années.

France des opérations Twist (10 400 m²) et Thémis (10 655 m²), situées sur la ZAC de Clichy-Batignolles à Paris et, à Lyon, la contribution de l'immeuble OXAYA (7 200 m²) et du siège régional de la RTE (14 000 m²), tous les deux situés dans le quartier de Gerland ainsi que l'immeuble Sky 56 (31 471 m²), situé dans le quartier de la Part-Dieu.

Au 31 décembre 2017, Icade Promotion dispose d'un portefeuille de projets dans le domaine de la Promotion Tertiaire et Commerces d'environ 510 671 m² (contre 507 657 m² au 31 décembre 2016), dont 218 643 m² de projets en cours de réalisation. Le pôle Promotion a notamment lancé les travaux de l'immeuble situé à Villejuif (18 000 m²). Sur l'année 2017, les livraisons représentent 48 920 m², dont la livraison de l'immeuble Le Conex, situé au pied de la gare de Lille Flandre et représentant une surface de 7 440 m² et à Lyon, l'immeuble Ivoire pour une surface de 7 550 m².

Promotion Bureaux, Hôtels et Commerces

Au 31 décembre 2017, le chiffre d'affaires de l'activité de Promotion Bureaux, Hôtels et Commerces s'établit à 278 millions d'euros, contre 199 millions d'euros au 31 décembre 2016. Cette forte croissance de 39,7 % est principalement imputable aux nombreuses signatures actées sur les deux dernières années et contribuant significativement au chiffre d'affaires sur l'année 2017, avec principalement la contribution en Île-de-

Maîtrise d'ouvrage déléguée

L'activité de maîtrise d'ouvrage est essentiellement tournée, dans le cadre des synergies, vers les projets développés pour la Foncière Tertiaire et la Foncière Santé.

Icade Promotion conserve également un savoir-faire réel en matière d'équipements publics.

En 2017, le chiffre d'affaires de cette activité s'élevé à 18,8 millions d'euros.

3.5. Position concurrentielle activité Promotion

Icade Promotion est un promoteur généraliste qui intervient sur tout le territoire français de métropole et d'outre-mer grâce à un maillage opérationnel de 19 implantations locales. Icade Promotion contribue activement à l'aménagement et au développement du tissu résidentiel, tertiaire et public des villes et des régions.

Sur le segment résidentiel, Icade Promotion est présent via une distribution commerciale auprès d'institutionnels (ESH, SCPI, OPCI et FLI), d'accédants ou d'investisseurs particuliers. Positionné en entrée et milieu de gamme, Icade Promotion développe également des résidences gérées pour les étudiants ou les seniors.

Sur le segment Tertiaire, Icade Promotion développe les synergies avec le pôle Foncière Tertiaire, tout en continuant de développer des opérations immobilières pour compte de tiers en bureaux et hôtels.

Icade Promotion est un des leaders dans le domaine de la santé (hôpitaux, cliniques privées, Ehpad, maisons médicales). Cette activité s'exerce soit dans le cadre de contrats de VEFA ou de CPI, soit par des contrats d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage et de Maîtrise d'Ouvrage Déléguée, notamment pour la Foncière Santé, dont Icade Promotion est le promoteur exclusif.

Icade Promotion peut intervenir sur tous les produits et possède un savoir-faire reconnu dans les projets de grande taille, complexes et/ou mixtes.

Icade Promotion est le 5^e promoteur en chiffres d'affaires réalisé en France et est classé 10^e sur 338 sociétés au niveau mondial en RSE par le GRESB en 2017.

CHIFFRES D'AFFAIRES DE 2013 À 2017 EN PROMOTION DES PRINCIPAUX ACTEURS (en millions d'euros)

Promoteurs	2017	2016	2015	2014	2013
Nexity ^(a)	2 995	2 574	2 541	2 100	2 285
Bouygues Immobilier	2 712	2 568	2 304	2 775	2 510
Altea Cogedim	1 731	1 370	1 012	822	883
Kaufman & Broad ^(b)	1 381	1 238	1 063	1 083	1 026
Icade Promotion ^(a)	1 209	1 005	955	1 245	1 091
Vinci Immobilier ^(a)	1 116	919	826	677	816
Eiffage Immobilier	845	768	743	740	662

(a) Chiffre d'affaires incluant les entités mises en équivalence.

(b) Chiffre d'affaires du 1^{er} décembre N-1 au 30 novembre N.

Promotion Logement

Sur ce marché de nombreux acteurs interviennent au niveau national et régional. Icade Promotion se situe à la 6^e place des réservations de logements. Le tableau suivant montre le nombre de réservations des principaux promoteurs Logement sur les cinq dernières années :

Promoteurs Logement	2017	2016	2015	2014	2013
Nexity ^(a)	21 372	18 890	14 235	12 562	12 322
Bouygues Immobilier ^(b)	15 199	13 866	12 195	11 776	10 963
Altea Cogedim	11 189	10 011	6 011	4 526	3 732
Kaufman & Broad ^(c)	9 027	8 017	6 901	5 871	5 379
Vinci Immobilier	6 630	5 485	4 189	3 321	2 823
Icade Promotion ^(d)	5 776	5 665	3 999	3 912	3 605
Eiffage Immobilier	4 530	4 134	3 671	3 395	3 267

(a) Nombre de réservations de logements et de lotissements en France et à l'international.

(b) Nombre de réservations de logements en France et à l'international.

(c) Résultats du 1^{er} décembre N-1 au 30 novembre N.

(d) Nombre de réservations de logements et de lots de terrains à bâtir.

Source : Données publiées par les Sociétés.

Promotion tertiaire

Cette activité est en concurrence avec les opérateurs immobiliers les plus importants que sont Bouygues Immobilier, Nexity, BNP Paribas Real Estate, Altea Cogedim, GA, ainsi que les nombreuses filiales des majors du BTP telles Linkcity (Bouygues Construction) ou ADIM (Vinci).

Pour mémoire, on rappelle que cette activité est réalisée via deux formes contractuelles que sont la VEFA et les Contrats de Promotion Immobilière (CPI : le client est propriétaire du foncier et fait réaliser au promoteur un immeuble sur ce dernier).

4. Autres informations

4.1. Résultats des cinq derniers exercices

lcade - Nature des indications	2017	2016	2015	2014	2013
1 - Situation financière en fin d'exercice					
A Capital social	112 966 652	112 966 652	112 966 652	112 831 295	112 669 299
B Nombre d'actions émises	74 111 186	74 111 186	74 111 186	74 022 386	73 916 109
C Nombre d'obligations convertibles en actions		0	0	0	0
2 - Résultat global des opérations effectives					
A Chiffre d'affaires hors taxes	284 242 137	295 866 267	312 582 499	337 698 268	174 908 821
B Résultat avant impôts, participation, amortissements et provisions	246 535 763	271 980 136	417 122 872	275 186 266	145 586 017
C Impôts sur les bénéfices	(20 627 687)	6 205 103	48 303 767	5 995 796	6 361 617
D Résultat après impôts, amortissements et provisions	128 616 134	121 834 718	113 713 289	95 094 569	(31 183 581)
E Montant des bénéfices distribués	317 789 531 ^(a)	295 618 168	275 291 874	275 054 642	270 944 411
3 - Résultat des opérations réduit à une seule action					
A Résultat après impôts et participation, mais avant amortissements et provisions	3,605	3,586	4,977	3,637	1,884
B Résultat après impôts, participation, amortissements et provisions	1,735	1,644	1,535	1,285	(0,422)
C Dividende versé à chaque action	4,3 ^(a)	4,00	3,73	3,73	3,67
4 - Personnel					
A Nombre de salariés à la fin de l'exercice	11	11	13	12	342
B Montant de la masse salariale	4 251 477	4 572 032	4 606 077	19 404 131	27 423 673
C Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	1 807 147	1 456 242	1 620 221	6 393 398	12 419 164

(a) Sous réserve de l'approbation par l'AGO annuelle. Ce montant sera ajusté sur le nombre d'actions existantes au jour de l'AGO annuelle.

4.2. Prises de participation/prises de contrôles

ANF Immobilier

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).

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

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

Enfin, l'offre s'est déroulée du 16 novembre 2017 au 6 décembre 2017, toujours au même prix de 22,15 euros par action. À l'issue de l'offre, Icade détenait 16 091 464 actions et autant de droits de vote d'ANF

Immobilier, représentant 84,65 % du capital et au moins 84,28 % des droits de vote de cette société.

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

Autres

Icade a souscrit :

- 50 % du capital et des droits de vote de Cycle Up, société ayant pour objet de favoriser le recyclage de matériaux de construction ;
- 100 % du capital et des droits de vote de Icade TMM, société ayant pour objet la détention de lots de copropriété dans la Tour Maine Montparnasse à Paris (15^e).

4.3. Délais de paiement

4.3.1. Dettes fournisseurs

Le détail des délais de paiement des dettes fournisseurs est présenté ci-dessous :

Comptes individuels Icade (en millions d'euros)	Factures reçues non réglées à la date de clôture 2017 dont le terme est échu ^(a)				Total
	moins de 30 jours	de 30 à 60 jours	60 à 90 jours	plus de 90 jours ^(b)	
Nombre de factures concernées	25	9	4	1 202	1 240
Montant total des factures concernées TTC	0,20	0,21	0,29	2,48	3,18
Montant total des factures concernées HT	0,17	0,18	0,24	2,07	2,66
POURCENTAGE DU MONTANT TOTAL DES ACHATS DE L'EXERCICE	0,05 %	0,05 %	0,07 %	0,60 %	0,76 %

(a) Aucune facture litigieuse ou contestée n'est exclue de ce tableau.

(b) Le nombre de factures à plus de 90 jours concerne principalement les facturations des concessionnaires d'énergie, eau, téléphonie affectées à chaque immeuble.

Le délai de paiement généralement convenu avec les fournisseurs est pour l'essentiel compris entre 30 et 60 jours. Il est dans l'ensemble respecté, en dehors des litiges qui sont traités au cas par cas.

4.3.2. Créances clients

Le détail des délais de paiement des créances clients est présenté ci-dessous :

Comptes individuels Icade (en millions d'euros)	Factures émises non réglées à la date de clôture 2017 dont le terme est échu ^(a)				Total
	moins de 30 jours	de 30 à 60 jours	60 à 90 jours	plus de 90 jours	
Nombre de factures ou avoirs concernés ^(b)	147	7	12	65	231
Montant total des factures concernées TTC	1,30	(0,10)	(0,70)	6,30	6,80
Montant total des factures concernées HT	1,10	(0,10)	(0,60)	5,30	5,70
POURCENTAGE DU MONTANT TOTAL DU CHIFFRE D'AFFAIRES DE L'EXERCICE	0,38 %	(0,03) %	(0,21) %	1,85 %	1,99 %

(a) Les clients faisant l'objet d'une action contentieuse sont exclus de ce tableau et représentent 76 factures pour un montant de 7,7 M€.

(b) Information présentée avant prise en compte des positions nettes clients.

Le délai de paiement généralement convenu avec les clients est pour l'essentiel compris entre 30 et 60 jours. Il est dans l'ensemble respecté.

4.4. Contrats importants

4.4.1. Contrats

Icade a procédé à des acquisitions et cessions significatives au cours des derniers exercices (voir note 2 « Principales opérations concernant le périmètre de consolidation »).

En matière de financements, Icade a poursuivi l'optimisation de ses ressources financières (voir chapitre « Ressources financières » du chapitre relatif à la Performance des activités du Groupe).

4.4.2. Opérations entre les sociétés consolidées du groupe Icade

Les opérations entre parties liées ont été réalisées selon des modalités équivalentes à celles qui prévalent dans le cas d'opérations soumises à des conditions normales de marché et de concurrence.

4.4.3. Conventions réglementées

Aucune convention ni aucun engagement n'ont été soumis à l'approbation du conseil d'administration au cours de l'exercice 2017.

Dans le cadre de l'examen annuel des conventions réglementées, les membres du conseil d'administration ont revu les conventions antérieurement autorisées dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice 2017.

(Voir chapitre relatif au rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés).

4.4.4. Clauses spécifiques relatives aux activités

Néant.

3.

RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE

1. Stratégie et organisation RSE	68		
1.1. Historique et faits marquants	68		
1.2. Une démarche structurée autour d'enjeux prioritaires	69		
1.3. Contribution aux Objectifs de Développement Durable de l'ONU	70		
1.4. Risques et opportunités RSE	72		
1.5. Une démarche à l'écoute des parties prenantes	74		
1.6. Gouvernance et management de la RSE	75		
1.7. Synthèse des engagements 2016-2020 et progrès réalisés en 2017	76		
1.8. Évaluations externes de la performance extra-financière d'Icade	80		
1.9. Émission d'un premier <i>Green Bond</i>	81		
2. Nouveaux usages et intégration territoriale	83		
2.1. Innover avec les collaborateurs et l'écosystème de parties prenantes	83		
2.2. Améliorer la qualité de vie des occupants et accompagner les nouveaux usages	84		
2.3. Accompagner la performance environnementale des clients	87		
2.4. Participer au développement économique et social des territoires	88		
2.5. Renforcer la politique d'achats responsables	90		
2.6. Garantir l'éthique des affaires	91		
3. Transition énergétique et préservation des ressources	93		
3.1. S'engager dans la lutte contre le changement climatique	93		
3.2. Intégrer les meilleurs standards de certification et labellisation	97		
3.3. Développer des solutions pour la mobilité durable	99		
3.4. Promouvoir la biodiversité comme facteur d'attractivité		100	
3.5. Intégrer les principes de l'économie circulaire dans l'offre		102	
3.6. Innover pour une construction durable		104	
4. Développement des compétences, bien-être au travail et diversité	105		
4.1. Développer les compétences des salariés et renforcer l'attractivité de l'entreprise		105	
4.2. S'engager pour une meilleure qualité de vie au travail		109	
4.3. Promouvoir la diversité dans toutes ses dimensions		111	
5. Synthèse de la méthodologie et périmètre de reporting		113	
6. Tableaux de synthèse des indicateurs RSE		117	
6.1. Tableaux des indicateurs environnement du pôle Foncière Tertiaire – Format EPRA		117	
6.2. Tableaux des indicateurs environnement du pôle Foncière Santé – Format EPRA		120	
6.3. Installations classées pour la protection de l'environnement		121	
6.4. Bilan carbone du pôle Promotion		121	
6.5. Tableau des indicateurs RH		122	
7. Tables de correspondance Grenelle 2, Global Reporting Initiative et EPRA		125	
8. Tableau récapitulatif des indicateurs soumis aux tests de détail et rapport de l'organisme tiers indépendant		130	

1. Stratégie et organisation RSE

1.1. Historique et faits marquants

3

2016

2017

2015



- ▶ 1^{res} bornes Autolib' sur un parc privé
- ▶ 1^{re} pépinière dédiée aux start-up immobilières entièrement financée par un acteur privé en France
- ▶ 1^{er} opérateur privé à obtenir le label « Bâtiment biosourcé »
- ▶ Parmi les 1^{ers} promoteurs à obtenir la certification NF Habitat HQE avec le nouveau référentiel HQE



- ▶ Signature du premier contrat de performance biodiversité et participation au programme Nature 2050 pilotés par CDC Biodiversité
- ▶ Label « Reims Métropole Durable » reçu par la Clinique Courlancy
- ▶ 1^{er} mécénat de compétences avec le Samusocial de Paris au service de la création d'un centre d'hébergement et de soin
- ▶ Plan d'acculturation numérique des collaborateurs « Be Digit'all »



- ▶ 1^{er} promoteur à avoir obtenu le label E+C- (énergie positive et réduction carbone) pour un bâtiment de bureaux
- ▶ 1^{er} Green Bond de 600 millions d'euros émis par Icade
- ▶ Création d'une plateforme en ligne de réemploi de matériaux, Cycle Up, en joint-venture avec Egis
- ▶ Journées et congés solidaires proposés aux collaborateurs



- ▶ 1^{re} place du palmarès 2017 de la féminisation des instances dirigeantes des entreprises du SBF 120, catégorie parité du comité exécutif, pour la 3^e année consécutive

2014

- ▶ Parmi les 1^{res} foncières à obtenir le label BiodiverCity



2013

- ▶ Signature d'un partenariat sur l'innovation avec Philips



2012

- ▶ Création de BIHOME® ou l'habitat partagé
- ▶ 1^{re} certification HQE Aménagement



2011

- ▶ 1^{er} centre commercial à obtenir la double certification HQE et BREEAM en Europe



2010

- ▶ 1^{re} annexe environnementale signée et 1^{er} comité bail vert avec Pierre & Vacances - Center Parcs, 3 ans avant la réglementation

2005

- ▶ 1^{er} bâtiment tertiaire privé à obtenir la certification HQE Construction en France



- ▶ Signature de la Charte Entreprise-Territoire avec Plaine Commune

2007

- ▶ 1^{re} navette fluviale 100 % électrique sur un parc tertiaire



2009

- ▶ 1^{er} bâtiment tertiaire à obtenir la certification HQE Exploitation en France
- ▶ 1^{res} bornes Vélib' sur un parc privé

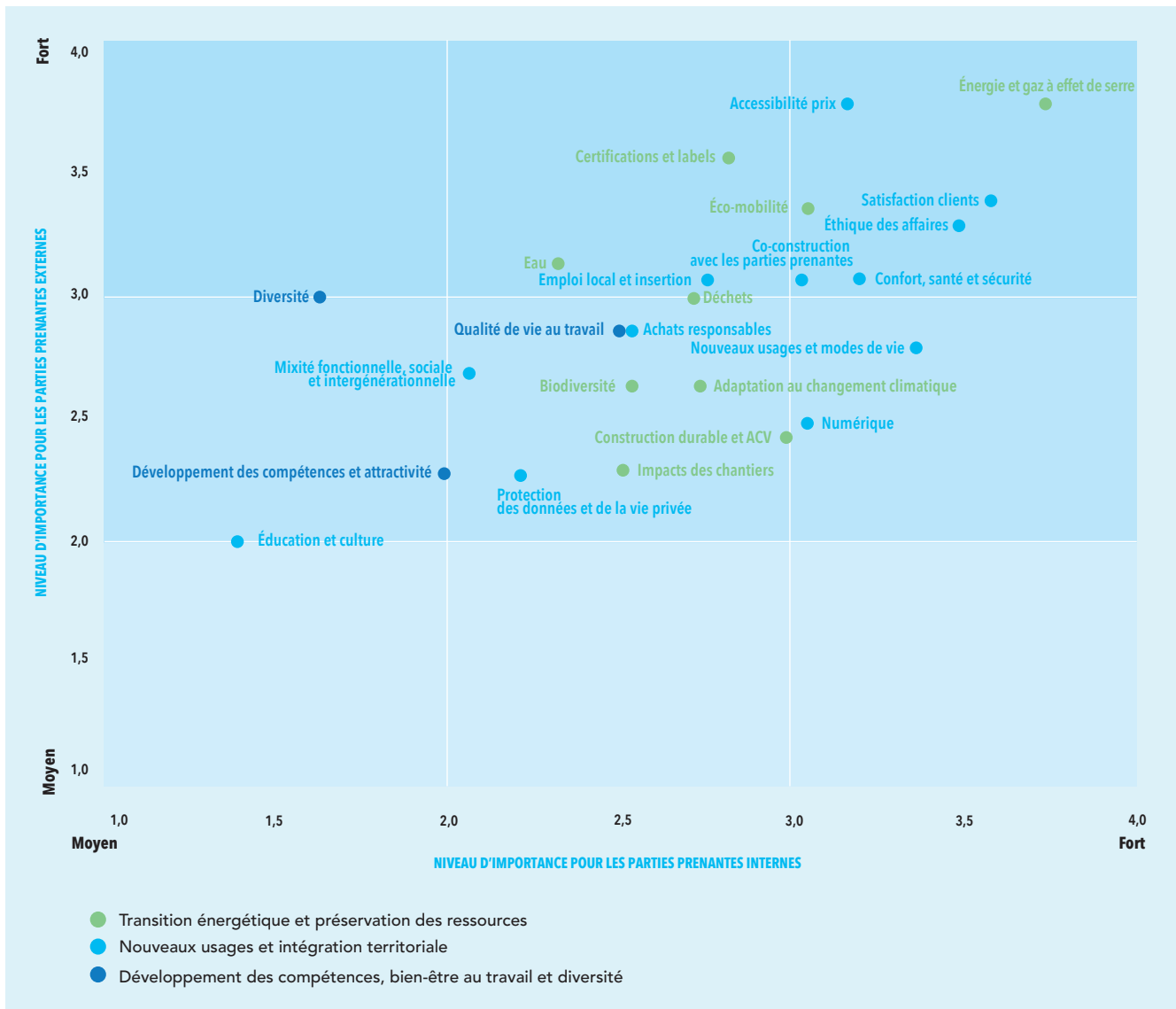


- ▶ 1^{er} accord collectif Handicap

1.2. Une démarche structurée autour d'enjeux prioritaires

En 2015, Icade a mené une revue de sa stratégie RSE. À cette fin, elle a élaboré une matrice de matérialité de ses enjeux RSE à partir de deux analyses conduites pour les pôles Foncière Tertiaire et Promotion par deux cabinets indépendants auprès de panels de parties prenantes internes et externes. Le résultat de cette analyse a permis de prioriser les enjeux RSE en fonction de leur impact sur l'activité et la performance d'Icade d'une part et sur ses parties prenantes d'autre part.

MATRICE DE MATÉRIALITÉ DES ENJEUX RSE D'ICADE



1.3. Contribution aux Objectifs de Développement Durable de l'ONU

En 2015, les Nations unies ont adopté 17 Objectifs de Développement Durable (ODD). Ces 17 engagements, déclinés en 169 cibles à échéance 2030, contribuent aux trois piliers du développement durable, afin d'assurer une prospérité environnementale, sociale et sociétale à l'échelle globale. Ils sont un véritable appel à l'action pour les gouvernements, le secteur privé et la société civile.

Afin d'assurer sa contribution et s'inscrire activement dans cette démarche, Icade a souhaité confronter sa stratégie RSE à ces grands objectifs. Elle a ainsi réalisé une analyse s'appuyant sur la méthodologie du SDG Compass portée par le Pacte mondial des Nations unies et le WBCSD (*World Business Council for Sustainable Development*), ainsi que sur l'étude réalisée par le *World Green Building Council* portant sur la contribution des bâtiments verts aux ODD.

L'étude menée a permis d'établir une correspondance entre, d'une part, les 169 cibles des ODD et, d'autre part, les enjeux RSE matériels, les engagements à 2020 et les actions d'Icade. Cette analyse *bottom-up* a ainsi permis d'identifier 32 cibles pertinentes correspondant à 13 Objectifs globaux auxquels Icade peut apporter une contribution majeure.

Les objectifs choisis ont été classés selon deux niveaux de priorité, en fonction du degré de contribution potentielle d'Icade à chacun d'entre eux :

- objectifs prioritaires : ce sont les objectifs les plus stratégiques, pour lesquels Icade souhaite se positionner comme leader et qu'elle a déjà intégrés à son offre ou projet de le faire. Huit objectifs sont considérés comme prioritaires :



- objectifs significatifs : ce sont des objectifs pertinents pour les activités d'Icade et qui sont également intégrés à la stratégie. Cinq objectifs sont considérés comme significatifs :



Icade a distingué trois types de contribution possible aux Objectifs de Développement Durable :

- contribution au travers de l'efficacité opérationnelle : ce sont les actions d'Icade en faveur de l'amélioration de son fonctionnement interne et de l'efficacité de ses processus ;
- contribution au travers du développement de nouveaux produits et services : la contribution d'Icade à ces Objectifs ouvre un potentiel de marché, par le développement de nouvelles offres, produits ou services pour répondre aux grands enjeux sociétaux ;
- contribution au travers de son engagement sociétal : la contribution d'Icade à ces Objectifs n'est pas dans son cœur de métier mais l'entreprise souhaite s'y engager car elle considère que cela fait partie de sa responsabilité sociétale.

L'analyse réalisée en 2017 permet ainsi d'identifier les principales contributions d'Icade aux ODD et ses conclusions alimenteront les réflexions futures sur l'évolution de la stratégie RSE.

Type de contribution d'Icade aux ODD

	Efficacité opérationnelle	Développement de nouveaux produits et services	Engagement sociétal
1 OBJECTIFS PRIORITAIRES			
2 OBJECTIFS SIGNIFICATIFS			

Cibles des ODD pertinentes pour Icade*

Engagements et mesures phares prises par Icade pour chaque cible

<p>3 cibles pertinentes au sein de l'ODD 3 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - promouvoir la santé mentale et le bien-être (cible 3.4) ; - donner accès à des services de santé essentiels de qualité et à un coût abordable (cible 3.8) ; - réduire le nombre de maladies et décès dus à la pollution de l'air, de l'eau et du sol (cible 3.9). 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ innovations santé : prise en charge ambulatoire optimisée dans les cliniques, télécabine de santé avec H4D, espaces bien-être et parcours de santé sur les parcs d'affaires... ; ➔ mesures en faveur de la qualité de vie au travail, label Well, démarche Osmoz ; ➔ mesures en faveur de la qualité de l'air, de l'eau et du sol dans les constructions d'Icade, partenariat avec AirParif sur la qualité de l'air et expérimentation avec Veolia.
<p>2 cibles pertinentes au sein de l'ODD 7 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - accroître les énergies renouvelables dans le mix énergétique (cible 7.2) ; - multiplier par deux le taux d'amélioration de l'efficacité énergétique mondial d'ici à 2030 (cible 7.3). 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ objectif de 20 % d'énergie renouvelable dans le mix énergétique du patrimoine de la Foncière Tertiaire d'ici à 2020 ; ➔ objectifs de réduire de 30 % la consommation énergétique et de 40 % les émissions de CO₂ des bureaux et parcs d'affaires entre 2011 et 2020 ; ➔ plan d'efficacité énergétique sur le patrimoine tertiaire avec un budget de 60 millions d'euros entre 2017 et 2019 ; ➔ objectifs de développer les constructions RT 2012-10 % et BEPOS.
<p>4 cibles pertinentes au sein de l'ODD 8 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - promouvoir l'entrepreneuriat, l'innovation et la croissance des PME (cible 8.3) ; - garantir la création d'emplois décents et l'égalité salariale à travail égal (cible 8.5) ; - réduire la proportion de jeunes sans emploi ni formation (cible 8.6) ; - défendre les droits, promouvoir la sécurité sur le lieu de travail et assurer la protection des travailleurs (cible 8.8). 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ solution immobilière dédiée aux start-up (pépinière Grow-up), offre de services développée en partenariat avec des start-up, démarche d'intrapreneuriat d'Icade ; ➔ accords égalité hommes-femmes, handicap et intergénérationnel ; ➔ clause d'insertion et d'emploi local sur les chantiers et implication des collaborateurs dans des associations en faveur de l'insertion ; ➔ Chartes achats responsables et évaluation RSE des fournisseurs, en particulier sur le respect du droit du travail ; ➔ politiques santé, sécurité et qualité de vie au travail.
<p>2 cibles pertinentes au sein de l'ODD 9 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - mettre en place une infrastructure de qualité, fiable, durable et résiliente, pour favoriser le développement économique et le bien-être de l'être humain (cible 9.1) ; - accroître l'accès aux technologies de l'information (cible 9.c). 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ 20 solutions issues de la démarche d'innovation visent à contribuer au bien-être et à la performance environnementale des clients ; ➔ solutions et engagements en faveur de la <i>Smart City</i> : programme <i>Coach Your Growth</i>, mobilité durable, bâtiments certifiés, etc. ; ➔ logements et parcs 100 % connectés, pilotage du label « Bâtiments connectés et communicants ».
<p>5 cibles pertinentes au sein de l'ODD 11 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - assurer l'accès de tous à des logements sûrs et abordables (cible 11.1) ; - assurer l'accès de tous à des transports sûrs, accessibles et viables (cible 11.2) ; - renforcer les capacités de planification urbaine durable et de gestion participative (cible 11.3) ; - réduire l'impact environnemental négatif des villes notamment au travers de la qualité de l'air, de la gestion des déchets et de l'accès à des espaces verts (cibles 11.6 et 11.7). 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ 26 % des logements construits en 2017 sont des logements sociaux ; ➔ services de mobilité douce accessibles et innovants (autopartage, covoiturage, navettes électriques, expérimentation navette autonome...) ; ➔ participation à la création de l'écogestionnaire qui coordonne localement la gestion d'un quartier ou îlot, Charte entreprise-territoire avec Plaine Commune, instances de concertation locales ; ➔ mesures en faveur de la qualité de l'air et de la gestion responsable des déchets sur le patrimoine et les constructions neuves, espaces verts labellisés ÉcolJardin et développement de potagers urbains sur les parcs d'affaires.
<p>3 cibles pertinentes au sein de l'ODD 12 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - parvenir à une gestion durable et rationnelle des ressources naturelles (cible 12.2) ; - réduire la production de déchets (cible 12.5) ; - faire en sorte que tous aient les informations et connaissances nécessaires au développement durable (cible 12.8). 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ utilisation de bois certifié FSC® ou PEFC dans les constructions, mesures de réduction de la consommation d'eau sur le patrimoine et les constructions neuves, politique « zéro papier » en interne ; ➔ création d'une plateforme d'économie circulaire et de réemploi (Cycle Up, en JV avec Egis), mesures en faveur de la réduction, du recyclage et de la valorisation des déchets ; ➔ module d'e-learning RSE pour les collaborateurs, comités bail vert pour les locataires, livrets d'accueil comprenant une sensibilisation aux éco-gestes pour les acquéreurs.
<p>2 cibles pertinentes au sein de l'ODD 13 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - renforcer la résilience et les capacités d'adaptation face aux changements climatiques (cible 13.1) ; - améliorer la sensibilisation de tous aux changements climatiques (cible 13.3). 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ évaluation des risques liés à l'impact des changements climatiques en vue d'adapter le patrimoine tertiaire ; ➔ module d'e-learning RSE pour les collaborateurs, comités bail vert pour les locataires, livrets d'accueil comprenant une sensibilisation aux éco-gestes pour les acquéreurs.
<p>3 cibles pertinentes au sein de l'ODD 15 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantir la préservation, la restauration et l'exploitation durable des écosystèmes (cible 15.1) ; - promouvoir la gestion durable des forêts (cible 15.2) ; - mettre un terme à l'appauvrissement de la biodiversité (cible 15.5). 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ objectif de 25 % du patrimoine tertiaire et des nouvelles constructions en biodiversité positive d'ici à 2020 ; ➔ contrat de performance biodiversité sur les parcs et programme Nature 2050 pilotés par CDC Biodiversité ; ➔ utilisation de bois certifié FSC® ou PEFC.
<p>2 cibles pertinentes au sein de l'ODD 5 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - mettre fin à toutes les formes de discrimination à l'égard des femmes (cible 5.1) ; - veiller à la participation effective des femmes aux fonctions de direction (cible 5.5). 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ accord égalité hommes-femmes : offre parentalité, sensibilisation des cabinets de recrutement, enveloppe de compensation des écarts de salaire hommes-femmes ; ➔ objectif d'augmenter le taux de femmes managers de 29 % en 2015 à 34 % en 2018.
<p>2 cibles pertinentes au sein de l'ODD 6 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - utiliser efficacement les ressources en eau et garantir la viabilité des prélèvements d'eau (cible 6.4) ; - appuyer et renforcer la participation de la population locale à la gestion de l'eau (cible 6.b). 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ objectifs de réduire de 25 % la consommation d'eau du patrimoine tertiaire entre 2011 et 2020 et de développer au moins 25 % d'opérations avec un système de récupération d'eau pluviale ; ➔ comités bail vert avec les locataires, livrets d'accueil comprenant une sensibilisation aux éco-gestes pour les acquéreurs.
<p>2 cibles pertinentes au sein de l'ODD 10 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - favoriser l'intégration de tous, indépendamment de leur âge, de leur sexe, de leur handicap, etc. (cible 10.2) ; - assurer l'égalité des chances en éliminant les pratiques discriminatoires et en adoptant des politiques adéquates (cible 10.3). 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ accords égalité hommes-femmes, handicap et intergénérationnel ; ➔ module e-learning de sensibilisation au handicap ; ➔ objectif d'accroître le recours aux achats auprès du secteur du travail protégé et adapté de 50 % entre 2015 et 2018.
<p>1 cible pertinente au sein de l'ODD 16 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - réduire la corruption et la pratique des pots-de-vin (cible 16.5). 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ création d'une direction conformité et actualisation de la Charte éthique en 2017 ; ➔ cartographie des risques, formation des personnels sensibles à la lutte anti-corruption et à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, dispositif d'alerte confidentiel.
<p>1 cible pertinente au sein de l'ODD 17 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - promouvoir les partenariats, notamment public-privé et avec la société civile (cible 17.7). 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ partenariats et groupes de travail avec des institutions, des collectivités, des industriels, des start-up, des écoles et des associations.

* Le détail des cibles des ODD auxquelles il est fait référence dans le tableau est disponible sur le site du global compact : https://www.globalcompact-france.org/images/un_global_compact/page_odd/Liste_des_17_ODD_et_169_cibles_-_web.pdf

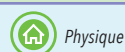
1.4. Risques et opportunités RSE

La gestion des risques d'Icade repose sur un dispositif de contrôle interne supervisé par le comité d'audit, des risques et du développement durable. Elle s'appuie sur une cartographie des risques actualisée tous les semestres. Celle-ci est réalisée par le rapprochement d'une approche *bottom-up* des risques détaillés déclarés par les responsables opérationnels et fonctionnels, et d'une approche *top-down* des risques majeurs évalués par le comité exécutif.

Les risques de la cartographie sont évalués en fonction de leur criticité, c'est-à-dire de leur impact potentiel et de leur probabilité de déclenchement. Leur évaluation débouche sur la mise en place de plans d'action ou de procédures, dont l'efficacité est vérifiée régulièrement par environ 350 points de contrôle, pilotés par la direction de l'audit, des risques, de la conformité et du contrôle interne.










Icade considère la RSE comme un levier d'amélioration de la gestion de ses risques et comme source d'opportunités de création de valeur.

Thèmes	Description	Risques et opportunités associés
Impact du changement climatique et transition énergétique	<ul style="list-style-type: none"> - degré d'alignement de la stratégie d'Icade avec une trajectoire 2 °C ; - respect des engagements RSE d'Icade relatifs au changement climatique ; - transition vers une économie bas carbone ; - impact du changement climatique sur les actifs et leur exploitation (vagues de chaleur, sécheresses, augmentation des températures moyennes, inondations) ; - raréfaction des ressources, hausse des prix de l'énergie. 	<p>Risques : obsolescence des actifs, prix de l'énergie, interruption opérationnelle, dommage sur un actif.</p> <p>Opportunités : attractivité et valeur des actifs, maîtrise de l'exploitation, optimisation du taux d'occupation.</p>
Conformité aux réglementations environnementales, de santé et de sécurité	<ul style="list-style-type: none"> - conformité aux réglementations environnementales : pollution, biodiversité, consommation énergétique... ; - conformité aux réglementations de santé et sécurité : amiante, qualité de l'air, qualité de l'eau... 	<p>Risques : décalage ou hausse des coûts d'une opération, sinistre affectant un actif, mise en cause de la responsabilité d'Icade.</p> <p>Opportunités : attractivité et valeur des actifs, optimisation du taux d'occupation, maîtrise de l'exploitation.</p>
Innovation et adaptation de l'offre aux besoins des clients	<ul style="list-style-type: none"> - prise en compte des nouveaux usages et modes de vie : travail à distance, <i>co-working</i>, bien-être, digitalisation... ; - intégration des innovations dans les produits et services, anticipation des nouveaux labels et certifications. 	<p>Risques : obsolescence des actifs, dépréciation de la valeur des actifs, perte de part de marché.</p> <p>Opportunités : attractivité et valeur des actifs, optimisation du taux d'occupation, gain de part de marché.</p>
Relation clients	<ul style="list-style-type: none"> - promesse et image de marque ; - expérience utilisateur, efficacité des outils d'aide à la commercialisation ; - pratiques de marketing responsable. 	<p>Risques : perte d'attractivité et de part de marché, mise en cause de la responsabilité d'Icade.</p> <p>Opportunités : amélioration du taux de fidélisation et de recommandation des clients.</p>
Prise en compte des besoins des communautés locales	<ul style="list-style-type: none"> - intégration des besoins locaux dans les réponses aux appels d'offres : problématiques territoriales locales, emplois locaux ou d'insertion, proposition de services culturels et sportifs adaptés... ; - prise en compte de l'évolution de la situation sociale des zones d'implantation ; - concertation avec les parties prenantes locales : collectivités, riverains, associations... 	<p>Risques : perte d'appels d'offres, dégradation de l'attractivité du patrimoine.</p> <p>Opportunités : gain de part de marché, optimisation du taux d'occupation, amélioration du droit d'opérer.</p>
Achats responsables	<ul style="list-style-type: none"> - sécurité sur les chantiers ; - respect du droit du travail ; - respect des engagements pris par les fournisseurs et sous-traitants dans les Chartes d'achats responsables : protection de l'environnement, loyauté des pratiques... ; - respect des engagements RSE d'Icade relatifs aux achats auprès du secteur protégé et adapté. 	<p>Risques : mise en cause de la responsabilité d'Icade, dégradation de la relation client.</p> <p>Opportunités : maîtrise opérationnelle, amélioration de la relation clients.</p>
Politique RH : adaptation des compétences, bien être au travail et diversité	<ul style="list-style-type: none"> - adaptation des compétences à la stratégie de l'entreprise : anticipation des besoins, adaptation au changement des collaborateurs, attractivité et rétention des compétences clés ; - bien-être au travail et diversité : prévention de la discrimination et du harcèlement, gestion des restructurations, dialogue social. 	<p>Risques : mise en cause de la responsabilité d'Icade, baisse de productivité, perte de compétitivité.</p> <p>Opportunités : amélioration de la productivité, sécurisation de la croissance de l'activité.</p>
Éthique des affaires	<ul style="list-style-type: none"> - Prévention des risques de corruption, de blanchiment d'argent et de financement du terrorisme, de fraude, d'entente, de conflit d'intérêts et de délit d'initié. 	<p>Risques : mise en cause de la responsabilité d'Icade, dégradation de l'image et de la valeur de la marque.</p> <p>Opportunités : instauration de relations transparentes et de confiance avec les parties prenantes, amélioration de l'image et maîtrise de la valeur de la marque.</p>
Protection et sécurité des données	<ul style="list-style-type: none"> - sécurité des systèmes d'information ; - conformité aux réglementations concernant l'usage des données. 	<p>Risques : mise en cause de la responsabilité d'Icade, perte de données stratégiques, perte de productivité, dégradation de la relation client.</p> <p>Opportunités : maîtrise opérationnelle, amélioration de la relation clients.</p>



En 2017, les équipes RSE et *Risk Management* d'Icade ont mené ensemble une revue approfondie des risques et opportunités liés aux aspects environnementaux, sociaux et sociétaux afin d'enrichir les analyses de risques RSE menées antérieurement. Elle s'est appuyée sur une veille réglementaire, une revue d'études de référence, un benchmark sectoriel ainsi que sur l'analyse de matérialité et l'étude de la contribution d'Icade aux Objectifs de Développement Durable de l'ONU. Cette analyse sera actualisée annuellement. En 2017, près d'une soixantaine de risques RSE ont ainsi été identifiés (soit 30 % des 200 risques présents dans la cartographie).

Le tableau ci-dessous décrit les principaux risques et opportunités RSE d'Icade, leurs impacts et les moyens de maîtrise et solutions apportées. Ils sont également décrits dans le chapitre 4 « Facteurs de risques ». Ils comprennent les risques financiers liés aux effets du changement climatique sur l'activité, suivant les recommandations du groupe de travail Transparence Financière Climat (*Task Force on Climate-related Financial Disclosures* – TFCF), constitué à l'initiative du G20 et du Conseil de stabilité financière (FSB). Icade n'a enregistré aucune provision ou garantie pour risque environnemental sur l'exercice 2017.

Impact	Principales mesures de maîtrise et solutions apportées
	<p>Principaux engagements climat : réduire de 40 % les émissions de CO₂ de la Foncière Tertiaire entre 2011 et 2020 et de 12 % les émissions de CO₂ liées à l'énergie grise de la Promotion entre 2015 et 2020. Ces objectifs s'appuient sur des plans d'action :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Foncière Tertiaire : plan d'efficacité énergétique et de déploiement des renouvelables de 60 millions d'euros entre 2017 et 2019 ; réalisation d'une étude sur les risques liés aux impacts physiques du changement climatique sur les actifs en vue d'adapter graduellement le patrimoine ; - Promotion : développement des constructions bois et des constructions RT 2012-10 % ; - Foncière Santé : cartographie énergie/carbone et déploiement d'ombrières photovoltaïques. <p><i>Pour plus de détails, voir § 3.1. « S'engager dans la lutte contre le changement climatique ».</i></p>
	<p>La maîtrise des risques environnementaux, de santé et de sécurité est assurée par un dispositif robuste comprenant les systèmes de management environnementaux, les certifications (ISO 14001, NF, HQE, BREEAM...), la veille réglementaire, les études d'impact environnemental, les diagnostics et la maintenance des installations techniques, les systèmes d'évaluation et de pilotage internes (contrat de performance biodiversité, audits énergétiques...).</p> <p><i>Pour plus de détails, voir § 2.2. « Améliorer la qualité de vie des occupants et accompagner les nouveaux usages » ; § 3.1. « S'engager dans la lutte contre le changement climatique » ; § 3.2. « Intégrer les meilleurs standards de certification et labellisation » ; § 3.4. « Promouvoir la biodiversité comme facteur d'attractivité » et § 3.5. « Intégrer les principes de l'économie circulaire dans l'offre ».</i></p>
	<p>L'innovation est pilotée chez Icade par la direction innovation, composée de 5 collaborateurs et dotée d'un budget de 3 millions d'euros. Elle est déclinée dans les métiers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le pôle Foncière Tertiaire développe de nouvelles solutions comme le programme de qualité de vie des parcs d'affaires « Coach Your Growth » et les nouvelles offres tertiaires « Immobilier 3.0 », s'adressant à tous les segments de marchés (maisons des start-up, hôtels d'entreprises avec services partagés...); - le pôle Santé accompagne ses partenaires exploitants en adaptant la conception des cliniques à l'évolution des besoins de santé, comme le développement de la chirurgie ambulatoire ; - le pôle Promotion développe des offres innovantes comme un réseau social d'immeuble, des services d'autopartage et une offre d'habitat participatif. <p>Le patrimoine et les nouvelles opérations développées par Icade présentent des niveaux élevés de certification et Icade est pilote sur les nouveaux labels (R2S, E+C-, Well...).</p> <p><i>Pour plus de détails, voir § 2.2. « Améliorer la qualité de vie des occupants et accompagner les nouveaux usages » et § 3.2. « Intégrer les meilleurs standards de certification et labellisation ».</i></p>
	<p>Chaque pôle d'Icade développe des solutions pour favoriser les échanges avec ses clients, améliorer le parcours client et l'expérience utilisateur : plateformes digitales, enquêtes clients, SAV, nouveaux services (achat en ligne, visites virtuelles, traitement automatisé des réclamations)...</p> <p><i>Pour plus de détails, voir § 2.2. « Améliorer la qualité de vie des occupants et accompagner les nouveaux usages ».</i></p>
	<p>Icade entretient un dialogue régulier et nourri avec les communautés locales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - participation à des instances de concertation locale avec les collectivités ; - chartes dédiées à l'emploi local et l'insertion professionnelle ; - développement de la mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle au sein de son patrimoine et de ses nouvelles constructions. <p><i>Pour plus de détails, voir § 1.5. « Une démarche à l'écoute des parties prenantes » et § 2.4. « Participer au développement économique et social des territoires ».</i></p>
	<p>La politique d'achat responsable d'Icade est structurée autour de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la signature systématique de Chartes d'achats responsables par ses fournisseurs et sous-traitants et l'évaluation du respect de la Charte ; - l'intégration d'exigences spécifiques en matière de matériaux durables, de respect de la biodiversité, d'emplois d'insertion, de respect du droit du travail, de sécurité et d'achat auprès du secteur protégé et adapté ; - la systématisation du recours à des opérateurs spécialisés dans la sécurité pour les opérations de construction et de rénovation. <p><i>Pour plus de détails, voir § 2.5. « Renforcer la politique d'achats responsables ».</i></p>
	<p>La politique RH d'Icade s'attache à accompagner le projet stratégique de l'entreprise, développer l'expertise de ses collaborateurs et l'attractivité de l'entreprise, améliorer le bien-être au travail et promouvoir la diversité dans toutes ses dimensions. Le bien-être au travail est suivi régulièrement au travers d'un outil dédié qui permet également aux collaborateurs de proposer des actions.</p> <p><i>Pour plus de détails, voir § 4. « Développement des compétences, bien-être au travail et diversité ».</i></p>
	<p>L'éthique des affaires est pilotée par la direction de l'audit, des risques, de la conformité et du contrôle interne. Elle s'appuie sur des dispositifs robustes comme la présence d'un déontologue interne, une Charte éthique, une cartographie des risques, un dispositif de lutte contre la corruption et de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, un dispositif de connaissance des relations d'affaires, des formations régulières pour les collaborateurs et un système d'alerte confidentiel.</p> <p><i>Pour plus de détails, voir § 2.6. « Garantir l'éthique des affaires ».</i></p>
	<p>La politique de sécurité des systèmes d'information d'Icade est pilotée par la direction des systèmes d'information et garantie par la mise en œuvre de procédures et de mesures dédiées (plan de continuité d'entreprise, protection et duplication des systèmes, surveillance et sauvegarde...). Icade veille à l'intégration des nouvelles réglementations en matière de protection des données.</p> <p><i>Pour plus de détails, voir § 2.2.2. « Le numérique au cœur des produits et des services ».</i></p>

1.5. Une démarche à l'écoute des parties prenantes

La démarche RSE d'Icade s'appuie sur un dialogue nourri avec ses principales parties prenantes. Neuf catégories de parties prenantes clés ont été identifiées du fait de leur niveau d'influence et de leur impact sur sa stratégie et son activité. Les modes de dialogue employés avec chacune de ces catégories sont décrits dans le tableau qui suit.

Les mesures d'engagement auprès de ces parties prenantes sont résumées dans la partie 1.7. « Synthèse des engagements 2016-2020 et progrès réalisés en 2017 », qui tient compte des enjeux matériels identifiés en 2015.

Parties prenantes clés d'Icade	Modes de dialogue
Clients	<ul style="list-style-type: none"> ▣ Service clients ▣ Enquêtes de satisfaction ▣ Conférences thématiques ▣ Comités bail vert ▣ Clubs Utilisateurs ▣ Rapports périodiques à destination des clients sur l'usage et la performance environnementale du bâti ▣ Sites web dédiés : plateforme digitale des parcs du pôle Foncière Tertiaire www.cyg-icade.com et site internet du pôle Promotion www.icade-immobilier.com ▣ Plateforme digitale de communication et d'échange sur l'innovation www.hub-smartcity.com ▣ Plaquettes institutionnelles et plaquettes produits ▣ Réseaux sociaux : LinkedIn, YouTube, Twitter, Instagram, Facebook
Salariés & représentants du personnel	<ul style="list-style-type: none"> ▣ Dialogue social avec les partenaires sociaux ▣ Entretiens annuels ▣ Enquêtes auprès des collaborateurs ▣ Numéro vert dédié à l'écoute et à l'accompagnement des collaborateurs ▣ Communication interne : Intranet, écrans d'information, magazines et <i>newsletters</i> internes ▣ Événements : Semaine du Développement Durable, présentation des résultats aux collaborateurs, vœux, séminaires, conférences
Communauté financière et extra-financière : investisseurs, actionnaires institutionnels et individuels, prêteurs, agences de notation, banques et assurances	<ul style="list-style-type: none"> ▣ Signature du <i>Green Bond Pledge</i> et du <i>French Green Business Climate Pledge</i> ▣ Assemblée générale des actionnaires ▣ Présentations dédiées aux investisseurs, rapports annuels et semestriels, communiqués de presse ▣ Retransmission des présentations audio et en <i>webcast</i> ▣ Rencontres avec les analystes financiers et conférences ▣ Réponse aux questionnaires d'agences de notation extra-financière et rencontres avec les analystes ISR ▣ Salon Actionaria ▣ Lettres aux actionnaires
Élus, collectivités territoriales et riverains	<ul style="list-style-type: none"> ▣ Signature de la Charte action climat de la Ville de Paris ▣ Participation à l'élaboration du plan Climat et du programme résilience de la Ville de Paris ▣ Participation à l'Alec (Agence locale de l'énergie et du climat Plaine Commune) et au club ViTeCC (Villes, territoires, énergie et changement climatique) ▣ Participation à plusieurs instances de concertation locales dédiées au développement économique et social des territoires (Club de mobilité ADOR à Rungis, club GIE, Paris Terre d'envol à Paris Nord 2, etc.) ▣ Charte entreprise-territoire avec l'établissement public territorial de Plaine Commune, qui regroupe neuf agglomérations du nord de Paris ▣ Signature d'un partenariat avec Le Réseau Entreprendre Val-de-Marne qui comprend 90 chefs d'entreprises adhérents et 80 entreprises lauréates ▣ Signature de Chartes d'emploi local et d'insertion ▣ Mise à disposition de N° vert et de boîtes aux lettres pour les riverains des chantiers
Partenaires d'affaires & fournisseurs : architectes, constructeurs, entreprises de travaux, prestataires intellectuels et de services, groupe Caisse des dépôts, start-up et partenaires industriels	<ul style="list-style-type: none"> ▣ Signature de Chartes d'achats responsables et de Chartes chantier propre ▣ Évaluations régulières des fournisseurs ▣ Développement de projets communs avec des start-up et avec les partenaires industriels (Philips, Veolia, etc.) ▣ Développement de projets communs avec les filiales du groupe Caisse des dépôts (SNI, Transdev, Egis, CDC Biodiversité...)
Secteur professionnel : certificateurs et labellisateurs, associations professionnelles et autorités réglementaires	<ul style="list-style-type: none"> ▣ Pilotage du nouveau label « Bâtiments connectés et communicants » dans le cadre de référence de la certification HQE ▣ Participation au comité d'application des marques NF Logement et NF Habitat (Cerqual) ▣ Afnor : membre de la Commission de normalisation de l'Aménagement durable des quartiers d'affaires (ADQA) ▣ Membre actif de plusieurs cercles professionnels : EPRA (<i>European Public Real Estate Association</i>), Alliance HQE-GBC, <i>Smart Building Alliance</i>, FPI (Fédération des promoteurs immobiliers), FSIF (Fédération des sociétés immobilières et foncières) ▣ Membre fondateur d'ADIVbois et de BBCA (Bâtiment bas carbone), associations militant pour l'utilisation du bois dans les constructions ▣ Signature de la Charte énergétique du « Plan Bâtiment Durable »
Associations et ONG	<ul style="list-style-type: none"> ▣ Partenariats associatifs sur l'insertion : « Les jeunes talents de Plaine Commune », « Nos quartiers ont des talents » ▣ Implication des salariés dans des actions associatives lors des journées et des congés solidaires (La Cravate Solidaire, l'Unicef, etc.) ▣ LPO (Ligue pour la protection des oiseaux) : convention de partenariat ayant réalisé l'adaptation de plusieurs sites du pôle Foncière Tertiaire ▣ Participation au programme Nature 2050 de restauration de la biodiversité, piloté par CDC Biodiversité en partenariat avec la Fondation pour la nature et l'homme de Nicolas Hulot, France Nature Environnement, la Ligue pour la protection des oiseaux et le Muséum national d'histoire naturelle ▣ Démarche de sponsoring et mécénat, soutenant principalement des actions associatives, culturelles et sportives locales ▣ Fondateur de la fondation Palladio, dédiée à la prise en compte de l'intérêt général dans la construction de la ville de demain
Média et événements	<ul style="list-style-type: none"> ▣ Communiqués de presse, dossiers de presse, points presse, articles ▣ Événements : lancement de Cycle Up et de Synergies Urbaines, salons (SIMI, MIPIM)...
Universités et écoles	<ul style="list-style-type: none"> ▣ Partenariats spécialisés dédiés au recrutement avec l'Essec, l'ESTP et HEC ▣ Participation à la recherche sur les toitures végétalisées nouvelle génération en partenariat avec l'Institut d'Écologie et des Sciences de l'Environnement de Paris et CDC Biodiversité ▣ Accompagnement de projets d'innovation par des écoles (Centrale Supélec, etc.)

1.6. Gouvernance et management de la RSE

Icade, un acteur engagé

Redéfinie en 2015 par son comité exécutif, la stratégie RSE d'Icade fixe les engagements et le niveau d'ambition de la Société dans ce domaine. Icade prend en compte dans sa stratégie RSE les orientations du groupe Caisse des dépôts, son premier actionnaire, avec lequel elle partage son sens de l'intérêt général, engagement en faveur de solutions innovantes et ambitions élevées concernant la transition énergétique. Pour répondre à leurs ambitions partagées, Icade agit concrètement en matière de biodiversité positive et s'engage à réduire ses émissions de gaz à effet de serre de 40 % d'ici à 2020. Elle adopte également une politique volontariste concernant les aspects sociaux et territoriaux, en favorisant diversité et qualité de vie au travail, cohésion sociale et renouvellement urbain.

Icade est un acteur majeur du Grand Paris et un partenaire privilégié des grandes métropoles. À ce titre, ses collaborateurs et son réseau d'experts construisent des logements, des bureaux, des centres commerciaux ainsi que des équipements publics et hospitaliers au service d'un développement économique et territorial durable des collectivités.

Sa mission consiste à inventer les bâtiments et la ville de demain. Une ville intelligente et durable, dotée d'une gouvernance locale et de services participatifs, qu'elle construit en partenariat avec l'ensemble de ses parties prenantes. La Smart City en train de prendre forme sur le Parc des Portes de Paris, à proximité du futur village olympique, en est un des exemples les plus emblématiques.

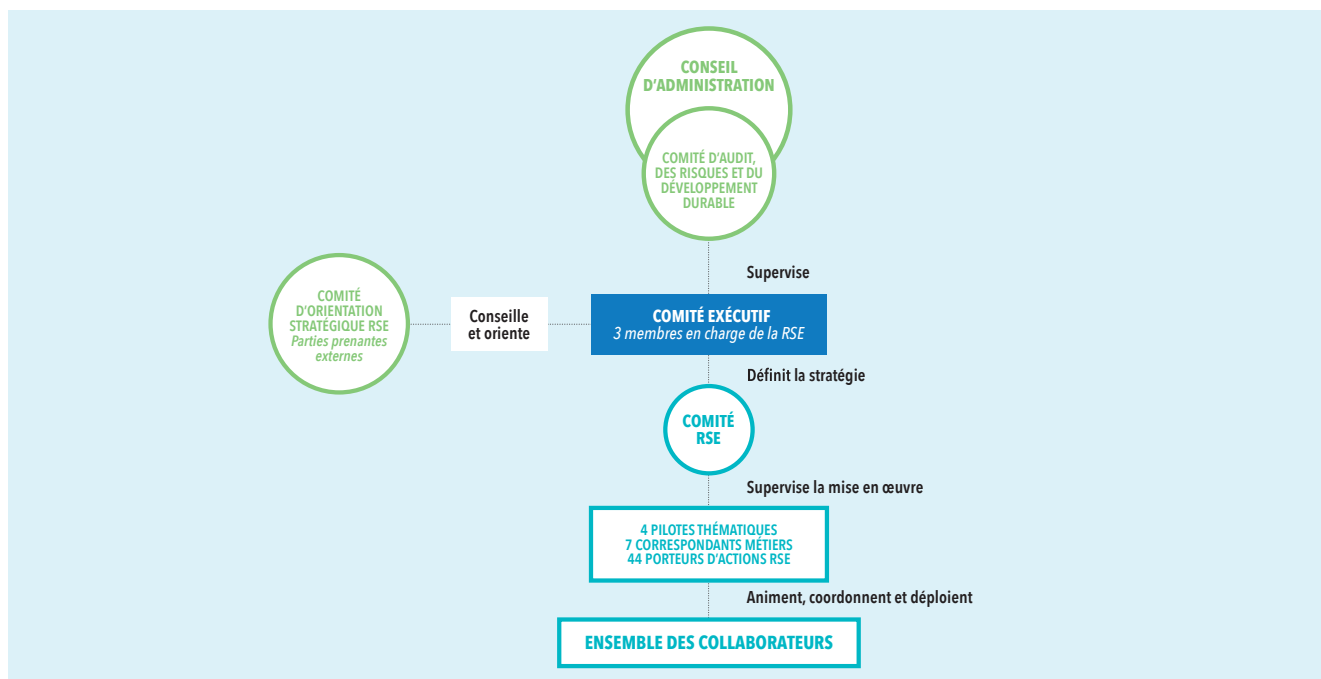
Gouvernance RSE

La stratégie RSE d'Icade est conçue et pilotée par quatre instances :

- rattaché au conseil d'administration, le comité d'audit, des risques et du développement durable veille au respect des engagements RSE. Composé de 4 administrateurs ⁽¹⁾, dont 2 sont indépendants (y compris son Président), il s'est réuni à huit reprises en 2017, dont deux fois pour échanger sur les actions et résultats d'Icade en matière de RSE ;
- composé des représentants des parties prenantes d'Icade (clients, prestataires, actionnaires, experts RSE...), du comité exécutif et du Président du conseil d'administration, le comité d'orientation stratégique RSE (COS RSE) a pour mission d'orienter les priorités RSE de l'entreprise en concertation avec ses parties prenantes ;
- chargé de définir la stratégie RSE d'Icade, le comité exécutif comprend 10 membres ⁽¹⁾, dont 3 plus spécifiquement dédiés à chacun des volets de la RSE : Emmanuelle Baboulin, directrice du pôle Foncière Tertiaire, est responsable du volet environnemental, tandis que Corinne Lemoine, directrice des relations humaines, pilote les enjeux sociaux et sociétaux. Marianne de Battisti, directrice de l'innovation, des relations institutionnelles et de la communication, gère la communication RSE d'Icade ;
- le comité RSE contrôle et ajuste la mise en œuvre des engagements RSE d'Icade. Présidé par le Directeur général, il est composé des trois membres du comité exécutif en charge de la RSE, de directeurs métiers, de directeurs des fonctions support d'Icade et de quatre pilotes thématiques.

Les quatre pilotes thématiques (environnement, social, sociétal et communication) coordonnent et animent le déploiement des actions et engagements RSE. Directement rattachés aux trois membres du comité exécutif en charge de la RSE, ils s'appuient sur sept correspondants métiers ainsi qu'un réseau de 44 porteurs d'actions RSE identifiés.

ORGANISATION RSE D'ICADE



L'ensemble de la chaîne managériale est désormais associé à la stratégie RSE, totalement revue en 2015. Intégrée à la stratégie globale de l'entreprise, elle inclut des objectifs chiffrés à échéances précises. Les membres du comité exécutif voient une part significative de leur

rémunération variable (10 %) conditionnée à l'atteinte d'objectifs RSE et d'innovation. Les engagements RSE et innovation sont également intégrés à la feuille de route individuelle des managers et collaborateurs : en 2017, 46 % d'entre eux ont un objectif RSE.

(1) Au 31 décembre 2017.

1.7. Synthèse des engagements 2016-2020 et progrès réalisés en 2017

Piliers	Engagements 2016-2020	Périmètre	Indicateurs
1 NOUVEAUX USAGES ET INTÉGRATION TERRITORIALE	1. INNOVER AVEC LES COLLABORATEURS ET L'ÉCOSYSTÈME DES PARTIES PRENANTES	Icade	Nombre de solutions issues de la démarche d'innovation contribuant au bien-être et à la performance environnementale des clients
		Foncière Tertiaire	Taux de parcs labellisés avec le nouveau label privé « Parc d'excellence »
	2. AMÉLIORER LA QUALITÉ DE VIE DES OCCUPANTS ET ACCOMPAGNER LES NOUVEAUX USAGES	Promotion	Nombre de « Clubs Utilisateurs » sur les cinq principaux parcs
		Promotion	Indice de satisfaction client à la livraison
	3. ACCOMPAGNER LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DES CLIENTS	Foncière Tertiaire	Part des surfaces couvertes par des comités bail vert
		Promotion	Pourcentage d'acquéreurs de logements et bureaux ayant reçu un guide utilisateurs comprenant une sensibilisation aux écogestes
	4. PARTICIPER AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET SOCIAL DES TERRITOIRES	Icade	Nombre de partenariats associatifs impliquant les salariés
		Promotion	Taux de chantiers significatifs comportant une clause d'insertion
	5. RENFORCER LA POLITIQUE D'ACHATS RESPONSABLES	Icade	Taux d'augmentation du montant des achats auprès du secteur du travail protégé et adapté
		Foncière Tertiaire	Part de nouveaux contrats de prestations de services faisant l'objet d'une Charte d'achats responsables
		Promotion	Part de principaux fournisseurs de prestations de services évalués par un organisme externe
	6. GARANTIR L'ÉTHIQUE DES AFFAIRES	Icade	Part de salariés identifiés comme sensibles formés sur la lutte anti-blanchiment (LAB)
Diffusion de la nouvelle Charte éthique			
2 TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET PRÉSERVATION DES RESSOURCES	1. S'ENGAGER DANS LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE	Foncière Tertiaire	Réduction des émissions de CO ₂ des immeubles (en kg CO ₂ /m ² /an)
		Foncière Tertiaire	Réduction de la consommation d'énergie des immeubles (en kWh _{ep} /m ² /an)
		Foncière Tertiaire	Part d'énergie renouvelable dans le mix énergétique
	Promotion	Réduction des émissions de CO ₂ liées à l'énergie grise des nouvelles constructions (en kg CO ₂ /m ² /an)	
		Part des nouveaux bureaux dépassant d'au moins 10 % la réglementation thermique (RT 2012) en Île-de-France	
	Promotion	Part des nouveaux logements dépassant d'au moins 10 % la réglementation thermique (RT 2012)	
Icade	Nombre de nouvelles opérations à énergie positive labellisées BEPOS		
Icade	Évaluation des risques liés à l'adaptation au changement climatique de l'ensemble du patrimoine		

NA : non applicable, ND : non disponible



Objectif en cours de réalisation



Objectif atteint



Objectif non atteint

RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE
Stratégie et organisation RSE

Année de référence	Résultats			Objectifs	Échéance	Avancement	Commentaires
	2015	2016	2017				
	2	10	20	20	2018	✓	L'objectif a été atteint avec un an d'avance : 20 solutions issues de la démarche d'innovation sont proposées aux clients en 2017, dont 9 développées par les intrapreneurs d'Icade, 3 issues des partenariats industriels, et 8 en partenariat avec des start-up.
	NA	NA	0 %	100 %	2017	⊗	Le référentiel du label a été finalisé en 2017 et un premier parc a été labellisé en janvier 2018. Le déploiement du label sur l'ensemble des parcs a été décalé à 2018 afin de bénéficier du retour d'expérience sur ce premier parc.
	1	3	5	5	2017	✓	5 « Clubs Utilisateurs » ont été mis en place à fin 2017. Icade vise désormais à maintenir ces clubs sur les principaux parcs et d'assurer leur animation par des <i>hapiness managers</i> .
	6,4/10	6,6/10	7,0/10	8,5/10	2018	🕒	L'indice de satisfaction a augmenté de 6,4 en 2015 à 7,0 en 2017. De nouvelles actions visant à optimiser l'expérience client tout au long de son parcours seront déployées en 2018.
	36 %	82 %	89 %	90 %	2017	⊗	L'objectif de 90 % a quasiment été atteint en 2017. Malgré les efforts importants déployés, l'objectif a été difficile à atteindre en raison du nombre significatif de signatures de nouveaux baux au cours de l'année. Icade vise 100 % de comités bail vert en 2018.
	100 %	100 %	100 %	100 %	2016 à 2020	✓	Ce guide est délivré systématiquement pour les acquéreurs de logements et de bureaux.
	1	3	5	Maintien	2016 à 2020	✓	Plusieurs actions sont proposées : partenariats avec NQT et le Club des Jeunes Talents de Plaine Commune, mécénat de compétences avec le Samusocial de Paris, journées et congés solidaires.
	100 %	100 %	100 %	100 %	2016 à 2020	✓	Tous les nouveaux chantiers significatifs (supérieurs à 50 M€ de coûts de travaux) ont intégré des clauses d'insertion en 2017.
2015	NA	+ 15 %	31 %	+ 50 %	2018	✓	Les achats auprès du secteur du travail protégé et adapté ont fortement progressé, et l'objectif a été atteint avec un an d'avance.
	100 %	100 %	100 %	100 %	2016 à 2020	✓	Tous les fournisseurs ont signé cette charte en 2017.
	0 %	100 %	100 %	100 %	2016 à 2020	✓	Les principaux fournisseurs ont été évalués par EcoVadis. Cette évaluation donnera lieu à des plans d'action et sera actualisée annuellement.
	100 %	100 %	100 %	100 %	2016 à 2020	✓	Tous les fournisseurs ont signé cette charte en 2017.
	82 %	100 %	100 %	100 %	2016	✓	Tous les collaborateurs identifiés comme sensibles ont été formés à la LAB à fin 2016, et la formation s'est poursuivie en 2017. Icade vise désormais à former 100 % des personnels sensibles à la lutte anti-blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme et à la lutte anti-corruption et d'ici à fin 2019.
	NA	Atteint	-	Atteint	2016	✓	La Charte éthique a été actualisée en 2016. Elle le sera à nouveau en 2018 pour une mise en conformité avec la loi Sapin 2 portant sur la lutte anti-corruption et sera diffusée sur le site internet d'Icade. De plus, un dispositif d'alerte confidentiel garantissant la protection des lanceurs d'alerte, assuré par un référent externe, sera mis en place en 2018.
2011	(12) %	(23) %	(23) %	(40) %	2020	🕒	Les indicateurs énergie et carbone se sont améliorés entre 2011 et 2017. Icade déploie un plan d'action portant sur différents leviers afin d'atteindre ses objectifs 2020 : contrats de performance énergétique, remplacement d'équipements, production d'énergie renouvelable sur ses sites, partenariats et comités bail vert.
2011	(3) %	(11) %	(10) %	(30) %	2020	🕒	
	8 %	16 %	17 %	20 %	2020	🕒	
2015	NA	+ 3,5 %	+ 4,5 %	(12) %	2020	🕒	L'intensité carbone liée à l'énergie grise a augmenté de 1 % entre 2016 et 2017 après avoir augmenté de 3,5 % entre 2015 et 2016. Afin de renverser cette tendance, Icade a récemment renforcé ses compétences en recrutant un responsable des matériaux biosourcés qui aura pour mission de déployer plus largement les matériaux bas carbone dans les constructions d'Icade.
	100 %	100 %	100 %	100 %	2016 à 2020	✓	Les objectifs ont été atteints sur les bureaux et dépassés sur les logements.
	12 %	55 %	70 %	25 %	2016 à 2020	✓	
	0	0	0	5	2017 à 2020	⊗	L'objectif n'a pas été atteint en 2017. Plusieurs projets BEPOS sont à l'étude.
	NA	Atteint	-	Atteint	2016	✓	Une première étude a été menée pour évaluer les risques sur l'ensemble du patrimoine du pôle Foncière Tertiaire. Icade vise la réalisation d'une évaluation des risques financiers liés aux impacts physiques du changement climatique en 2018 et l'adaptation graduelle du patrimoine.

Piliers

Engagements 2016-2020

Périmètre

Indicateurs

2

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET PRÉSERVATION DES RESSOURCES

2. INTÉGRER LES MEILLEURS STANDARDS DE CERTIFICATION ET LABELLISATION

Foncière Tertiaire

Taux d'augmentation annuelle des surfaces de bureaux certifiés en exploitation

Taux de parcs certifiés ISO 14001

Foncière Santé

Part des nouvelles opérations de plus de 10 000 m² certifiées HQE

Promotion

Part des nouveaux logements certifiés HQE

Part des nouveaux bureaux certifiés HQE

3. DÉVELOPPER DES SOLUTIONS POUR LA MOBILITÉ DURABLE

Foncière Tertiaire

Part du patrimoine de parcs et de bureaux comportant des bornes de charge pour véhicules électriques

Promotion

Part des nouvelles opérations situées à moins de cinq minutes à pied d'un transport en commun

4. PROMOUVOIR LA BIODIVERSITÉ COMME FACTEUR D'ATTRACTIVITÉ

Foncière Tertiaire

Part du patrimoine en biodiversité positive

Promotion

Part des nouvelles constructions en biodiversité positive

5. INTÉGRER LES PRINCIPES DE L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE DANS L'OFFRE

Foncière Tertiaire

Taux de déchets d'exploitation maîtrisés recyclés ou valorisés

Réduction de la consommation d'eau des immeubles (en m³/m²/an)

Promotion

Part des nouveaux bureaux certifiés HQE valorisant 60 % de déchets de chantier

Part des nouvelles opérations équipées d'un système de récupération d'eau pluviale

6. INNOVER POUR UNE CONSTRUCTION DURABLE

Promotion

Part des opérations de plus de 10 000 m² ayant réalisé une analyse du cycle de vie

Nombre de nouvelles constructions bois par an

3

DÉVELOPPEMENT DES COMPÉTENCES, BIEN-ÊTRE AU TRAVAIL ET DIVERSITÉ

1. DÉVELOPPER LES COMPÉTENCES DES SALARIÉS ET RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DE L'ENTREPRISE

Icade

Pourcentage moyen de postes pourvus en interne

Taux moyen de salariés formés

Taux de salariés formés sur des parcours spécifiques

Taux de salariés sensibilisés à la RSE

Intégration d'objectifs RSE et innovation dans la feuille de route des dirigeants et managers

2. S'ENGAGER POUR UNE MEILLEURE QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL

Icade

Taux de salariés bénéficiant du travail à distance

3. PROMOUVOIR LA DIVERSITÉ DANS TOUTES SES DIMENSIONS

Icade

Taux de femmes managers

Taux moyen de recrutements externes en CDI auprès de jeunes de moins de 26 ans

Taux de salariés de plus de 55 ans

NA : non applicable, ND : non disponible



Objectif en cours de réalisation



Objectif atteint



Objectif non atteint

RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE
Stratégie et organisation RSE

Année de référence	Résultats			Objectifs	Échéance	Avancement	Commentaires
	2015	2016	2017				
	+ 14 %	+ 7 %	+ 5 %	+ 5 %	2016 à 2020		L'objectif a été atteint. La part des bureaux certifiés construction ou exploitation est passée de 41 % en 2015 à 56 % en 2017.
	78 %	100 %	100 %	100 %	2017		L'objectif de 100 % des parcs certifiés ISO 14001 a été atteint. Icade vise à maintenir ce taux.
	100 %	100 %	100 %	100 %	2016 à 2020		Les projets significatifs du pôle Foncière Santé visent tous la certification HQE.
	23 %	18 %	18 %	35 %	2018		Les bureaux ont déjà atteint l'objectif 2018 depuis 2016 tandis que les efforts devront être renforcés sur les logements.
	92 %	100 %	100 %	100 %	2018		
	59 %	63 %	81 %	100 %	2018		La part du patrimoine comportant des bornes de charges pour véhicules électriques a progressé en 2017.
	82 %	86 %	81 %	> 75 %	2016 à 2020		L'objectif de distance aux transports des nouvelles opérations a de nouveau été atteint en 2017.
	ND	ND	ND	25 %	2020		Les premiers indicateurs analysés dans le cadre du contrat de performance biodiversité portant sur 33 % du patrimoine sont stables ou en amélioration. Un diagnostic complet sera communiqué en 2018.
	ND	ND	ND	25 %	2020		
	39 %	35 %	38 %	100 %	2020		Pour atteindre son objectif 2020, Icade expérimente plusieurs dispositifs autour de trois axes : valoriser les déchets sur site, améliorer la qualité du tri et accompagner les locataires.
2011	+ 2 %	(6) %	0 %	(25) %	2020		Les actions seront renforcées pour atteindre l'objectif fixé.
	ND	75 %	100 %	100 %	2016 à 2020		Toutes les opérations de bureaux certifiées HQE ont valorisé au moins 60 % des déchets de chantier en 2017.
	31 %	38 %	20 %	> 25 %	2016 à 2020		La part de nouvelles opérations équipées de système de récupération d'eau pluviale a diminué en 2017. Les efforts seront renforcés en 2018.
	ND	22 %	71 %	100 %	2016 à 2020		Le taux d'opérations significatives (hors co-promotion) ayant réalisé une ACV a fortement augmenté en 2017, mais reste toutefois en dessous de l'objectif fixé. Les efforts seront renforcés en 2018.
	0	3	3	5	2017 à 2020		Trois constructions bois ont été mises en chantier en 2017, un peu en dessous de l'objectif fixé. Plusieurs projets de grande ampleur sont en cours.
	27 %	44 %	33 %	25 %	2016-2018		La mobilité interne reste dynamique avec 38 % de postes pourvus en interne en moyenne entre 2016 et 2017.
	69 %	90 %	80 %	80 %	2016-2018		85 % des salariés ont reçu une formation en moyenne entre 2016 et 2017.
	NA	94 %	94 %	80 %	2017		100 % des <i>asset managers</i> et 87,5 % des gestionnaires de patrimoine ont été formés.
	NA	NA	22 %	80 %	2018		22 % des salariés ont suivi le module de sensibilisation à la RSE et/ou le module de sensibilisation au handicap en 2017. De nouvelles formations à la RSE seront proposées en 2018.
	NA	Atteint	Atteint	Atteint	2016 à 2020		Les objectifs RSE et innovation sont intégrés à la feuille de route individuelle des dirigeants et managers depuis 2016 et progressivement étendus à l'ensemble des collaborateurs. À fin 2017, 46 % des collaborateurs ont un objectif RSE et innovation.
	5 %	15 %	27 %	> 10 %	2016		L'objectif a été atteint en 2016 et l'expérimentation a révélé des résultats satisfaisants. Le dispositif de travail à distance a été élargi et couvre 27 % des collaborateurs en 2017.
	29 %	31 %	30 %	34 %	2018		L'indicateur a légèrement progressé entre 2015 et 2017.
	16 %	15 %	15 %	15 %	2016-2018		Le taux moyen est de 15 % entre 2016 et 2017, en ligne avec l'objectif. Icade s'est fixée un nouvel objectif de 18 % en 2020.
2015	16 %	16 %	16 %	Maintien	2016-2018		Le taux d'emploi des seniors est stable entre 2015 et 2017.

1.8. Évaluations externes de la performance extra-financière d'Icade

Icade s'appuie sur les évaluations réalisées chaque année par les agences de notation extra-financière afin de suivre sa performance et d'améliorer en continu sa politique RSE grâce à un *benchmark* des meilleures pratiques sectorielles. Le graphique ci-dessous présente l'évolution des notes d'Icade dans les principaux classements extra-financiers.



● 2015 ● 2016 ● 2017

Icade a globalement progressé en 2017 dans les classements des agences de notation RSE :

- Icade est le leader sectoriel du classement 2017 du GRESB (*Global Real Estate Sustainability Benchmark*) parmi les 20 entreprises de la catégorie « actifs diversifiés » en Europe. Elle progresse de quatre places et demeure dans la meilleure catégorie *Green Star*. Son score a progressé, en passant de 76/100 en 2016 à 81/100 en 2017. L'activité de Promotion, évaluée pour la seconde fois, a été classée 10^e sur 338 sociétés au niveau mondial, soit trois places de plus qu'en 2016. Le GRESB est une organisation internationale spécialisée dans l'évaluation des politiques RSE des entreprises du secteur immobilier ;
- Icade a été notée A-, ce qui correspond au niveau *leadership*, par le *Climate Disclosure Project* (CDP) en 2017, reflétant sa politique et ses actions en faveur du climat. Cette note la place au-dessus de la moyenne sectorielle, positionnée au niveau C, et parmi les 22 % d'entreprises les mieux notées par le CDP au niveau mondial. Le CDP est une organisation à but non lucratif étudiant l'impact des sociétés sur le changement climatique ;
- en 2016, Icade se positionnait quatrième parmi les 259 entreprises du secteur immobilier évaluées par Sustainalytics, un des leaders mondiaux de l'évaluation RSE des entreprises. Icade reste ainsi présente dans l'indice STOXX® Global ESG Leaders, indice basé sur les notations de Sustainalytics. Ce score sera actualisé en 2018 ;
- Icade est classée sixième sur 37 sociétés européennes du secteur immobilier évaluées par Vigeo Eiris, avec un score de 59/100, soit dix points de plus qu'en 2015. Vigeo Eiris est une agence de notation européenne spécialiste de l'évaluation RSE. Son évaluation est remise à jour tous les deux ans ;

- Icade a reçu une nouvelle fois le statut « Prime » délivré aux entreprises leaders de leur secteur par Oekom Research en 2017. Oekom Research est une agence de notation allemande spécialiste de l'évaluation RSE. L'évaluation de cette agence sera remise à jour en 2018 ;
- Icade reste également présente dans l'indice FTSE4Good Global Index en 2017. Grâce au score de quatre sur cinq reçu par cet évaluateur britannique en 2016, Icade se place parmi les 3 % des entreprises les plus performantes de son secteur. La notation sera remise à jour en 2018 ;
- Icade se classe à la deuxième place du podium de l'indice Gaïa de l'agence Ethifinance parmi les 230 sociétés évaluées en 2017. Ainsi, entre 2015 et 2017, Icade a progressé de 22 places. Ethifinance est une agence française d'analyse extra-financière, et son indice Gaïa mesure le degré d'implication des *small* et *mid caps* françaises dans les enjeux RSE.

Au-delà des notes des agences, Icade a reçu plusieurs trophées et récompenses en 2017 :

- pour la troisième année consécutive, Icade a vu la qualité de son *reporting* environnemental récompensée par un *Gold Sustainability Award* décerné par l'EPA (*European Public Real Estate Association*). Icade fait ainsi partie des 36 sociétés parmi les 134 de l'indice FTSE EPA/NAREIT Developed Europe à obtenir cette distinction en 2017. Par ailleurs, Icade s'est vue décerner une nouvelle fois un *Gold Award* dans la catégorie financière pour la qualité et la transparence de sa communication ;
- pour la troisième année consécutive, Icade a pris en 2017 la première place du palmarès de la féminisation des instances dirigeantes des entreprises du SBF 120, dans la catégorie parité du comité exécutif, et se positionne à la troisième place du classement des entreprises du SBF 120 les plus vertueuses en matière d'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes.

1.9. Émission d'un premier Green Bond

Consciente de l'impact majeur du secteur immobilier sur le changement climatique, Icade a défini des objectifs ambitieux de réduction de ses émissions de gaz à effet de serre en vue d'accélérer sa transition énergétique et d'accompagner ses locataires dans cette voie. Marque de son engagement, elle a procédé à l'émission de sa première « obligation verte » (« Green Bond ») de 600 millions d'euros en septembre 2017.

Suite à cette première émission, Icade a signé le *Green Bond Pledge*, communiqué à l'occasion du *Climate Finance Day* en décembre 2017 à Paris, aux côtés de huit des principaux émetteurs industriels d'obligations vertes (EDF, Enel, ENGIE, Iberdrola, Paprec, SNCF Réseau, SSE and TenneT). Elle s'engage ainsi à encourager le développement du marché des obligations vertes dans le cadre de sa stratégie et de sa politique de financement et à s'impliquer activement dans le débat sur le *reporting* et le dialogue avec les investisseurs.

Succès de cette première émission

Cette première obligation verte, d'une maturité de 10 ans et assortie d'un coupon annuel de 1,50 %, a pour vocation de financer à la fois des actifs et des projets dit « verts ». Sursouscrite près de trois fois, elle a remporté un grand succès auprès des acteurs de l'investissement socialement responsable (ISR), tant français qu'internationaux. Ce projet transversal mené conjointement par les équipes Finance, RSE, Foncière Tertiaire, portfolio management, investissements et juridique, a été l'opportunité d'un dialogue renforcé entre les équipes et d'une accélération de la prise en compte des critères environnementaux dans la politique et les activités d'Icade.

Des actifs et des projets verts rigoureusement sélectionnés

Les fonds issus de cette émission sont consacrés au financement et au refinancement d'actifs et de projets verts du pôle Foncière Tertiaire, définis par des critères d'éligibilité exigeants. Ces critères ont été choisis en vue de refléter la politique environnementale d'Icade, qui couvre tout le cycle de vie du bâtiment. C'est pourquoi les critères de sélection intègrent à la fois la qualité environnementale des nouveaux bâtiments, les projets d'amélioration du patrimoine existant, l'accompagnement des locataires et l'accessibilité aux transports doux.

Cette émission verte est conforme aux *Green Bond Principles 2017* de l'*International Capital Market Association* (ICMA) et a fait l'objet d'une *second party opinion* indépendante émise par l'agence extra-financière Sustainalytics, disponible sur le site internet d'Icade.

Les fonds de l'émission verte seront alloués :

- à la construction et la rénovation de bâtiments tertiaires dits « verts » en France (actifs verts), répondant aux critères suivants :
 - certification HQE (construction ou rénovation) et/ou BREEAM au niveau « Très Bon » a minima,
 - distance aux transports en commun inférieure ou égale à 400 mètres,
 - comité bail vert organisé par Icade avec les locataires pour partager les bonnes pratiques et établir des plans d'action en matière de réduction des consommations d'énergie, d'eau et de gestion des déchets ;

- aux investissements en faveur de la transition environnementale déployés sur le patrimoine existant (projets verts), répondant aux critères suivants :
 - équipements d'efficacité énergétique : projets permettant d'économiser au moins 20 % d'énergie et/ou de réduire de 20 % les émissions de CO₂ par rapport au niveau précédent. Il s'agit principalement du remplacement des ampoules par des LED, qui représente l'un des premiers leviers d'économie d'énergie des bâtiments,
 - énergie renouvelable : il s'agit essentiellement de l'installation de panneaux solaires photovoltaïques, d'éoliennes et de géothermie. Ces équipements contribueront à l'atteinte de l'objectif fixé par Icade de 20 % d'énergie renouvelable dans son mix d'ici à 2020,
 - écomobilité : il s'agit de l'installation de bornes de charge pour véhicules électriques ou de toute infrastructure favorisant l'utilisation de systèmes de transports bas carbone en ville. Ce critère favorisera l'atteinte de l'objectif d'Icade d'équiper 100 % de ses bureaux et parcs avec des bornes de charge pour véhicules électriques d'ici 2018.

Un pilotage transverse et des engagements de reporting

L'évaluation et la sélection annuelle des actifs et des projets intégrés à l'obligation verte sont supervisées par un comité *Green* composé de plusieurs membres du comité exécutif et des représentants des directions concernées.

Le suivi de l'allocation des fonds et de la conformité aux critères d'éligibilité fera l'objet d'une vérification annuelle par un tiers indépendant, PriceWaterhouseCoopers.

Icade s'est engagée à publier au travers d'un *reporting* annuel :





- l'allocation des fonds ;
- la liste des actifs et projets financés ;
- les bénéfices environnementaux des actifs et projets financés au travers d'indicateurs de résultats et d'impact précis. Icade s'engage également à publier sa méthodologie d'évaluation des émissions de carbone évitées.

L'ensemble de la documentation relative au Green Bond est disponible sur le site internet d'Icade : <http://www.icafe.fr/finance/financement/emissions-obligataires>

2. Nouveaux usages et intégration territoriale

2.1. Innover avec les collaborateurs et l'écosystème de parties prenantes

Qu'ils soient technologiques, environnementaux ou sociaux, les bouleversements auxquels fait face le secteur immobilier modifient les usages en profondeur. Icade considère la transformation à l'œuvre comme une opportunité. Bien intégrée à son écosystème de parties prenantes, elle tire profit de ce dialogue pour créer des offres innovantes, susceptibles de faire émerger des modes de vie plus responsables.

ENGAGEMENTS 2016-2020	RÉSULTATS	COMMENTAIRES
<ul style="list-style-type: none"> Proposer 20 nouvelles solutions issues de la démarche d'innovation contribuant au bien-être et à la performance environnementale des clients d'ici 2018. 		<ul style="list-style-type: none"> L'objectif a été atteint avec un an d'avance : 20 solutions issues de la démarche d'innovation sont proposées aux clients en 2017, dont 9 développées par les intrapreneurs d'Icade, 3 issues des partenariats industriels, et 8 en partenariat avec des start-up.
 Objectif atteint	 Objectif en cours de réalisation	 Objectif non atteint

Une organisation ouverte et collaborative

Afin d'inscrire l'innovation au cœur de sa stratégie, Icade a créé en 2015 une direction dédiée, composée de cinq collaborateurs issus du monde de l'entrepreneuriat ou spécialistes de l'innovation. Elle bénéficie d'une gouvernance collégiale :

- un *Advisory Board*, composé d'experts externes de la ville durable, de l'économie et de l'innovation qui se réunissent une fois par an avec la communauté d'innovation d'Icade afin d'émettre des recommandations ;
- un collège de l'innovation : constitué d'un représentant de chaque direction, il se réunit une fois par mois afin de détecter les nouveaux besoins métiers et de déployer les innovations dans l'entreprise ;
- un comité d'engagement innovation : supervisé par le comité exécutif, il décide de l'allocation des ressources aux projets d'intrapreneuriat, vérifie leur cohérence stratégique et assure leur suivi. Il est doté d'un budget de 3 millions d'euros sur deux ans (2017-2018) et de la possibilité de créer des postes en équivalent temps plein ou de recourir à des collaborateurs du *Graduate program*.

Pour Icade, l'innovation vise à créer de nouvelles offres en vue d'améliorer la qualité de vie des usagers et de trouver des solutions à impacts sociaux et environnementaux positifs. C'est également un vecteur d'amélioration des processus internes à l'entreprise. L'approche est co-construite par la communauté d'intrapreneurs d'Icade et ses partenaires externes – territoires, réseau de start-up, écoles, entreprises – dans le cadre d'une démarche ouverte (*Open Innovation*).

Stratégie d'innovation et stratégie RSE s'enrichissent mutuellement. C'est pourquoi Icade s'est engagée, d'ici fin 2018, à proposer un éventail de 20 solutions, issues de la démarche d'innovation, contribuant au bien-être ou à la performance environnementale de ses clients. Cet objectif a été atteint en 2017 avec un an d'avance. Des exemples de solutions sont décrits dans la partie qui suit.

Une culture de l'innovation partagée par tous les collaborateurs

En interne, Icade s'attache à faire émerger une culture de l'innovation partagée par tous grâce à plusieurs initiatives.

Développer et accompagner la communauté d'intrapreneurs :

La démarche d'intrapreneuriat est accompagnée dans le cadre d'événements organisés par la direction de l'innovation ou peut être spontanée, à l'initiative de collaborateurs présentant des projets personnels. En 2017, la direction de l'innovation a organisé des séances au format *design thinking* appelées « Innovathons » dans

cinq villes françaises. Chaque équipe participante (collaborateurs d'Icade, start-up, experts...) avait pour mission de faire émerger un projet intrapreneurial sur l'une des thématiques identifiées (territoires, collaborateurs, partenaires, environnement, clients et usagers) et de le présenter devant un membre du comité exécutif. 25 concepts ont été présentés, dont 4 ont fait l'objet d'un financement par le comité d'engagement innovation en 2017.

Depuis le lancement de la démarche d'innovation en 2016, 18 projets ont été soutenus par le comité d'engagement innovation. Certains d'entre eux peuvent également bénéficier du soutien du groupe Caisse des dépôts (par exemple le Lab CDC, incubateur de la Caisse des dépôts) ou d'entités extérieures (agences de design, écoles telles que Centrale Supélec). Un million d'euros a ainsi été alloué aux projets d'innovation en 2017 par le comité d'engagement. Parmi ces projets, 11 sont en phase de développement. En voici quelques exemples significatifs :

- une offre de garantie de rachat des biens immobiliers des particuliers lors de l'achat d'un logement Icade, conçue en partenariat avec une start-up ;
- un réseau social sous forme d'application dédiée aux résidents d'un immeuble pour favoriser leurs échanges et améliorer la qualité de vie. *Pour plus de détails, voir partie 2.2.1. « Accompagner les nouveaux usages et modes de vie pour une meilleure satisfaction des occupants »* ;
- un service de laverie écologique commune d'un immeuble résidentiel.

Proposer des dispositifs de veille aux collaborateurs :

- média de référence en matière d'innovation immobilière, dont Icade est à l'origine, le *Hub Smart City* (www.hub-smartcity.com) est ouvert au grand public depuis fin 2015 ;
- le *Hub* : ce lieu physique d'inspiration et d'échanges, ouvert aux collaborateurs et aux visiteurs, est à la fois un espace de *co-working*, d'exposition et de conférence. Il accueille notamment les Rencontres du *Hub*. En trois ans, 26 conférences ont été organisées sur des thématiques diverses, parmi lesquelles les nouveaux modes de travail, la *blockchain* et la *Smart City* ;
- l'innovathèque : cette base de données rassemble plus de 500 start-up et solutions innovantes. Elle facilite les recherches de concepts et de partenaires innovants lors de réponses à consultations des équipes opérationnelles. Une centaine de consultations ont été accompagnées en 2017 ;
- le réseau des veilleurs : il rassemble une quarantaine de collaborateurs d'Icade ayant pour mission de suivre l'actualité en matière d'innovation de leur domaine d'activité et de la diffuser via le site internet du *Hub Smart City* et l'innovathèque.

Une démarche ouverte aux partenaires externes

La démarche d'innovation d'Icade ouverte sur l'extérieur lui confère de nombreux bénéfices : rapidité d'exécution et agilité, capacité à expérimenter de nouvelles solutions et à anticiper les technologies émergentes au plus près des nouveaux usages.

À cette fin, Icade entretient des relations étroites avec plusieurs types d'acteurs :

- le réseau de start-up : impliquées dans la stratégie d'innovation d'Icade, ces jeunes entreprises se voient offrir la possibilité de tester leurs concepts en vue de développer de nouvelles offres de services. Parmi les exemples les plus emblématiques : le partenariat entre Icade et Yellogarden qui propose des ateliers de jardinage dans les parcs d'affaires et bureaux ; l'expérimentation avec *Air Support by Parrot* qui effectue des scans de la thermographie des bâtiments à l'aide de drones afin de définir ou prioriser les travaux de rénovation énergétique. Enfin, avec La Belle Friche, Icade met des espaces à disposition des acteurs du monde associatif et culturel notamment lors d'événements organisés dans ses parcs ;
- les partenariats noués avec de grands groupes : conclus avec Philips, EDF, Transdev, Veolia et Egis, ils portent essentiellement sur deux thématiques : la transition environnementale et le numérique. Avec








Veolia par exemple, Icade conduit une expérimentation portant sur la qualité de l'air intérieur dans le cadre du AirLab (*pour plus de détails, voir partie 2.2.3. « Garantir la santé et la sécurité des occupants »*) ;

- les établissements supérieurs d'enseignement et les laboratoires : Icade a récemment conclu un partenariat avec Centrale Supélec afin d'intégrer des étudiants au projet d'évolution de la plateforme client du pôle Promotion ;
- les solutions développées avec les territoires : dans le cadre d'un groupe de travail de la Mission ville intelligente et durable de la ville de Paris (MIVIDA), elle a participé aux réflexions autour de l'émergence du nouveau métier d'écogestionnaire en partenariat avec la Caisse des dépôts, Étude Cheuvreux, l'Agence parisienne du climat, Foncia IPM, Paris Habitat et Efficacity. Ce *property manager* d'un nouveau genre, orienté développement durable, a pour mission de coordonner un ensemble de services mutualisés et collaboratifs à l'échelle d'un quartier. Cette action a été intégrée à la stratégie de résilience de la ville de Paris.

Icade conviera bientôt ces différents acteurs et porteurs de projets externes au sein de son Open Lab, un lieu dédié à la réflexion et à la création de nouvelles solutions en collaboration avec les différents métiers de l'entreprise.

2.2. Améliorer la qualité de vie des occupants et accompagner les nouveaux usages

Les modes de vie et les attentes des clients évoluent. Les espaces, de vie ou de travail, doivent aujourd'hui offrir des services pensés pour le confort et le bien-être des occupants. En étroite relation avec ses parties prenantes, Icade conçoit un ensemble de solutions innovantes destinées à améliorer la qualité de vie des utilisateurs.

ENGAGEMENTS 2016-2020	RÉSULTATS	COMMENTAIRES
<p>PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Créer un label propriétaire « Parc d'excellence » et déployer ce label sur tous les parcs d'ici à 2017. ● Mettre en place des « Clubs Utilisateurs » sur les cinq principaux parcs d'ici à 2017. <p>PÔLE PROMOTION :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Atteindre un indice de satisfaction clients à la livraison de 8,5/10 pour le pôle Promotion en 2018 (+ 33 % par rapport à 2015). ● Recourir à la maquette numérique 3D (BIM) de façon systématique pour 75 % des logements et 100 % des bureaux à partir de 2016. 	<ul style="list-style-type: none">     	<p>PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Le référentiel du label a été finalisé en 2017, et un premier parc a été labellisé en janvier 2018. Le déploiement du label sur l'ensemble des parcs a été décalé à 2018 afin de bénéficier du retour d'expérience sur ce premier parc. ● L'objectif a été atteint. Icade vise désormais à maintenir ces clubs sur les principaux parcs et d'assurer leur animation par des <i>happiness managers</i>. <p>PÔLE PROMOTION :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● L'indice de satisfaction a augmenté de 6,4 en 2015 à 7,0 en 2017. De nouvelles actions visant à optimiser l'expérience client tout au long de son parcours seront déployées en 2018. ● Icade a mis en place des actions significatives en interne pour déployer le BIM (formation, adaptation des documents contractuels), mais s'est heurtée au niveau de maturité plus limité de certains de ses partenaires. Plus de la moitié des nouveaux projets ont été développés en BIM en 2017. Une bonne performance, qui reste toutefois en dessous des objectifs fixés. Les efforts seront maintenus en 2018 pour continuer à progresser et faire progresser ses partenaires.
<p> Objectif atteint</p> <p> Objectif en cours de réalisation</p> <p> Objectif non atteint</p>		

2.2.1. Accompagner les nouveaux usages et modes de vie pour une meilleure satisfaction des occupants

Pôle Foncière Tertiaire

Pour répondre aux attentes de ses entreprises locataires, Icade a mis en place plusieurs solutions : le programme de qualité de vie des parcs d'affaires *Coach Your Growth* et l'offre de nouvelles solutions tertiaires « Immobilier 3.0 ».

Programme *Coach Your Growth* : pour des parcs de vie et d'excellence

Icade propose des services qui vont au-delà du simple bâtiment : 70 % des parcs et bureaux disposent ainsi d'une conciergerie et d'une salle de sport. Au-delà de ces services traditionnels, elle a conçu le programme *Coach Your Growth*.

Lancé en 2016, ce programme a pour mission d'accompagner l'évolution des attentes des entreprises des parcs d'affaires, avec pour objectif d'améliorer de cinq points le taux d'occupation des parcs à horizon 2018/2019. Un résultat qu'elle a atteint avec un an d'avance, avec un taux de 89 % en 2017, contre 84 % en 2015. Les actions mises en œuvre s'articulent autour de trois engagements : excellence RSE, qualité de vie au travail, développement d'une communauté *business*.

Le déploiement de nouveaux services innovants contribue, au quotidien, à l'amélioration de la qualité de vie au sein des parcs d'affaires : espaces de restauration variés, espaces sportifs en plein air, espaces éphémères accueillant des événements, services de santé, de co-voiturage, etc. Aujourd'hui, les parcs se muent en véritables communautés grâce à une plateforme en ligne qui permet aux occupants de se connecter à différents clubs métiers et réseaux et de se rencontrer autour de sujets variés, tant professionnels que culturels ou sportifs.

La démarche se renforce avec l'arrivée de nouveaux métiers comme le poste de *happiness manager*, dont le rôle est d'animer les communautés et de créer du lien. Installé au sein de la « Icade House », ouverte à tous les utilisateurs du parc, il fournit des renseignements et gère l'organisation d'événements.

En 2017, un nouveau label privé intitulé « Parc d'excellence » a été élaboré par un certificateur externe pour Icade. Il intègre plus de 60 exigences et près de 200 indicateurs de performance portant, par exemple, sur les espaces verts, la connectivité, la sécurité, le bien-être, la santé et le sport, l'écomobilité, la biodiversité, etc. Le Parc d'Orly-Rungis a été audité et labellisé en janvier 2018 et l'ensemble des parcs seront labellisés en 2018.

Pour compléter le programme *Coach Your Growth*, Icade propose au secteur tertiaire une offre de services baptisée « Immobilier 3.0 ».

Immobilier 3.0

Aujourd'hui, les entreprises profitent des bouleversements sociétaux et technologiques pour se réinventer. Icade a co-construit avec elles le concept novateur d'Immobilier 3.0, qui propose des espaces de travail et des conditions d'hébergement flexibles pour accompagner les besoins d'entreprises de toute taille : start-up, petites et moyennes entreprises (PME) et grandes entreprises. Au-delà d'un simple accompagnement, Icade vise la mise en relation entre les différents acteurs des parcs d'affaires et le développement de projets avec les entreprises accueillies. Immobilier 3.0 est organisé autour de trois offres : *Smartdesk*, *GrowUp* et *WorkUp* :

- **Smartdesk** : des bureaux nomades proposés dans cinq villes (Paris, La Défense, Nanterre, Rungis et Villepinte) : conçus comme tiers lieux pour le travail à distance et le travail en équipe, ces espaces de *co-working* sont adaptés à différents usages, tant formels qu'informels : bureaux partagés, salles de réunion, espace lounge, cafétéria, îlots insonorisés. Des animations de *networking* y sont régulièrement organisées pour faciliter les échanges ;
- **GrowUp**, la pépinière de start-up d'Icade : première pépinière de 1 000 m² ouverte en 2015 sur le Parc des Portes de Paris, elle accueille 11 start-up. L'objectif est de favoriser le parcours de ces jeunes pousses grâce aux liens noués avec les acteurs locaux et avec les entreprises présentes sur le parc ;

- **WorkUp**, une offre de bureaux agiles : ouvert en 2017 sur le Parc des Portes de Paris, le premier *WorkUp* rassemble 155 postes de travail sur 1 900 m². Cette offre de bureaux modulables a été conçue pour répondre aux besoins des entrepreneurs (TPE, PME, ETI) du secteur de l'industrie culturelle et créative, déjà très présent sur le parc. Très souple, l'offre s'appuie sur un contrat de prestations de services dont la durée s'adapte aux besoins.

Un service client pour accompagner les locataires des parcs

Les locataires des parcs d'affaires d'Icade bénéficient d'un service client dont la qualité est régulièrement contrôlée. En 2017, le délai de réponse du centre d'appels téléphoniques était de 10 secondes en moyenne et 94 % des requêtes ont obtenu satisfaction en moins de 24 heures (contre 82 % en 2016). Des enquêtes de satisfaction sont également menées afin de contrôler régulièrement la qualité des services offerts sur les parcs.

Pôle Foncière Santé

Icade Santé met son expertise au service de ses partenaires exploitants de cliniques et les accompagne pour intégrer l'évolution des pratiques médicales. À titre d'exemple, la chirurgie ambulatoire se développe grâce aux progrès des techniques médicales et anesthésiques : de nombreuses interventions peuvent désormais être réalisées dans la journée, sans mobiliser d'espace d'hébergement. C'est dans cette logique qu'Icade a réalisé la clinique chirurgicale de Domont avec son partenaire Capio. Ouvert en novembre 2016, l'ensemble des actes est dispensé en ambulatoire dans un cadre innovant qui offre des espaces optimisés garantissant le confort des patients. Autre nouveau concept émergent, les *cocoon's care* développés par l'agence d'architecture AIA. Ces structures modulaires servent à préparer les patients à l'intervention et leur permettent de récupérer dans un lieu plus confortable, tout en optimisant les flux. Deux projets importants livrés en 2018, le pôle Santé Ouest Atlantique à Nantes (avec Elsan) et Croix-du-Sud à Toulouse (avec Capio), proposeront ce concept.

Pôle Promotion

Pour Icade, l'amélioration de la satisfaction client est une priorité. L'indice de satisfaction client à la livraison a progressé de 6,6 en 2016 à 7 sur 10 en 2017. Pour atteindre son objectif de 8,5 sur 10 en 2018, Icade a défini un plan d'action visant à optimiser l'expérience client tout au long de son parcours : il s'appuie sur des outils digitaux et un accompagnement humain permettant de faciliter le parcours d'acquisition, ainsi que sur de nouvelles offres de services innovants :

- **Au plus près des clients avec l'IcadeStore :**
Implanté sur le Parc du Millénaire, l'IcadeStore est un véritable prototype de l'espace immobilier de demain, ouvert à tous. Ce lieu de vente, d'information et de conseil auprès des prospects et clients a vocation à faciliter le parcours d'achat immobilier, pour une expérience client réussie. Ce concept sera déployé en régions en 2018.
- **Un parcours client digital et personnalisé :**
Afin de suivre le client tout au long de son parcours résidentiel, le pôle Promotion Logement proposera un parcours 100 % digital. L'acquéreur peut d'ores et déjà réaliser son achat de logement en ligne sur un portail client pour certaines opérations pilotes et avoir accès à des photos relatant l'état d'avancement des travaux de son futur logement. Ce portail est destiné à évoluer pour offrir toujours plus de services, notamment un configurateur de logement 3D pour personnaliser son logement.
- **Un traitement automatisé des réclamations :**
Développé en partenariat avec une start-up, ce dispositif en ligne réduit de façon considérable le temps de traitement des réclamations, source de satisfaction pour les occupants.
- **Un mini-réseau social d'immeuble :**
À la façon d'un mini-réseau social, ce dispositif, consultable sur tablette et smartphone, répond au besoin de lien social des occupants (dialogue entre voisins, diffusion de petites annonces, etc.). Il permet à Icade de nouer des liens avec les habitants non-propriétaires, qui représentent 80 % des occupants.

Pour accompagner les nouveaux usages et modes de vie, Icade expérimente et développe un ensemble de solutions :

■ **BiHome, un concept adapté aux nouveaux modes de vie urbains :**

Dotés de deux entrées indépendantes, ces logements deux-en-un regroupent un appartement principal et un autre espace modulable selon les besoins (bureau, lieu de vie pour étudiant ou personne dépendante).

■ **Auton'home, un outil pour l'habitat participatif :**

Ce dispositif de co-conception permet aux futurs acquéreurs de bénéficier de l'expertise et de la compétence technique du promoteur pour mener à bien leur projet d'habitat participatif ⁽¹⁾.

2.2.2. Le numérique au cœur des produits et des services

La révolution digitale a un impact majeur sur les entreprises et les métiers. En tant que membre d'honneur de la *Smart Building Alliance* (SBA), organisation qui fédère 215 acteurs de la *Smart City*, Icade s'attache à intégrer le numérique dans son organisation et ses offres pour gagner en efficacité et répondre aux attentes de ses clients.

La digitalisation concerne tous les stades des programmes immobiliers :

■ **Développement : des outils digitaux de prospection foncière**

Afin d'améliorer l'efficacité de leur travail de prospection foncière, les développeurs utilisent des outils digitaux qui répertorient un ensemble de données urbanistiques et économiques relatives à un territoire ou un marché donné.

■ **Conception/réalisation : le *Building Information Modelling* (BIM), un outil au service de la ville durable**

Très engagée dans la démarche BIM, Icade Promotion a signé en octobre 2017 la Charte d'engagement volontaire du gouvernement pour la construction numérique dans la filière du bâtiment, « Objectif BIM 2022 ». En modélisant en 3D l'ensemble des données d'un bâtiment, de sa conception à son exploitation, le BIM permet de réduire les coûts, d'optimiser les ressources utilisées et de fluidifier le partage d'information entre les différents acteurs du projet. Icade a développé sa propre Charte BIM pour faciliter l'appropriation de cette démarche et harmoniser les pratiques. Afin d'améliorer la consolidation des données, Icade a, par ailleurs, conclu un partenariat avec la start-up Datasoluce, qui apporte des solutions de collecte, de stockage et de fiabilisation des données. Plus de la moitié des nouveaux projets de construction ont été développés en BIM en 2017, et Icade vise désormais un déploiement systématique.

■ **Commercialisation/services : un parcours digital**

Chaque pôle d'Icade développe des outils digitaux personnalisés favorisant les mises en relation entre les parties prenantes concernées : entre les utilisateurs eux-mêmes, entre Icade et ses clients, entre ces derniers et leurs partenaires. Le pôle Promotion Logement met à la disposition de ses clients un portail dédié à ce type d'échanges ainsi qu'une plateforme permettant d'acquérir son logement en ligne. Sur les parcs d'affaires, une plateforme offre la possibilité de réserver et gérer les bureaux de l'offre Immobilier 3.0 et d'animer les communautés d'utilisateurs.

■ **Usages : des logements et des parcs 100 % connectés**

Depuis le protocole d'accord signé avec SFR en 2016, la totalité des nouveaux logements livrés par le pôle Promotion sont équipés de fibre optique et d'Internet à très haut débit. Principaux avantages pour les acquéreurs : un accès Internet dès leur entrée dans le logement, une prise dans chaque pièce, un pack domotique, trois ans de connexion gratuite avec SFR (Internet, téléphone, télévision). Par ailleurs, le pôle Foncière Tertiaire a déployé le wi-fi sur 87 % de ses parcs d'affaires en 2017 et vise 100 % en 2020. Cet engagement figure dans le programme d'amélioration de la qualité de vie des parcs *Coach Your Growth*.

■ **Certifications et labels :**

Pour rester à la pointe de l'innovation dans le domaine digital, Icade contribue activement à l'expérimentation et l'élaboration de nouveaux labels. En 2017, plusieurs bâtiments d'Icade ont obtenu le label *WiredScore*, qui évalue la qualité de l'installation numérique et de la connectivité offerte aux occupants.

Icade est également pilote du label « Bâtiments connectés et communicants » délivré par l'organisme de certification Certivéa. Ce nouveau label s'appuie sur le référentiel *Ready to Service* (R2S) que le Groupe a co-construit avec l'ensemble des membres de l'association *Smart Building Alliance* (SBA). Le concept de *Ready to Service* recouvre la capacité des immeubles et des réseaux à accueillir de nouvelles technologies (objets connectés, domotique) via une infrastructure ouverte et interopérable qui facilite et sécurise la remontée de données. En 2017, Icade a adhéré à la Charte d'engagement volontaire « bâtiments connectés, bâtiments solidaires et humains » élaborée par les associations SBA et HQE et soutenue par le ministre du Logement, Julien Denormandie.

2.2.3. Garantir la santé et la sécurité des occupants

Sur les sujets essentiels que sont la santé et la sécurité des occupants, Icade renforce ses exigences et déploie une stratégie concrète au travers de mesures de performance systématiques, de programmes d'amélioration et d'expérimentations de nouvelles solutions.

Pôle Foncière Tertiaire

La qualité de l'air fait l'objet de contrôles systématiques : la performance des systèmes de ventilation et le niveau des polluants intérieurs sont mesurés chaque année dans l'ensemble des immeubles certifiés HQE Exploitation (soit 45 % du patrimoine en 2017).

En plus de ces contrôles systématiques, Icade participe à des projets innovants sur la qualité de l'air :

■ **Une expérimentation dans le cadre de l'Airlab :**

Membre d'Airparif (association de surveillance de la qualité de l'air en Île-de-France), Icade participe à l'initiative Airlab, un accélérateur de solutions innovantes pour la qualité de l'air créé en septembre 2017 par 12 membres de l'association (Icade, EDF, ENGIE, la Métropole du Grand Paris...). Dans ce cadre, Icade expérimente avec Veolia une nouvelle génération de capteurs en vue d'améliorer l'air intérieur des bureaux. Les premiers tests seront conduits en 2018 sur un actif tertiaire d'Icade. Cette prestation, qui vise à accroître la sécurité sanitaire d'un bâtiment ainsi que son efficacité énergétique, a vocation à être proposée à l'ensemble des clients du pôle Tertiaire à terme.

■ **Des murs végétaux pour dépolluer la ville :**

Icade teste l'installation d'« arbres urbains » en partenariat avec la start-up *Green City Solution*. L'arbre urbain consiste en un mur de mousse végétale agissant comme un filtre naturel qui purifie l'air. Deux de ces arbres urbains ont été installés à la tour Eqho à La Défense, une solution qui pourra être plus largement déployée sur d'autres bureaux ou parcs d'affaires après retour d'expérience.

Icade renforce chaque année ses exigences en matière de santé et de sécurité :

■ **Sécurité et sûreté :** Icade a créé en 2013 une direction de la sécurité et sûreté dédiée aux actifs du pôle Foncière Tertiaire. Cette entité transverse vient également en appui aux autres pôles d'Icade sur les projets de développement, de construction ou d'acquisition. Un dispositif de gardiennage ainsi que des systèmes de sécurité incendie et d'assistance ont été installés. Pour faire face à des événements exceptionnels, les immeubles de grande hauteur et les actifs stratégiques font l'objet de mesures de sécurité renforcées

(1) Selon la définition de la loi Alur (Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové), l'habitat participatif est une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant, avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation, et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis.

(contrôles d'accès et agents supplémentaires). Sur les parcs d'affaires, le programme *Coach Your Growth* définit des exigences en matière de santé et de sécurité. Pilote du programme, le Parc d'Orly-Rungis est désormais doté d'un dispositif de vidéosurveillance. Ce système est en cours de déploiement sur l'ensemble des parcs.

- Bien-être et santé : le programme *Coach Your Growth* prévoit des services dédiés. Le Parc d'Orly-Rungis dispose, par exemple, d'un espace de sport et bien-être et d'une communauté sportive. Une cabine médicale de téléconsultation, en partenariat avec H4D et l'Ipsec, sera déployée sur plusieurs parcs en 2018 (Parc d'Orly-Rungis, Parc des Portes de Paris, Parc du Pont de Flandres).
- Les certifications ISO 14 0001 et HQE Exploitation, qui couvrent 86 % des actifs dont Icade possède le contrôle de l'exploitation, prévoient des mesures complémentaires pour garantir la santé et la sécurité. Elles couvrent notamment : la pollution (air, eau et sols), les contaminations, les incidents d'exploitation (incendies, inondations...), le confort (hygrothermique, sonore et visuel), la gestion des situations d'urgence et l'accessibilité. 70 % des parcs sont accessibles aux personnes à mobilité réduite, malvoyantes et malentendantes. En 2017, Icade a recensé neuf incidents relatifs à la santé et la sécurité, qui ont concerné principalement des fuites d'eau

et des épisodes de canicule, sans impact majeur pour les locataires et pour Icade. Les canicules ont été correctement anticipées, les procédures concernant les fuites d'eau ont bien fonctionné et il est prévu de renforcer la sensibilisation du personnel de sécurité.

Pôle Promotion

Conscient que la qualité de l'air et la réduction des nuisances sonores sont de véritables enjeux de santé, bien au-delà du simple confort, le pôle Promotion a également mis en place un ensemble de mesures dédiées.

En phase de construction, et pour ses opérations certifiées HQE et H&E, Icade intègre des Chartes chantiers verts qui fixent des plafonds de décibels. En matière de prévention du bruit, elle obtient des résultats largement meilleurs que les seuils définis par la certification NF Habitat : ses constructions neuves affichent une puissance sonore deux fois inférieure.

En matière de qualité de l'air, les matériaux utilisés jouent un rôle important. Icade n'utilise que des matériaux peu polluants (classés A ou A+). Les certifications NF Habitat, systématiquement déployées par Icade de manière volontaire, exigent par ailleurs des vérifications *in situ* de la mise en œuvre des systèmes de ventilation et de leur efficacité.

2.3. Accompagner la performance environnementale des clients

Parce que la performance environnementale d'un bâtiment repose en grande partie sur le comportement et les habitudes des utilisateurs, Icade les accompagne afin de les sensibiliser aux gestes verts et leur permettre de mieux maîtriser leurs consommations et de limiter l'utilisation des ressources naturelles.

ENGAGEMENTS 2016-2020	RÉSULTATS	COMMENTAIRES
PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE :		
<ul style="list-style-type: none"> ● Atteindre 75 % de comités bail vert fin 2016 et 90 % fin 2017. 		<p>PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● L'objectif de 90 % a quasiment été atteint en 2017 (89 %). Malgré les efforts importants déployés, l'objectif a été difficile à atteindre en raison du nombre significatif de signatures de nouveaux baux au cours de l'année. Icade vise 100 % de comités bail vert en 2018. ● Objectif quasiment atteint avec 97 %. L'objectif de 100 % est reconduit en 2018. ● La mobilisation des locataires de surfaces inférieures à 2 000 m² reste difficile. L'objectif de 100 % est maintenu mais reporté à un horizon de 2020.
<ul style="list-style-type: none"> ● Signer 100 % de baux verts réglementaires en 2016. 		
<ul style="list-style-type: none"> ● Signer 100 % de baux verts sur les immeubles certifiés HQE ou BREEAM Exploitation en 2016. 		
PÔLE PROMOTION :		
<ul style="list-style-type: none"> ● Systématiser les guides utilisateurs comprenant une sensibilisation aux écoresponsables pour les nouvelles constructions 		<p>PÔLE PROMOTION :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Ce guide est délivré systématiquement pour les acquéreurs de logements et de bureaux.

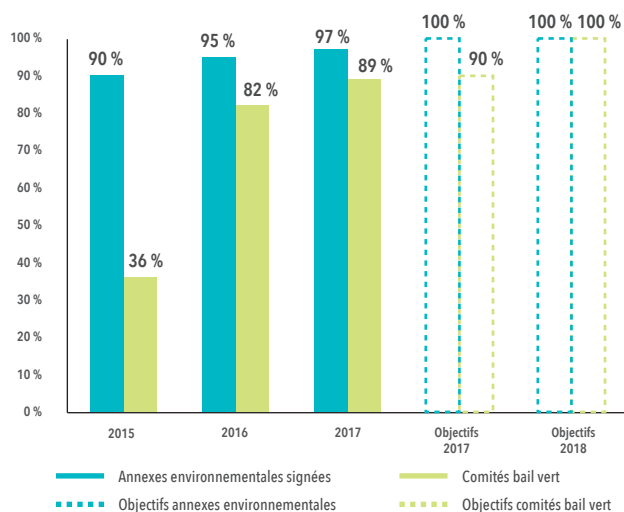
Pôle Foncière Tertiaire

Icade joint des annexes environnementales à ses baux depuis 2010, soit trois ans avant que la réglementation ne l'impose. Les annexes vertes prévoient l'évaluation des consommations d'énergie, d'eau et de la quantité de déchets générés par les locataires. Icade a souhaité aller plus loin en mettant en place des comités bail vert. Ces instances d'échange et de dialogue entre bailleur et locataires permettent d'élaborer ensemble un plan d'action intégrant des objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'énergie, de carbone, d'eau et de déchets et de partager les bonnes pratiques. 89 % des locataires soumis à la réglementation bénéficient d'un comité bail vert et Icade vise un taux de 100 % en 2018.

Désormais, certains locataires peuvent suivre de manière détaillée l'avancée de leurs consommations et de leurs progrès via une plateforme digitale. En 2018, elle sera déployée pour l'ensemble des actifs bénéficiant d'un comité bail vert.

Icade s'attache à élargir les annexes environnementales aux locataires non soumis à la réglementation. En effet, les baux verts sont obligatoires pour les seules surfaces commerciales de plus de 2 000 m², ce qui représente 42 % des surfaces totales du pôle Foncière Tertiaire. Pour les autres, la mobilisation est plus difficile : 12 % des locataires certifiés en exploitation ont signé une annexe environnementale en 2017. Les annexes environnementales réglementaires, en revanche, couvrent 97 % du parc tertiaire concerné en 2017.

PART DES SURFACES COUVERTES PAR LES ANNEXES ENVIRONNEMENTALES RÉGLEMENTAIRES ET LES COMITÉS BAIL VERT



Parallèlement au développement des comités bail vert, Icade expérimente d'autres pratiques innovantes, comme les *nudges*, afin d'encourager ses locataires aux gestes verts. Cette démarche ludique consiste à mettre en place des visuels qui incitent à adopter les bons comportements autour de thématiques comme, par exemple, le tri des déchets et les transports doux. Dès 2018, des *nudges* adaptés seront mis en place sur le Parc d'Orly-Rungis et sur le siège Open, en partenariat avec eGreen. La démarche pourra être déployée sur d'autres parcs et bâtiments après ce retour d'expérience.

Pôle Foncière Santé

Icade Santé accompagne la performance environnementale de ses clients. Elle a élargi le périmètre de suivi des indicateurs de consommations d'énergie et d'eau de son patrimoine de 13% en 2016 à 51% des surfaces en 2017, afin de proposer plus largement des solutions d'amélioration aux exploitants des cliniques.

Cette volonté se traduit également dans le cadre des certifications HQE de ses projets de développement, comme la polyclinique Reims-Bezannes, pour laquelle Icade Santé a prévu un travail d'accompagnement durant les trois premières années d'exploitation se concentrant sur trois axes principaux : le suivi des consommations, les interventions de maintenance et la satisfaction des utilisateurs. Les niveaux de performance atteints seront mesurés et comparés aux simulations réalisées lors de la phase de conception. Un plan d'amélioration sera mis en place en fonction des résultats, et les patients et employés se verront remettre un livret d'accueil présentant des informations et conseils pratiques en matière de gestes verts et de bonne prise en main du bâtiment. Ces derniers pourront s'exprimer au travers d'un sondage sur le confort, l'usage du bâtiment, la sécurité et les améliorations envisagées.

Pôle Promotion

La performance énergétique du bâtiment en phase d'exploitation est l'une des attentes très fortes des clients. Pour la garantir, Icade met en place des dispositifs qui vont au-delà de son simple rôle de promoteur.

Le *commissioning* est l'un de ces dispositifs. Ce processus d'assurance qualité permet la mise en place de moyens nécessaires à l'atteinte des objectifs de performance définis lors des phases de construction et de mise en service. Trois volets sont couverts par le dispositif : la performance énergétique, acoustique et la ventilation (VMC). Les opérations tertiaires certifiées HQE et BREEAM proposent systématiquement une garantie de performance énergétique, et les opérations de logements certifiées NF Habitat mettent en œuvre un plan de garantie de performance sur les volets énergétique, acoustique et ventilation.

Pour agir au plus près des acquéreurs de logements ou de bureaux, le pôle Promotion a élaboré et distribue systématiquement un guide d'information et de conseils pratiques pour optimiser les équipements et les consommations. Ce guide sera bientôt numérique : dans le cadre d'un groupement avec La Poste, la Caisse des dépôts, SMA et Qualitel, Icade expérimente le carnet numérique du bâtiment sur plus de 600 logements, afin de contribuer à la définition de cet outil issu de la Loi de transition énergétique pour la croissance verte. Il a pour objectif de rassembler de façon dématérialisée l'ensemble des informations utiles à la bonne utilisation, à l'entretien et à l'amélioration progressive de la performance énergétique du logement et des parties communes d'un immeuble.

2.4. Participer au développement économique et social des territoires

En tant qu'acteur du développement économique et social des territoires, Icade joue un rôle majeur en matière d'emploi, d'insertion et de mixité sociale, intergénérationnelle et fonctionnelle. Ces leviers renforcent son ancrage local et contribuent au dynamisme et à l'attractivité des territoires et de son patrimoine.

ENGAGEMENTS 2016-2020	RÉSULTATS	COMMENTAIRES
<p>ICADE :</p> <ul style="list-style-type: none"> Développer des partenariats sur l'insertion et l'emploi local et impliquer les salariés dans des partenariats associatifs. <p>PÔLE PROMOTION :</p> <ul style="list-style-type: none"> Introduire des clauses d'insertion pour tous les chantiers significatifs. 	<p>✓</p> <p>✓</p>	<p>ICADE :</p> <ul style="list-style-type: none"> Plusieurs actions sont proposées aux collaborateurs : partenariats avec NQT et le Club des jeunes talents de Plaine Commune, mécénat de compétences avec le Samusocial de Paris, journées et congés solidaires. <p>PÔLE PROMOTION :</p> <ul style="list-style-type: none"> 100 % des chantiers significatifs ont mis en œuvre des clauses d'insertion.

Objectif atteint
 Objectif en cours de réalisation
 Objectif non atteint

2.4.1. Engagée en faveur de l'insertion et de l'emploi des communautés locales

Pôle Foncière Tertiaire

Icade dialogue avec les collectivités au travers de diverses instances locales, dédiées au développement économique et social des territoires : l'Association pour le développement économique du pôle Orly-Rungis, l'Agence locale de l'énergie et du climat de Plaine Commune au nord de Paris, le club Kléber à Colombes, ou encore l'Association des Utilisateurs de La Défense. Icade s'implique particulièrement auprès de Plaine Commune, un établissement public territorial rassemblant neuf agglomérations du nord de Paris, du fait de son implantation (plus du tiers de ses surfaces sont situées dans ce secteur). Ainsi, elle a signé dès 2005 une Charte entreprise-territoire avec cette structure. Renouvelée en 2015, elle prévoit des actions en matière d'emploi et de formation. La construction du bâtiment Pulse à Saint-Denis, dont la livraison est prévue pour 2018, prévoit plusieurs actions dans ce cadre :

- insertion : objectif de 50 000 heures d'insertion sur la durée du chantier ;
- économie locale : incitation donnée au maître d'œuvre à proposer des prestations à des sous-traitants locaux ;
- formation des jeunes : dans le cadre de son projet « Réinventons la forêt en Ville » développé pour le chantier de Pulse, Icade propose un parcours de formation et d'insertion des jeunes éloignés de l'emploi, des lycéens et des professionnels de la filière bois du territoire.

Pôle Promotion

Le pôle Promotion se mobilise en faveur du développement économique des territoires, notamment par la signature de Chartes d'emploi local et d'insertion et par son dialogue avec les communautés locales. La totalité des chantiers significatifs d'Icade (ceux dont le montant des travaux est supérieur à 50 millions d'euros) intègre des clauses d'insertion. Toutes opérations confondues, 20 opérations comportaient des clauses d'insertion en 2017, représentant 35 % des surfaces construites.

L'intégration locale est un élément clé de succès d'une opération immobilière. Conformément à la Loi, le pôle Promotion effectue des études publiques d'impact social et environnemental pour toutes ses opérations de plus de 10 000 m². Icade va plus loin que la réglementation en mettant en place sur chaque chantier un numéro vert et une boîte aux lettres à disposition des riverains pour encourager le dialogue.

2.4.2. Des collaborateurs mobilisés en faveur des territoires

Autre source d'engagement, l'implication des collaborateurs d'Icade dans le cadre d'actions solidaires ou favorisant l'insertion, soutenues par l'entreprise.

Le Club des jeunes talents de Plaine Commune est un exemple de l'engagement d'Icade en faveur de l'insertion sur ses territoires d'implantation. Le dispositif, mis en place en 2010 par Icade et Klépierre en collaboration avec la Maison de l'emploi de Plaine Commune, a pour mission d'accompagner les jeunes de Seine Saint-Denis dans leur recherche de formation ou d'emploi grâce à une semaine de coaching et à des rencontres avec quelques unes des cent entreprises partenaires. Depuis 2015, 115 jeunes ont bénéficié du programme. Parmi eux, 77 % ont trouvé un emploi en CDI, en CDD supérieur à six mois ou une formation qualifiante.

Dans la continuité de cette démarche, Icade a rejoint l'association « Nos quartiers ont des talents » (NQT) en avril 2016. L'association a pour mission de favoriser l'insertion professionnelle des jeunes diplômés (bac+3 et plus), issus de milieux sociaux modestes ou de quartiers prioritaires, grâce à un système de parrainage par des cadres expérimentés et en activité. Depuis le lancement du dispositif, 22 collaborateurs d'Icade y ont participé et 50 jeunes diplômés ont bénéficié de leurs conseils.

Autre levier d'implication des salariés : le mécénat de compétence. En 2016, Icade a signé sa première convention de mécénat de compétence avec le Samusocial de Paris, dans le cadre d'une action globale pilotée par le C3D (Collège des directeurs du développement durable). La convention concerne la création d'un centre d'hébergement et de soin au sein de l'hôpital Charles-Foix d'Ivry-sur-Seine. 194 personnes isolées seront hébergées, soignées et accompagnées par les travailleurs sociaux du Samusocial de Paris sur un site de 4 000 m². L'opération fait intervenir le pôle Promotion Santé d'Icade, qui assure une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur tous les aspects techniques, juridiques et financiers. Près de 400 heures de mécénat ont été consacrées au projet. Les travaux ont démarré en 2017 et le projet sera livré à l'été 2018.

Icade expérimente depuis 2017 un nouveau dispositif pour faciliter les congés solidaires. Il prévoit des mesures d'accompagnement comme le maintien de 75 % du salaire du collaborateur impliqué et la possibilité de recourir à un remplacement pendant toute la durée du congé, pouvant aller d'un jour à six mois. Une première candidature a été validée en 2017 : la collaboratrice concernée accompagnera pendant six mois l'organisation de levée de fonds et la recherche de partenariats pour l'association L'Étoile de Martin, qui soutient la recherche sur les cancers pédiatriques.

À ces différentes formes de soutien aux territoires s'ajoutent les journées solidaires. Six journées solidaires ont été organisées à Paris et en régions en 2017 et ont réuni une soixantaine de collaborateurs : chantier solidaire pour rénover un centre d'accueil et de soins du Samusocial de Paris, tri de denrées pour la banque alimentaire, etc. Ces journées solidaires, qui permettent aux collaborateurs de s'engager dans des actions porteuses de sens, ont suscité beaucoup d'enthousiasme et seront renouvelées en 2018.

2.4.3. Mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle

Pour Icade, la mixité, qu'elle soit sociale, fonctionnelle ou intergénérationnelle, est autant un engagement sociétal qu'un facteur clé de valorisation urbaine.

Pôle Foncière Tertiaire

Pour répondre aux besoins de différentes typologies d'entreprises et d'acteurs, Icade diversifie la fonctionnalité des espaces sur ses parcs d'affaires : bureaux, hôtels, pépinières de start-up, espaces de co-working, de restauration, de bien-être, crèches, associations. Cela peut être illustré par les nouveaux espaces du Parc d'Orly-Rungis tels que l'espace bien-être comprenant un centre de fitness et un cabinet de kinésithérapie/ostéopathie ainsi que l'accueil d'une résidence de l'association Simon de Cyrène qui développe et anime des « maisons partagées », lieux de vie communautaires et solidaires entre personnes atteintes de handicap et personnes valides.

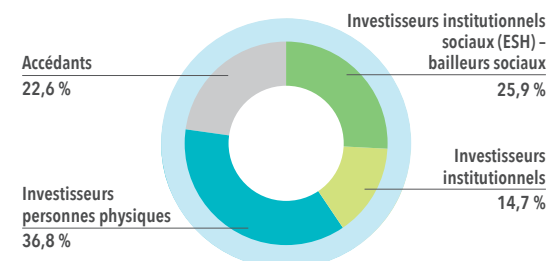
Pôle Promotion

Morceaux de ville à part entière, les quartiers que développe le pôle Promotion intègrent des critères de mixité d'usage, sociale et intergénérationnelle. Ainsi, sur les 85 opérations en cours en 2017, 19 % prévoient des mesures de mixité sociale, 10 % de mixité fonctionnelle et 6 % de mixité intergénérationnelle.

Par exemple, le projet Karré de reconversion d'un site industriel à Vaulx-en-Velin (Rhône) comprend à la fois des immeubles de bureaux et des bâtiments d'habitation (dont 68 logements en accession et 76 logements sociaux), l'ensemble étant articulé autour d'un square public.

Les acquéreurs de logements d'Icade présentent des profils sociaux diversifiés. 25,9 % des logements construits par Icade sont des logements sociaux :

RÉPARTITION DES RÉSERVATIONS PAR TYPOLOGIE DE CLIENT EN 2017



Désireuse d'amplifier sa politique de mixité, Icade a développé Mix'Cité, une offre issue de sa démarche d'intrapreneuriat qui a pour objectif de développer des projets comportant plusieurs typologies de produits complémentaires : logements sociaux, logements en accession, résidences seniors, étudiantes, etc.

L'offre s'appuie sur la mutualisation des espaces et des services (restauration, animations par des associations locales, jardins et espaces extérieurs, laverie, salle de sport...) ainsi que du personnel (veilleurs de nuit, gardiens, personnel d'entretien). Outre une optimisation des coûts de fonctionnement, Mix'Cité vise à satisfaire les besoins de populations variées tout en favorisant les échanges entre les générations.

Après une première opération Mix'Cité construite à Montaigu (Vendée) en 2015, d'autres projets similaires ont été développés. C'est le cas à Créteil (Île-de-France) avec un projet d'ensemble qui comprend la réhabilitation d'un Ehpad, la reconstruction d'une résidence autonomie pour les personnes âgées et des logements en accession (dont un tiers adapté aux seniors). Un autre projet dans la commune de Canohès

(Pyrénées-Orientales) intégrera un Ehpad et une petite résidence services seniors avec la mutualisation d'espaces communs et des services tels que la restauration. D'autres opérations de ce type sont actuellement en phase de consultation.

2.4.4. Sponsoring et mécénat

En 2017, Icade a consacré un budget de 980 225 euros à sa politique de sponsoring et mécénat, élément important d'ancrage et de développement territorial. L'entreprise soutient principalement des actions sportives, culturelles ou solidaires telles que l'association l'Étoile de Martin, le Football Club d'Aubervilliers ou le financement de l'exposition de l'artiste Joseph Aragon.

Icade a renforcé son engagement par de nouvelles actions en 2017. À titre d'exemple, elle a fait le choix d'accompagner un projet sportif symbolique des sujets d'écomobilité et de sensibilisation à la lutte contre le changement climatique. Ainsi, au travers du contrat de partenariat signé avec la navigatrice Anne Quéméré, Icade soutiendra l'expédition « Arctic Solar », première traversée solaire de l'Arctique en solitaire qui se déroulera entre juillet et septembre 2018. Ce défi consiste à franchir le mythique Passage du Nord-Ouest reliant l'Océan Atlantique à l'Océan Pacifique à l'aide d'un bateau propulsé à l'énergie solaire.

Icade contribue, en outre, au développement culturel de ses territoires d'implantation par deux actions phare :

- création de sa première résidence d'artistes nomade dans l'IcadeStore de Paris-Aubervilliers : elle offre à quatre artistes de renommée internationale la possibilité de bénéficier d'un environnement propice à la création sur des thématiques urbanistiques et environnementales. Icade répond ainsi à la diversité des attentes – la demande d'ateliers est en hausse constante – tout en s'engageant pour que la ville de demain demeure un lieu de culture et d'expression. L'expérience sera renouvelée en 2018, et Icade ambitionne d'utiliser ces œuvres pour décorer plusieurs programmes de logements en Île-de-France ;
- soutien au projet de reconstruction de la tour nord de la basilique de Saint-Denis : engagée au cœur du territoire d'implantation historique de ses activités tertiaires au nord de Paris, Icade poursuit cette opération de mécénat initiée en 2016.

2.5. Renforcer la politique d'achats responsables

Les achats et la sous-traitance représentent un volume important d'activité pour les acteurs du secteur immobilier. Consciente que ses choix et actions dans ce domaine peuvent être déterminants pour déployer efficacement sa politique RSE, Icade renforce graduellement sa politique d'achats responsables et centralise le pilotage de ses achats.

ENGAGEMENTS 2016-2020	RÉSULTATS	COMMENTAIRES
<p>ICADE :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Déployer les Chartes achats responsables sur 100 % des chantiers des immeubles neufs du pôle Promotion et 100 % des nouveaux contrats de prestations de services du pôle Foncière Tertiaire. ● Accroître le recours aux achats auprès du secteur du travail protégé et adapté de 30 % d'ici 2016 et 50 % d'ici 2018. <p>PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Réaliser une évaluation RSE des principaux fournisseurs pour les marchés de prestations du pôle Foncière Tertiaire. ● Intégrer le respect de la biodiversité dans les achats 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ✓ ✓ ✓ 	<p>ICADE :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● L'objectif a été atteint pour les deux pôles. ● Les achats auprès du secteur protégé ont augmenté de 50 % entre 2015 et 2017. L'objectif a été atteint avec un an d'avance. <p>PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Les principaux fournisseurs ont été évalués en 2017. ● Des clauses en matière de respect de la biodiversité ont été intégrées dans les contrats de prestations d'entretien d'espaces verts.

Objectif atteint
 Objectif en cours de réalisation
 Objectif non atteint

2.5.1. Chartes d'achats responsables

Depuis 2015, tous les nouveaux contrats de prestation de services du pôle Foncière Tertiaire ainsi que les nouveaux chantiers du pôle Promotion (en dehors des opérations de co-promotion dont la gestion administrative n'est pas contrôlée par Icade) doivent signer la Charte d'achats responsables d'Icade, une procédure commune aux deux entités visant à renforcer la maîtrise de leurs achats. Ils s'engagent ce faisant à respecter un ensemble de clauses relatives à l'emploi et à l'insertion, au respect des droits de l'homme et du travail, à la prévention des risques environnementaux et des pollutions, à la protection de la santé et de l'environnement, à l'utilisation durable des ressources, à la loyauté des pratiques et à la prévention de la corruption. Par ce dispositif engageant – le respect de la charte fait pleinement partie des obligations contractuelles du fournisseur – Icade suit les principes érigés par le Pacte mondial de l'ONU, dont la Caisse des dépôts, son actionnaire de référence, est signataire.

2.5.2. Évaluation des fournisseurs et sous-traitants

Pour s'assurer du bon respect de la Charte d'achats responsables, Icade a lancé en 2016 un processus d'évaluation des principaux fournisseurs du pôle Foncière Tertiaire. Ces derniers sont désormais évalués sur les critères de la Charte par l'agence spécialisée EcoVadis. Soumis à un bilan annuel, les fournisseurs évalués pourront, le cas échéant, se voir proposer un plan d'action. En ligne avec l'objectif que s'est fixé Icade, 100 % des principaux fournisseurs ont été évalués en 2017.

2.5.3. Des exigences renforcées sur les matériaux durables, le respect de la biodiversité, l'emploi des personnes fragiles et le respect du droit du travail

Au-delà des principes RSE inscrits dans la Charte d'achats responsables, Icade a défini une série d'exigences spécifiques vis-à-vis de ses fournisseurs et sous-traitants :

■ Matériaux et systèmes durables :

L'ensemble des nouvelles constructions doivent utiliser des matériaux et produits se conformant à des standards exigeants en matière de respect de l'environnement et de santé : classe A ou A+ pour l'émission de substances volatiles, label NF Environnement et/ou Écolabel pour les colles, label FSC® ou PEFC pour le bois, suppression de la quasi-totalité des champs électromagnétiques indésirables des gaines électriques, etc.

■ Protection de l'environnement et de la biodiversité :

Icade prévoit des clauses spécifiques incitant ses prestataires d'entretien d'espaces verts à utiliser des techniques et des produits respectueux de la biodiversité et de l'environnement.

■ Emploi des personnes fragiles :

Icade poursuit ses efforts dans le domaine du recours au secteur du travail protégé et adapté (STPA) et des emplois d'insertion. Grâce à ses efforts, le volume d'achats auprès du secteur protégé a augmenté de 50 % entre 2015 et 2018, avec un an d'avance sur l'objectif fixé. Le recours aux emplois d'insertion est en outre systématique sur les chantiers d'envergure.

■ Lutte contre le travail illégal :


Les sous-traitants du pôle Promotion et du pôle Foncière Tertiaire ont tous l'obligation de souscrire à un abonnement auprès d'une plateforme de contrôle des documents de vigilance permettant ainsi de vérifier que les entreprises travaillant pour Icade respectent le Code du travail.

■ Sécurité des fournisseurs et sous-traitants :

Conformément au Code du travail, dans le cadre de l'ensemble de ses chantiers de construction, une prestation de coordination de la sécurité et de la protection de la santé est assurée par un spécialiste indépendant qui garantit l'exhaustivité du suivi des règles de sécurité.

2.6. Garantir l'éthique des affaires

Qu'il s'agisse de fournisseurs et clients à la recherche de transparence, d'investisseurs désireux de maîtriser leurs risques ou de gouvernements soucieux du respect des lois, l'éthique des affaires est un enjeu fort pour l'ensemble des parties prenantes d'Icade. La mise en œuvre de procédures de déontologie et de lutte contre la corruption est une priorité pour l'entreprise.

ENGAGEMENT 2016-2020	RÉSULTAT	COMMENTAIRE
<ul style="list-style-type: none"> Finaliser la formation des salariés sur la lutte anti-blanchiment et diffuser la nouvelle Charte éthique en 2016. 		<ul style="list-style-type: none"> Tous les collaborateurs identifiés comme sensibles ont été formés et la Charte éthique a été actualisée en 2016. <p>Icade a pris de nouveaux engagements pour 2018 et 2019 :</p> <ul style="list-style-type: none"> Mise en conformité de la Charte éthique avec la loi Sapin 2 portant sur la lutte anti-corruption et diffusion de la Charte éthique sur le site internet d'Icade en 2018. Mise en place d'un dispositif d'alerte confidentiel garantissant la protection des lanceurs d'alerte, assuré par un référent externe en 2018. Formation de 100 % des personnels sensibles à la lutte anti-blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme et à la lutte anti-corruption d'ici à fin 2019.

 Objectif atteint

 Objectif en cours de réalisation

 Objectif non atteint

Pilotage de la politique d'éthique des affaires

La politique d'éthique des affaires est pilotée par :

- la direction de la conformité créée en 2017 au sein de la direction de l'audit, des risques, de la conformité et du contrôle interne. Elle garantit le respect des réglementations en vigueur sur les sujets de la lutte anti-blanchiment de capitaux, du financement de terrorisme et de la corruption. En lien avec le contrôle interne, elle veille à l'établissement de points de contrôle pour assurer leur mise en œuvre ;
- un déontologue interne indépendant dédié à la mise en œuvre des règles de déontologie fixées par la Charte éthique.

Renforcement de la politique d'éthique des affaires

En 2016, la Charte éthique a été mise à jour pour tenir compte des évolutions réglementaires. Elle régit les règles à respecter dans la vie professionnelle et les relations d'affaires des salariés. Communiquée à chaque collaborateur par l'Intranet, elle est par ailleurs remise à tous les nouveaux embauchés.

Elle encadre notamment :

- les relations avec les clients et les fournisseurs ;
- la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme (LCB-FT) ;
- la lutte contre la corruption et l'extorsion ;
- la fraude ;
- l'intervention d'intermédiaires rémunérés ;
- le financement de la vie politique et le mécénat ;
- les cadeaux et les avantages, reçus ou donnés ;
- les conflits d'intérêts ;
- la communication financière et les transactions sur instruments financiers ;
- les informations sensibles, privilégiées et les collaborateurs initiés ;
- la protection des personnes : santé et sécurité, lutte contre les discriminations et le harcèlement.

Toutes ces dispositions sont accompagnées d'un système d'alerte qui permet à l'ensemble des collaborateurs constatant un manquement aux règles d'éthique de le signaler au déontologue d'Icade qui intervient pour traiter le problème de façon confidentielle, en veillant à protéger le salarié concerné. L'évaluation réalisée peut déboucher sur un audit interne et/ou externe ainsi que sur des sanctions le cas échéant.

Dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme

Icade dispose d'une procédure de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme qui couvre toutes ses activités. Ce dispositif repose sur :

- un comité LCB-FT ;
- un processus d'évaluation du niveau de risque des clients et des transactions (« KYC »), qui permet de réaliser les diligences associées au niveau de risque ;
- la formation : chaque année, l'ensemble des collaborateurs identifiés comme sensibles sont formés à la lutte anti-blanchiment. En 2017, cela concernait 91 collaborateurs d'Icade.

Intégration des dispositions de la loi Sapin 2 sur la lutte contre la corruption

Le dispositif de lutte contre la corruption est renforcé pour tenir compte des dispositions de la loi Sapin 2 entrées en vigueur le 1^{er} juin 2017 et des recommandations de l'Agence française anti-corruption :

- la création d'une cartographie des risques de conformité en 2017 ;
- la mise en place de modules de sensibilisation et de formation des collaborateurs. Dès 2017, une sensibilisation a été faite auprès du comité de coordination qui réunit l'ensemble du *top management* d'Icade. À partir de 2018, un module de sensibilisation en ligne sera proposé à tous les collaborateurs ainsi que des formations présentielles obligatoires dispensées à l'ensemble des personnels identifiés comme sensibles ;
- le renforcement du droit d'alerte existant. Dès 2018, les lanceurs d'alerte, au-delà du recours au déontologue interne, pourront s'adresser à un référent externe de manière confidentielle via une plateforme en ligne sécurisée ;
- l'actualisation de la Charte éthique pour intégrer les changements apportés par la loi Sapin 2 en 2018. Elle sera diffusée à l'ensemble des collaborateurs, qui devront remettre une attestation confirmant qu'ils en ont pris connaissance. Elle sera également publiée sur le site internet d'Icade ;
- l'évaluation au regard de la cartographie des risques de conformité des clients et fournisseurs de premier rang et des intermédiaires à l'aide d'un logiciel d'évaluation spécialisé.

L'ensemble de ces mesures seront à la fois évaluées en interne et en externe à l'aide d'un cabinet indépendant.

Suivi du respect des règles de déontologie et de lutte contre la corruption

La gestion des risques implique un suivi et des contrôles réguliers. Huit incidents, relatifs à des tentatives de fraude externe ont été détectés en 2017. Ceux-ci ont été maîtrisés en amont et n'ont pas eu d'impact sur Icade. De plus, un audit interne relatif à la pertinence du dispositif de prévention et de détection des fraudes a été mené. Il n'a révélé aucun manquement.










Aucune procédure en matière de corruption n'est en cours et Icade n'a fait l'objet d'aucune condamnation relative à l'éthique des affaires au cours de l'exercice.

3. Transition énergétique et préservation des ressources

3.1. S'engager dans la lutte contre le changement climatique

Le 12 décembre 2015, la 21^e Conférence des Parties sur le climat à Paris a conclu un accord historique visant à limiter l'augmentation des températures à 2 °C, voire à 1,5 °C d'ici à 2100. Responsable de 25 % des émissions de CO₂ en France, le secteur immobilier a un rôle déterminant à jouer dans la lutte contre le changement climatique. La Loi française sur la transition énergétique pour la croissance verte de 2015

impose au secteur de réduire ses émissions de gaz à effet de serre de 54 % entre 2013 et 2030 et de 87 % entre 2013 et 2050. Icade s'est fixée des objectifs ambitieux de réduction de ses émissions de gaz à effet de serre et a réaffirmé son engagement en signant le *French Business Climate Pledge* à l'occasion du *One Planet Summit* du 12 décembre 2017 aux côtés de 88 entreprises françaises.

ENGAGEMENTS 2016-2020	RÉSULTATS	COMMENTAIRES
<p>PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Réduire de 40 % les émissions de CO₂ des bureaux et parcs d'affaires entre 2011 et 2020 (en kg CO₂/m²/an). ● Réduire de 30 % la consommation énergétique des bureaux et parcs d'affaires entre 2011 et 2020 (en kWh_{ep}/m²/an) ● Atteindre 20 % d'énergie renouvelable dans le mix énergétique du patrimoine d'ici à 2020. <p>PÔLE PROMOTION :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Réduire les émissions de CO₂ liées à l'énergie grise des nouvelles constructions de 12 % entre fin 2015 et 2020 (en kg CO₂/m²/an). ● Développer 100 % des bureaux en Île-de-France et 25 % des logements conformes à une performance énergétique RT 2012 - 10 % à partir de 2016. ● Développer au moins cinq opérations à énergie positive labellisées BEPOS par an à partir de 2017. 	<ul style="list-style-type: none">       	<p>PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Les émissions de CO₂ ont été réduites de 23 % entre 2011 et 2017. ● La consommation énergétique a été réduite de 10 % entre 2011 et 2017. ● La part d'énergie renouvelable atteint 17 % en 2017. <p>PÔLE PROMOTION :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● L'intensité carbone liée à l'énergie grise a augmenté de 1 % entre 2016 et 2017 après avoir augmenté de 3,5 % entre 2015 et 2016. Afin de renverser cette tendance, Icade a récemment renforcé ses compétences en recrutant un responsable des matériaux biosourcés qui aura pour mission de déployer plus largement les matériaux bas carbone dans les constructions d'Icade. ● 100 % des bureaux en Île-de-France et 70 % des logements dépassent d'au moins 10 % la réglementation thermique RT 2012 en 2017. ● L'objectif n'a pas pu être atteint en 2017. Plusieurs projets BEPOS sont à l'étude.
<p> Objectif atteint</p> <p> Objectif en cours de réalisation</p> <p> Objectif non atteint</p>		

3.1.1. La recherche de la meilleure efficacité énergétique dans le neuf et l'ancien

La lutte contre le changement climatique et les efforts pour maintenir une trajectoire en dessous de 2 °C passent par la mise en place d'une politique favorable à l'efficacité énergétique, à la fois lors de la phase de construction et lors de la phase d'exploitation.

Pôle Foncière Tertiaire

La politique énergétique d'Icade ne se limite pas aux seules parties communes dont elle a la pleine maîtrise, mais également aux parties privatives, en lien avec les locataires.

Deux outils permettent à Icade de piloter au plus près les consommations énergétiques et les émissions de carbone des actifs en exploitation : la cartographie environnementale des immeubles ainsi que des audits énergétiques réguliers. Afin d'optimiser davantage sa performance énergétique, Icade s'est engagée dans un processus de certification ISO 50001 de ses actifs.

En 2017, Icade a amélioré le pilotage de ses données environnementales en automatisant la collecte et l'analyse des données de consommation, en

partenariat avec Deepki. La démarche sera renforcée en 2018 par la mise en place d'un système de management de l'énergie (SME), développé par Ubigreen, qui permettra de suivre et de piloter les consommations du bâtiment en temps réel et de réagir dès la détection d'anomalies.

Pour atteindre ses objectifs de réduction de 30 % de son intensité énergétique et de 40 % de son intensité carbone entre 2011 et 2020, Icade met en place un plan d'action volontariste, doté d'un budget de 60 millions d'euros sur trois ans (2017-2019) :

■ Amélioration des équipements énergétiques et rénovation des actifs :

Le premier levier d'amélioration de l'efficacité énergétique pour Icade est le remplacement des équipements les moins performants (installation de chaudières et de systèmes d'air conditionné à haut rendement, généralisation de l'éclairage par LED). Icade prévoit d'équiper de LED les parties communes de plus de 75 % de son patrimoine d'ici fin 2019. Au-delà du strict financement des travaux dans les parties communes, Icade sensibilise ses locataires aux bénéfices de ce système d'éclairage pour les parties privatives et leur propose des solutions premium sur mesure permettant de réaliser globalement jusqu'à 60 % d'économie par bureau.

■ **Déploiement des contrats de performance énergétique (CPE) :**

Les CPE fixent un objectif de performance énergétique aux gestionnaires d'exploitation, assorti d'incitations financières. Fin 2017, 90 % des surfaces font l'objet d'un CPE. Par ce contrat, le prestataire s'engage sur une réduction des consommations énergétiques des parties communes des immeubles exploités. Les économies réalisées reviennent aux locataires jusqu'au niveau de performance défini dans le contrat et sont partagées entre les deux parties au-delà.

■ **Augmentation de la part des énergies renouvelables dans le mix énergétique :**

En deux ans, Icade a plus que doublé sa part d'énergies renouvelables : 17 % en 2017 contre 8 % en 2015. Ces résultats sont en phase avec l'objectif qu'elle s'est fixé : atteindre un mix énergétique composé de 20 % d'énergies renouvelables à horizon 2020. À cette fin, Icade a recouru à trois formes d'énergies renouvelables : l'achat de certificats verts, à hauteur de 49 151 MWh, soit 22 % de la consommation d'électricité en 2017 ; le raccordement des immeubles aux réseaux de chaleur, dont la consommation provient pour 15 % d'énergies renouvelables, et la production en propre (géothermie et panneaux photovoltaïques). Icade va accélérer sa démarche par l'achat de certificats verts ainsi que par des investissements accrus dans la production d'énergie renouvelable, comme l'installation de panneaux solaires photovoltaïques en toiture. Plusieurs installations « totémiques », éventail solaire *smart flower* et éolienne « arbre à vent », permettent en outre de sensibiliser les locataires des parcs d'affaires à la démarche.

■ **Partenariats avec de grands industriels dans les domaines de l'innovation environnementale et du bâtiment connecté :**

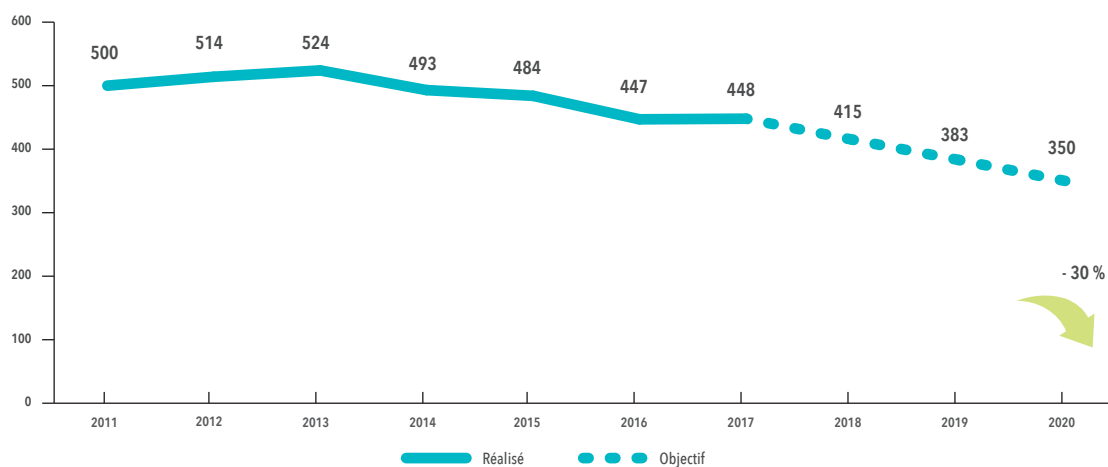
Mis au point avec Philips, le système d'éclairage connecté *Power Over Ethernet* (POE) permet de piloter au plus juste et en temps réel l'éclairage grâce à des capteurs de données extérieures (luminosité, présence humaine...). Associé à la rénovation de l'éclairage extérieur et à l'installation de luminaires LED, ce dispositif a permis de réaliser une économie d'énergie de 90 % sur les parties communes du Parc d'Orly-Rungis.

■ **Comités bail vert :**

Ces réunions permettent à Icade de sensibiliser les locataires aux économies possibles dans les parties privatives et de mettre en place un plan d'action complet en matière de réduction d'énergie, d'eau, de carbone et de déchets, avec des objectifs chiffrés. En 2017, 89 % des locataires soumis à la réglementation sur l'annexe environnementale bénéficient d'échanges formalisés dans le cadre de comités bail vert. *Pour plus de détails, voir § 2.3. « Accompagner la performance environnementale des clients ».*

En 2017, Icade a volontairement compensé 12 484 tonnes de CO₂, soit 52 % des émissions cartographiées par le pôle Foncière Tertiaire, par l'achat de *Certified Emission Reductions* (CER). Ces crédits carbone, générés selon les règles définies lors du Protocole de Kyoto, servent à financer des projets propres issus de pays en développement. Par exemple, ils ont contribué à financer des projets de reforestation de mangrove en Indonésie et d'installation d'équipement luminaire basse consommation au Sénégal. Le calcul des émissions de CO₂ d'Icade ne tient pas compte de ces émissions compensées.

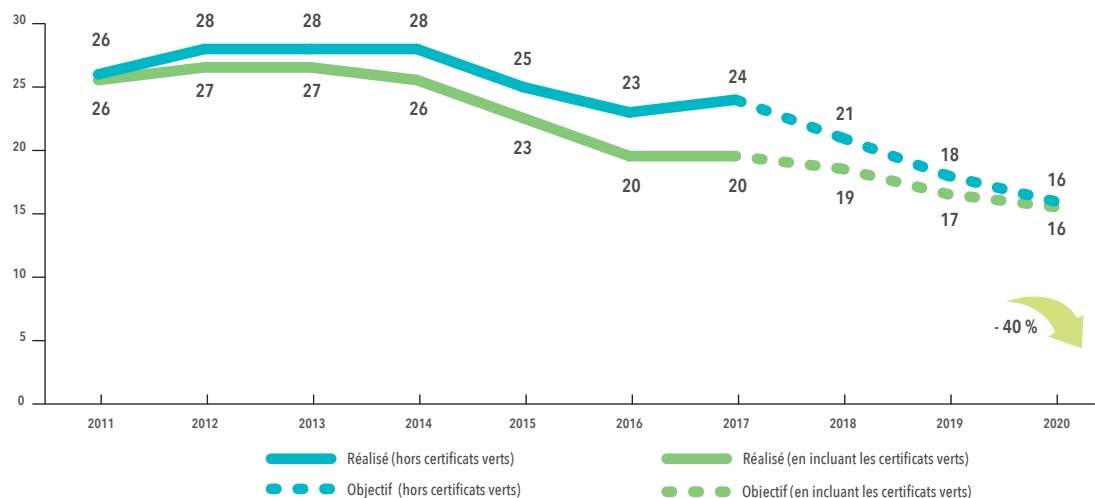
CONSOMMATION D'ÉNERGIE DES BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES (en kWh_{ep}/m²/an corrigé DJU)



La consommation d'énergie (corrigée des variations climatiques) est en baisse de 10 % entre 2011 et 2017. Entre 2016 et 2017, l'évolution de la consommation énergétique est stable en raison d'un impact défavorable de l'évolution du périmètre. Il s'explique par la cession d'immeubles performants, que l'intégration d'immeubles plus sobres

en énergie n'a pas suffi à compenser. En revanche, à périmètre constant, la consommation d'énergie baisse significativement entre 2016 et 2017 (- 11 %), reflétant les investissements en matière d'efficacité énergétique déployés sur le patrimoine.

ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE DES BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES (en kg de CO₂ éq/m²/an)



Icade affiche une intensité carbone en baisse de 23 % entre 2011 et 2017 (- 8 % hors certificats verts). La performance est stable entre 2016 et 2017 à périmètre total mais est significativement meilleure à périmètre constant (- 12 %). Le renforcement des mesures d'efficacité énergétique, le recours accru aux certificats verts et le déploiement des énergies renouvelables sur ses sites devraient permettre à Icade d'atteindre son objectif de réduction d'intensité carbone de - 40 % entre 2011 et 2020.

Pour plus de détails sur les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre, à périmètre total et périmètre constant et par catégorie d'actifs, voir § 6.1. « Tableaux des indicateurs Environnement du pôle Foncière Tertiaire – Format EPRA ».

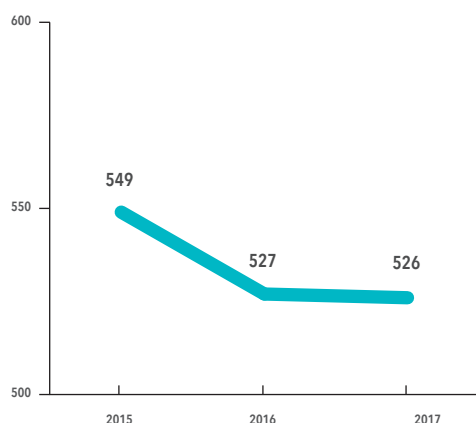
Pôle Foncière Santé

Les actifs d'Icade Santé sont exploités en totalité par les opérateurs de santé locataires, qui sont donc responsables du pilotage de leur consommation énergétique. Icade Santé souhaite néanmoins contribuer

à l'amélioration de leur performance énergétique en accompagnant les exploitants par différentes mesures telles que :

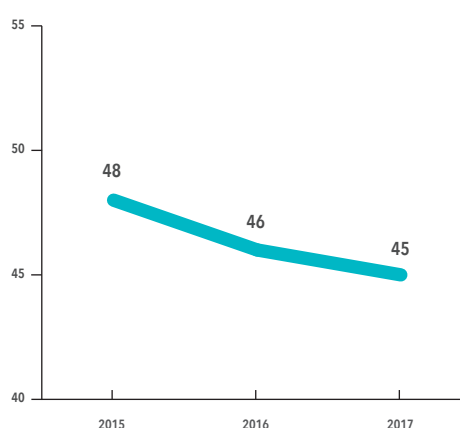
- la cartographie des consommations d'énergie et des émissions de CO₂ des actifs. Comme le pôle Foncière Tertiaire, la Foncière Santé travaille depuis 2017 avec Deepki pour l'automatisation de la collecte et le pilotage des données environnementales. Elle fait également appel à l'agence Primum Non Nocere, spécialisée dans l'accompagnement aux démarches RSE du secteur de la santé, afin d'adapter le pilotage environnemental aux spécificités des cliniques ;
- la réalisation d'audits énergétiques, assortis de propositions de mesures correctives. Voir l'exemple de la polyclinique de Reims-Bezannes, § 2.3. « Accompagner la performance environnementale des clients » ;
- des projets d'installation d'ombrières photovoltaïques ;
- la sensibilisation à l'éclairage LED.

CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE DU PÔLE FONCIÈRE SANTÉ (en kWh_{ep}/m²/an corrigé DJU)



L'ensemble des mesures prises par le pôle Santé pour accompagner les exploitants et améliorer le pilotage de leur consommation a permis une baisse de l'intensité énergétique de 4 % et une baisse de l'intensité carbone de 6 % entre 2015 et 2017.

ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE DU PÔLE FONCIÈRE SANTÉ (en kg de CO₂ éq/m²/an)



Pour plus de détails sur les indicateurs environnementaux du pôle Foncière Santé, voir 6.2. « Tableaux des indicateurs Environnement du pôle Foncière Santé – Format EPRA ».

Pôle Promotion

Fort de son double métier de promoteur et de gestionnaire, Icade est en mesure de mettre en œuvre une stratégie durable de performance énergétique tout au long du cycle de vie du bâtiment. Du fait des nouvelles réglementations visant la phase d'exploitation (RT 2012 en particulier), les émissions de carbone liées aux matériaux prennent plus de poids. D'où l'importance accordée par Icade au choix des matériaux utilisés en phase de construction.

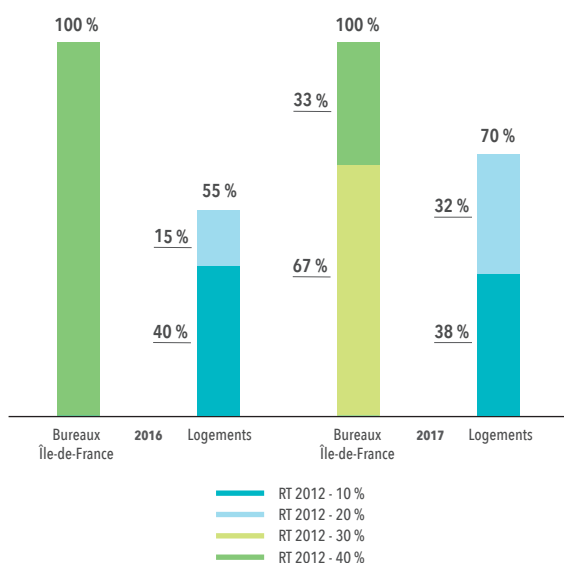
Phase de construction : bilan des émissions de gaz à effet de serre des nouvelles opérations

Les nouvelles constructions font systématiquement l'objet d'un bilan carbone complet afin d'évaluer les émissions de gaz à effet de serre lors de la phase de construction (transports, matériaux, déchets) et d'exploitation. Icade a pris l'engagement de réduire les émissions de CO₂ liées à la phase de construction de 12 % entre fin 2015 et 2020.

L'intensité carbone liée à l'énergie grise a augmenté de 1 % entre 2016 et 2017 après avoir augmenté de 3,5 % entre 2015 et 2016. Afin de renverser cette tendance et atteindre son objectif, Icade a récemment renforcé ses compétences en recrutant un responsable des matériaux biosourcés et durables qui aura pour mission de déployer plus largement les matériaux à faible contenu carbone dans les constructions d'Icade.

Phase d'exploitation : consommation d'énergie et bilan carbone des nouvelles opérations

PART DES BUREAUX (ÎLE-DE-FRANCE) ET LOGEMENTS DÉPASSANT LA RÉGLEMENTATION THERMIQUE (RT 2012) EN 2016 ET 2017



En ce qui concerne la performance énergétique des bâtiments en phase d'exploitation, Icade a dépassé ses objectifs. En effet, 70 % des opérations de logements et 100 % des opérations de bureaux en Île-de-France affichent des performances énergétiques plus favorables que les plafonds définis par la réglementation thermique 2012.


Tous les nouveaux immeubles sont équipés de compteurs mesurant les consommations énergétiques par lot et par usage. Accessibles à partir d'un portail web, les données ainsi recueillies permettent aux occupants de piloter plus finement leurs consommations.

Malgré un accroissement des opérations affichant une meilleure performance énergétique que la réglementation thermique, l'intensité carbone liée à la phase d'utilisation a augmenté en 2017, après avoir fortement diminué en 2016. L'année 2016 avait été particulièrement favorable en termes d'émissions de gaz à effet de serre liées à la distance aux transports en commun et de recours aux énergies renouvelables. Au global, la tendance reste positive sur deux ans avec une baisse de 15 % de l'intensité carbone liée à la phase d'exploitation entre 2015 et 2017. En 2017, 25 % des surfaces construites ont été alimentées en énergies renouvelables, dont 20 % par du solaire thermique, 52 % par des réseaux de chaleur (géothermie, biogaz...) et 28 % avec du solaire photovoltaïque.

Pour plus de détails sur les émissions de CO₂, voir § 6.4. « Bilan carbone du pôle Promotion ».

3.1.2. La nécessaire adaptation au changement climatique

Les manifestations du changement climatique peuvent avoir des impacts profonds sur les territoires, leurs infrastructures, leurs bâtiments, la production et le transport d'énergie et de matières premières. Icade s'attache à évaluer et anticiper ces risques.

ENGAGEMENT 2016-2020	RÉSULTAT	COMMENTAIRE
<p>PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE ET PÔLE PROMOTION :</p> <ul style="list-style-type: none"> Évaluer les risques liés à l'adaptation au changement climatique de l'ensemble du patrimoine et d'opérations de promotion stratégiques en 2016. Le cas échéant, adapter le patrimoine, la sélection du foncier et la conception des opérations. 		<p>PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE ET PÔLE PROMOTION :</p> <ul style="list-style-type: none"> Une première étude a été menée pour évaluer les risques sur l'ensemble du patrimoine du pôle Foncière Tertiaire. Icade vise désormais la réalisation d'une évaluation des risques financiers liés aux impacts physiques du changement climatique et l'adaptation graduelle du patrimoine.

 Objectif atteint
  Objectif en cours de réalisation
  Objectif non atteint





En 2016, Icade a mandaté le cabinet spécialisé Carbone 4 pour analyser son patrimoine et évaluer les éventuels risques et vulnérabilités liés aux impacts physiques du changement climatique selon plusieurs facteurs : l'implantation géographique, l'âge des actifs, la typologie de construction et l'environnement. L'étude a mis en évidence quatre aléas climatiques affectant le patrimoine d'Icade : les vagues de chaleur, la sécheresse, l'augmentation des températures moyennes ainsi que les inondations. En 2017, Icade a poursuivi cette étude par l'analyse de la vulnérabilité du patrimoine. Cette analyse sera complétée en

2018 par l'étude de solutions d'adaptation pour les bâtiments les plus vulnérables, une grille d'analyse pour les investissements et une évaluation des impacts financiers, qui permettra à Icade d'adapter graduellement son patrimoine.

Icade adopte par ailleurs des pratiques d'adaptation au changement climatique dans la gestion de ses espaces verts, en lien avec CDC Biodiversité, comme la sélection de plantes adaptées au changement climatique.

3.2. Intégrer les meilleurs standards de certification et labellisation

Fidèle à son positionnement de pionnière sur les labels et certifications, Icade participe activement à l'élaboration des standards de demain.

ENGAGEMENTS 2016-2020	RÉSULTATS	COMMENTAIRES
<p>PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE :</p> <ul style="list-style-type: none"> Augmenter les surfaces de bureaux certifiés en exploitation de + 5 % par an d'ici à 2020. Certifier ISO 14001 100 % des parcs en 2017. 	 	<p>PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les surfaces de bureaux certifiés en exploitation ont augmenté de 5 % en 2017. 100 % des parcs sont certifiés ISO 14001 depuis 2016. Icade vise à maintenir ce taux.
<p>PÔLE FONCIÈRE SANTÉ :</p> <ul style="list-style-type: none"> Certifier HQE 100 % des projets neufs dont la surface est supérieure à 10 000 m². 		<p>PÔLE FONCIÈRE SANTÉ :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les projets significatifs du pôle Foncière Santé visent tous la certification HQE.
<p>PÔLE PROMOTION :</p> <ul style="list-style-type: none"> Certifier HQE 100 % des bureaux et 35 % des logements à partir de 2018. 		<p>PÔLE PROMOTION :</p> <ul style="list-style-type: none"> 100 % des bureaux et 18 % des logements ont reçu la certification HQE en 2017.

 Objectif atteint
  Objectif en cours de réalisation
  Objectif non atteint



3.2.1. Icade pionnière sur les nouvelles certifications et labellisations

Premier acteur certifié HQE Tertiaire dès 2005, foncière pilote du label BiodiverCity® en 2014, premier promoteur privé à utiliser le nouveau label Bâtiment biosourcé en 2015, Icade poursuit l'anticipation de l'évolution des labellisations et certifications. Elle conduit ainsi des chantiers pilotes, à l'image de l'opération de bureaux Thémis à Paris, l'une des premières opérations tertiaires ayant obtenu le label BBKA (bâtiment bas carbone) et le label expérimental d'État, E+C- (énergie positive et réduction carbone) au meilleur niveau (E2C2), label qui préfigure la future Réglementation environnementale de 2020. Autre exemple d'expérimentation : le bâtiment Sky 56, situé à Lyon et labellisé Well, et le bâtiment Open, qui expérimente la démarche OsmoZ de l'organisme de certification Certivéa. Ces deux référentiels sont centrés sur le bien-être et le confort des occupants.

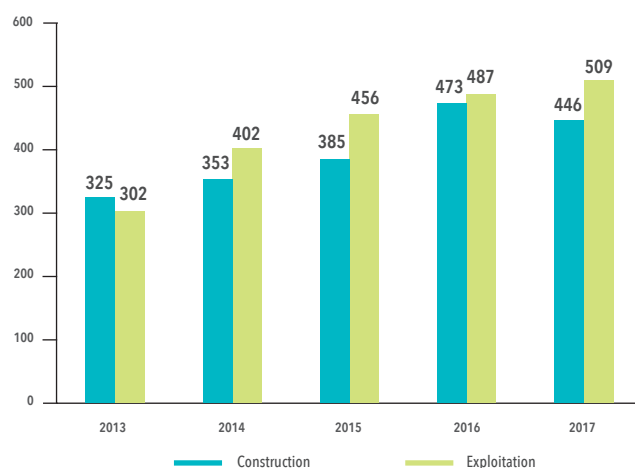
Également très impliquée dans l'élaboration des nouveaux standards à venir, Icade participe au groupe de travail piloté par l'Afnor chargé d'établir un référentiel d'aménagement durable des quartiers d'affaires. Icade s'engage également dans la mise au point et l'expérimentation de labels liés à la connectivité des bâtiments : la tour PB5 à La Défense a obtenu l'un des premiers labels WiredScore en France et deux autres sites sont pilotes du label R2S (Ready to Service) issu du cadre de référence « Bâtiments connectés et communicants » développé par HQE et la Smart Building Alliance à laquelle Icade prend part. *Pour plus de détails, voir § 2.2.2. « Le numérique au cœur des produits et services ».*

3.2.2. Développement des certifications environnementales du parc existant et des constructions neuves

Pôle Foncière Tertiaire

Icade s'attache à déployer les certifications environnementales tant pour ses actifs existants que pour ses nouvelles constructions ou ses acquisitions. Cette démarche se concrétise par une hausse constante de la part des surfaces de bureaux certifiées HQE et/ou BREEAM : elle est ainsi passée de 41 % en 2015 à 56 % en 2017 (construction et/ou exploitation).

ÉVOLUTION DES SURFACES DE BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES CERTIFIÉS HQE/BREEAM (en milliers de m²)



La totalité des surfaces des parcs d'affaires est certifiée ISO 14001 en 2017. Le pôle Foncière Tertiaire garantit par cette démarche la mise en place d'un système de management environnemental de ses parcs et immeubles.

Icade intègre également la qualité des certifications dans sa stratégie d'investissement. Ainsi, les acquisitions réalisées en 2017 disposent ou visent un niveau élevé de certification :

- la société ANF Immobilier, acquise en 2017 ⁽¹⁾, avec un patrimoine de 169 773 m² de bureaux et hôtels ⁽²⁾, possède une part d'actifs certifiés HQE ou BREEAM représentant 62 % en surface de ses actifs de bureaux (hors immeubles historiques), dont l'essentiel au niveau Très Bon ou Excellent. C'est le cas de l'immeuble New way, certifié BREEAM au niveau Very Good, qui intègre notamment un système automatisé de détection des fuites d'eau, des produits écolabellisés à faible teneur en composés organiques volatils et qui affiche une intensité énergétique inférieure de 18 % au niveau requis par la réglementation thermique ;
- l'immeuble Go Spring à Nanterre de 32 600 m², acquis en VEFA, livré en deux tranches en 2017 et 2019, certifié BREEAM Very Good et labellisé BEPOS (bâtiment à énergie positive) ;
- l'immeuble Gambetta à Paris de 20 000 m², acquis en VEFA, fera l'objet d'une rénovation afin de viser un niveau de certification BREEAM Very Good et BBC Effinergie Rénovation d'ici 2019 ;
- le bâtiment EKO Active de 8 300 m² à Marseille, acquis en VEFA, vise la certification BREEAM Very Good à sa livraison en 2019.

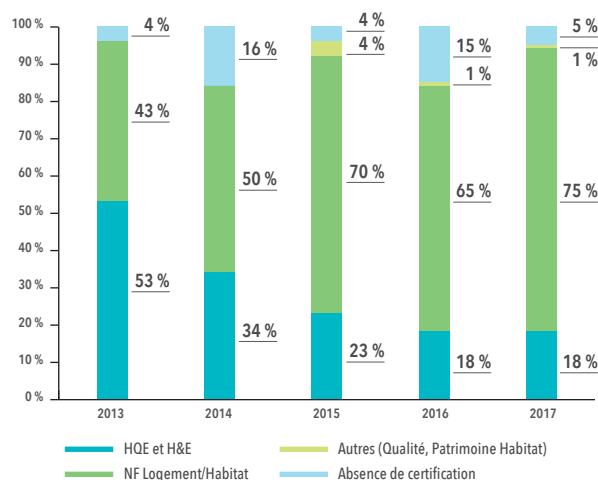
Pôle Foncière Santé

Icade Santé s'est engagé dans une démarche vertueuse : tous les projets de construction ou d'extension dont la surface est supérieure à 10 000 m² doivent être certifiés HQE, ce qui représente près de 90 % des surfaces livrées entre 2017 et 2020. À titre d'exemple, la polyclinique conçue avec le groupe Courlancy Santé sera certifiée HQE au niveau Excellent à son ouverture en 2018. Cet établissement a obtenu le plus haut niveau du label « Reims Métropole Durable », preuve de la vision partagée entre Icade et les collectivités locales. La polyclinique La Croix du Sud, développée avec le groupe Capio, sera également certifiée HQE Excellent à son ouverture grâce à des mesures comme l'intégration de panneaux solaires thermiques, la gestion durable des espaces verts et la valorisation de 75 % des déchets de chantier.

Pôle Promotion

75 % des opérations de logements ont obtenu la certification qualité NF Logement/Habitat en 2017, et 18 % ont obtenu les certifications environnementales HQE et H&E. Icade vise 35 % de certifications HQE et H&E à horizon 2018.

ÉVOLUTION DES CERTIFICATIONS DES OPÉRATIONS DE LOGEMENT

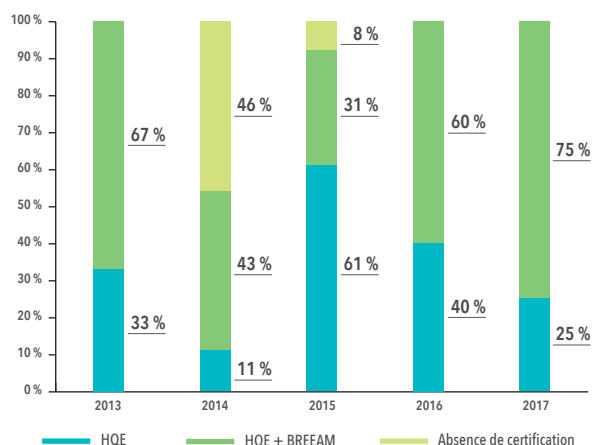


(1) Icade détenait, au 31 décembre 2017, 16 190 546 actions représentant 85,17 % du capital et 84,80 % des droits de vote d'ANF Immobilier.

(2) Surfaces locatives (base 100 %).







Concernant les bureaux mis en chantier, Icade a atteint en 2017 son objectif 2018 de certification HQE de 100 % des bureaux. 75 % des opérations ont en outre la double certification HQE/BREEAM.

ÉVOLUTION DES CERTIFICATIONS DES OPÉRATIONS DE BUREAUX



3.3. Développer des solutions pour la mobilité durable

Pour réduire les émissions de CO₂ liées à son activité, Icade veille à implanter ses immeubles à proximité des réseaux de transport en commun et s'attache à développer des solutions de mobilité durable innovantes. Ces services contribuent au confort et à la fidélisation de ses clients, et ainsi à une meilleure valorisation de ses actifs.

ENGAGEMENTS 2016-2020	RÉSULTATS	COMMENTAIRES
<p>PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE :</p> <ul style="list-style-type: none"> Équiper 100 % des parcs et bureaux avec des bornes de charge pour véhicule électrique d'ici à 2018. <p>PÔLE PROMOTION :</p> <ul style="list-style-type: none"> Développer au moins 75 % des opérations à moins de 5 minutes à pied d'un transport en commun à partir de 2016. Réaliser au moins cinq opérations par an avec un service d'autopartage à partir de 2017. 	  	<p>PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE :</p> <ul style="list-style-type: none"> 81 % des parcs et bureaux sont équipés à fin 2017. <p>PÔLE PROMOTION :</p> <ul style="list-style-type: none"> 81 % des opérations se situent à moins de 5 minutes à pied d'un transport en commun en 2017. 2 opérations ont mis en œuvre l'autopartage en 2017. Un partenariat est à l'étude pour déployer plus largement la démarche d'autopartage électrique.
 Objectif atteint  Objectif en cours de réalisation  Objectif non atteint		

Pôle Foncière Tertiaire

La totalité du patrimoine d'Icade est située à moins de 400 mètres (5 minutes de marche à pied) d'un transport en commun. Ce résultat est le fruit d'une politique volontariste développée par Icade depuis de nombreuses années en matière d'écomobilité, pour répondre aux besoins de ses locataires. Icade met à leur disposition un éventail toujours plus large de solutions :

- navettes fluviales et terrestres électriques : certains parcs d'affaires sont équipés de navettes fluviales 100 % électriques, et deux tiers des parcs sont desservis par des navettes de bus privatives qui facilitent la liaison avec les transports en commun. Ces bus au fuel ont été remplacés par des bus 100 % électriques, en partenariat avec Transdev et Bolloré ;
- voitures électriques, autopartage, covoiturage et vélo : dans le cadre de *Coach Your Growth*, démarche d'amélioration de la qualité de vie des parcs d'affaires, Icade facilite l'utilisation des véhicules

électriques, de l'autopartage, du covoiturage et du vélo. En 2017, 81 % des parcs et bureaux dont Icade contrôle l'exploitation sont équipés de bornes de charge pour véhicules électriques. Elles seront déployées sur l'ensemble de ces surfaces en 2018. Des solutions de covoiturage et d'autopartage sont proposées sur 45 % des parcs ;

- expérimentation d'une navette autonome : la Caisse des dépôts, Icade et Transdev ont expérimenté de septembre à novembre 2017 un service de navette autonome, inédit en France sur voie ouverte à la circulation, destiné aux salariés du Parc d'Orly-Rungis ;
- solution innovante de parking partagé : en 2017, Icade a expérimenté sur le Parc des Portes de Paris le service de parking partagé développé par la start-up Zenpark. L'objectif de cette application mobile est de permettre aux employés et aux visiteurs du parc de connaître l'emplacement des places disponibles grâce à un système de géolocalisation et d'y accéder grâce à un système de réservation en ligne.







En 2017, les émissions liées aux transports utilisés par les usagers des parcs et bureaux se sont établies à 35 917 tonnes de CO₂ (scope 3). Les émissions de carbone liées aux transports sont calculées à partir de la localisation des actifs, des moyennes statistiques locales de répartition des différents moyens de transport des usagers et des données issues des plans de déplacement d'entreprise d'Icade, auxquelles est affecté un facteur d'émission.

Pôle Promotion

Le pôle Promotion privilégie deux leviers d'action : construire au plus près des réseaux de transport en commun et proposer des solutions d'écomobilité. En 2017, 81 % des opérations disposent de moyens de transport en commun à moins de 5 minutes de marche à pied (400 mètres de distance). Systématiquement étudiées, des solutions d'autopartage 100 % électrique ont été mises en œuvre dans le cadre de deux programmes immobiliers en 2017. Un partenariat est à l'étude pour déployer plus largement ce service.

3.4. Promouvoir la biodiversité comme facteur d'attractivité

Selon l'ONU, 80 % de la population mondiale vivra en ville d'ici à 2050. Cette tendance, contribuant à l'artificialisation des sols, fait de la préservation de la biodiversité un enjeu majeur pour le secteur immobilier. Pleinement consciente de cette problématique, encadrée par la Loi sur la biodiversité du 20 juillet 2016, Icade met en œuvre de nombreuses solutions pour réintégrer la nature en ville et aller vers une biodiversité positive. Une démarche vertueuse pour tous : elle permet à la fois d'améliorer l'impact sur les écosystèmes, de répondre aux attentes des collectivités locales et de contribuer à la qualité de vie des locataires.

ENGAGEMENTS 2016-2020	RÉSULTATS	COMMENTAIRES
PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE/PÔLE PROMOTION :		
<ul style="list-style-type: none"> Atteindre 25 % du patrimoine et des nouvelles constructions en biodiversité positive en 2020. 		PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE/PÔLE PROMOTION : <ul style="list-style-type: none"> Les premiers indicateurs analysés dans le cadre du contrat de performance biodiversité, portant sur 33 % du patrimoine, sont stables ou en amélioration. Un diagnostic complet sera communiqué en 2018. Toutes les nouvelles opérations en phase d'étude font l'objet d'un diagnostic biodiversité. 100 % des parcs disposant d'espaces verts sont couverts par le label EcoJardin en 2017. L'objectif est de maintenir ce taux d'ici à 2020.
<ul style="list-style-type: none"> Réaliser des diagnostics biodiversité sur 100 % des nouvelles opérations dès 2016. 		
<ul style="list-style-type: none"> Étendre le label EcoJardin sur trois nouveaux parcs en 2016. 		
 Objectif atteint  Objectif en cours de réalisation  Objectif non atteint		

3.4.1. Impacts d'Icade sur la biodiversité

Dans le contexte urbain dans lequel Icade évolue, la place laissée aux milieux naturels reste réduite et l'environnement est peu propice à la constitution de corridors écologiques qui permettent de relier différents habitats pour les espèces.

Les activités d'Icade ayant un impact sur la biodiversité sont la sélection et l'achat de terrains, la conception et la construction de bâtiments, l'exploitation des bâtiments et la gestion des espaces verts.

Les principaux obstacles et nuisances potentiels causés par les activités d'Icade sur la faune et la flore sont les suivants : la pollution lumineuse et sonore, la fragmentation des habitats, l'imperméabilisation des surfaces, l'introduction d'espèces invasives et la pollution des sols. Ils peuvent avoir des impacts sur la diversité des milieux, la mobilité et le brassage génétique des populations, l'apport de nouvelles populations, la réduction des tailles ou le changement de structure de populations, l'expansion d'espèces nuisibles et la perturbation des cycles naturels des espèces.

Icade met en place des actions correctives afin d'éviter, réduire et compenser ses impacts sur la biodiversité tout au long du cycle de vie du bâtiment.

3.4.2. Des outils innovants pour éviter, réduire et compenser les impacts sur la biodiversité

Intégrer la biodiversité dans les nouvelles constructions

Le premier levier de protection de la biodiversité consiste à éviter les impacts lors de la conception et de la construction des bâtiments. Pour y parvenir, Icade utilise différents outils comme les diagnostics biodiversité ou le label BiodiverCity et vise 25 % de ses nouvelles constructions en biodiversité positive en 2020.

Depuis 2016, les opérations de promotion s'accompagnent systématiquement d'une étude sur la biodiversité conduite en amont des projets. À partir de 2018, les développeurs bénéficieront d'une formation sur la biodiversité afin de répondre aux attentes croissantes des collectivités locales.

Icade a par ailleurs démontré le caractère pionnier de sa démarche de labellisation dès 2014 à l'occasion de la construction du siège de Veolia (45 000 m²), projet pilote du nouveau label BiodiverCity. Ce label sera également mis en œuvre dans le cadre de l'opération de restructuration et d'aménagement des Ateliers Vaugirard (Paris 15^e) qui sera livrée entre 2021 et 2023, avec 700 m² consacrés à une ferme maraîchère sur les toits et 65 % de surface végétalisée.

Vers une biodiversité positive sur le patrimoine de la Foncière Tertiaire

La biodiversité positive se définit comme l'évolution favorable d'un ensemble de critères écologiques relatifs à la faune, la flore, les sols, l'eau et la gestion des espaces verts. Icade s'engage à ce que 25 % de son patrimoine soit en biodiversité positive d'ici à 2020. Afin d'atteindre cet objectif, Icade a mis en place un contrat de performance biodiversité avec CDC Biodiversité et contribue à la création d'un indicateur standardisé de biodiversité positive, avec le Club B4B+ :

■ Le contrat de performance biodiversité (CPB) :

Après avoir mené un premier diagnostic écologique avec la CDC Biodiversité en 2014, Icade a signé en 2016 le premier contrat de performance biodiversité avec ce même acteur pour une durée de trois ans. Ce dispositif innovant, basé sur des indicateurs de moyens et de résultats, entend conférer plus de place à la nature en ville et contribuer à améliorer le bien-être des usagers des parcs d'affaires d'Icade.

Le contrat de performance est basé sur des indicateurs de performance mesurables en matière de faune, de flore, de diversité biologique, de diminution d'intrants chimiques et d'apport d'eau. Ces indicateurs démontrent une diversification des milieux ainsi qu'une amélioration des services associés, tels que la régulation thermique, la gestion des eaux, la production alimentaire et le bien-être.

Icade a établi en collaboration avec CDC Biodiversité une définition de la biodiversité positive dans le cadre du contrat de performance biodiversité : obtenir une progression (ou une stabilisation au niveau optimal) de 100 % des indicateurs de moyens et de 50 % des indicateurs de résultats évalués. La méthodologie détaillée est disponible sur le site internet de la Société. L'évaluation est réalisée par des diagnostics écologiques tous les deux ans.

La dernière étude menée en 2017 montre les résultats suivants : sur 33 % des parcs couverts par le CPB, deux indicateurs ont évolué positivement, huit indicateurs sont stables dont deux au niveau optimal et aucun indicateur ne s'est dégradé (11 indicateurs complémentaires disponibles en 2018 permettront de finaliser le diagnostic). Parmi les améliorations déjà observées, le mode gestion moins interventionniste des espaces verts (mises en pâture et paillage des surfaces et absence totale d'utilisation de produits phytosanitaires) a favorisé l'expansion et la diversification des espèces végétales : près de 30 % des espèces sont en expansion, près de 60 % sont stables et seulement 10 % des espèces sont en régression. De plus, cela a permis d'observer que très peu d'espèces présentes sont des espèces menacées et qu'aucune des espèces invasives identifiées ne semble perturber les milieux étudiés. Les moyens seront renforcés pour atteindre une biodiversité positive sur ces sites d'ici à 2020 (végétalisation des espaces, surfaces mises en fauche, etc.).

Le CPB sera élargi aux deux tiers des surfaces des parcs en 2018.

■ Vers un indicateur commun de biodiversité positive :

Icade se mobilise au sein de plusieurs groupes de travail, tel que le club B4B+ (*Club Business for Positive Biodiversity*) piloté par CDC Biodiversité, qui rassemble des entreprises, des associations et des chercheurs. Ses membres réfléchissent à l'élaboration d'une méthodologie commune visant à définir un indicateur d'impact sur la biodiversité destiné aux entreprises de tous secteurs d'activité. Objectif à terme : parvenir à une définition concrète de ce qu'est une entreprise en biodiversité positive.

L'indicateur a fait l'objet d'une publication dans les cahiers Nature 2050 de CDC Biodiversité en fin d'année 2017, et son lancement opérationnel est prévu pour 2020. Ces réflexions viendront enrichir la méthodologie de mesure mise en œuvre dans le cadre du contrat de performance biodiversité.

■ Déploiement de l'agriculture urbaine :

Icade développe plusieurs projets d'agriculture urbaine. C'est le cas de la Farmhouse Millénaire inaugurée en 2017 sur le Parc des Portes de Paris. En partenariat avec la start-up Sous les Fraises, cette ferme urbaine associe culture maraîchère et élevage de poissons dans un écosystème en circuit fermé, alimenté en eaux de pluie. Elle rassemble 500 m² de potager, 8 000 plantes cultivées et 200 m² de bassins aquacoles. C'est également un espace créateur de lien social dans lequel se déroulent des ateliers ludiques de jardinage, de cuisine et des *afterworks*. Des jardins potagers sont déployés sur d'autres parcs tels que le Parc d'Orly-Rungis, qui mobilise près de 50 collaborateurs des entreprises présentes. Dans le même esprit, un potager sera déployé sur le Parc des Portes de Paris en 2018. Les collaborateurs d'Icade bénéficient également de potagers urbains : sur son siège social, Icade propose des ateliers jardinage animés par l'entreprise Yello garden dans des espaces verts accessibles à tous.

■ Gestion écologique des espaces verts :

Depuis 2016, Icade intègre des critères précis dans les contrats de ses gestionnaires d'espaces verts. Cette démarche de gestion écologique a été récompensée par le label ÉcoJardin, attribué à 100 % des parcs disposant d'espaces verts.

■ Partenariat avec la Ligue pour la protection des oiseaux (LPO) :

Icade poursuit son partenariat avec la Ligue de protection des oiseaux (LPO) qui réalise, sur plusieurs parcs d'activité, des études d'amélioration et formule des préconisations pour réintroduire les oiseaux.

■ Toitures végétalisées innovantes :

Avec la CDC Biodiversité, et en partenariat avec l'Institut d'écologie et des sciences de l'environnement de Paris, Icade développe deux projets. Le programme de recherche sur les toitures-terrasses mené pendant deux ans sur le site de l'ancien siège d'Icade sur le Parc du Millénaire a permis de modéliser les bénéfices environnementaux apportés par les toitures végétalisées de nouvelle génération. Par exemple, cela a permis de démontrer que des améliorations telles que la réduction des îlots de chaleur urbains, la captation des polluants des sols et la limitation du ruissellement dépendent du type de sol et de la variété des cultures. Le projet devrait se poursuivre avec une nouvelle expérimentation sur un autre site.

Le projet « Dessus Dessous », bientôt expérimenté sur un actif d'Icade, vise à associer toitures végétalisées et panneaux solaires pour créer des synergies positives entre les deux dispositifs et augmenter leur rendement.







Nature 2050 : restauration des écosystèmes les plus fragiles

Créé et développé par CDC Biodiversité, le programme Nature 2050 œuvre à la protection des écosystèmes et espaces naturels particulièrement fragiles. Pour Icade, il s'agit d'une démarche volontaire de financement d'actions écologiques, en dehors de ses zones d'interventions urbaines déjà visées par le contrat de performance biodiversité. Cette démarche porte sur la restauration de la biodiversité, le maintien des espèces menacées, mais également l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers au changement climatique. Par exemple, Nature 2050 a financé un projet de préservation de l'espace côtier de la baie de l'Aiguillon (Vendée et Charente-Maritime), conduit en partenariat avec la Ligue de protection des oiseaux.

Icade s'inscrit dans cette initiative en finançant la restauration et l'entretien de 1 m² d'espace naturel pour 1 m² de foncier développé par Icade Promotion pour le compte du pôle Foncière Tertiaire et pour les opérations du pôle Foncière Santé dont la surface est supérieure à 10 000 m², jusqu'en 2050. Ainsi, 4,7 hectares ont été restaurés depuis 2016.

3.5. Intégrer les principes de l'économie circulaire dans l'offre

L'économie circulaire tient compte de l'impact sur l'environnement des acteurs de la chaîne économique : il s'agit de limiter le gaspillage des matières premières et de faire de tout déchet une ressource. À cette fin, Icade s'appuie sur la directive européenne de 2008 relative aux déchets, dont les grands principes – réduire, recycler, réutiliser – figurent aussi dans la Loi de transition énergétique pour la croissance verte.

ENGAGEMENTS 2016-2020	RÉSULTATS	COMMENTAIRES
<p>PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE :</p> <ul style="list-style-type: none"> Recycler ou valoriser 100 % des déchets d'exploitation maîtrisés en 2020. Organiser la collecte d'objets usagés par des éco-organismes pour 100 % des parcs à horizon 2017. Initier des partenariats locaux sur l'économie circulaire. Réduire de 25 % la consommation d'eau des immeubles entre 2011 et 2020 (en m³/m²/an). <p>PÔLE PROMOTION :</p> <ul style="list-style-type: none"> Valoriser 60 % de déchets de chantier pour 100 % des bureaux certifiés HQE à partir de 2016. Développer au moins 25 % d'opérations avec un système de récupération d'eau pluviale à partir de 2016. 	     	<p>PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE :</p> <ul style="list-style-type: none"> La part de déchets recyclables est de 38 % en 2017. Icade expérimente plusieurs dispositifs innovants pour atteindre son objectif en 2020. Le déploiement a été moins rapide que prévu, et seuls 35 % des parcs sont couverts fin 2017. L'objectif a été décalé à 2018 pour les principaux parcs et 2019 pour l'ensemble des parcs. Plusieurs partenariats ont été initiés ou sont à l'étude. La consommation d'eau est stable entre 2011 et 2017. Les actions seront renforcées pour atteindre l'objectif. <p>PÔLE PROMOTION :</p> <ul style="list-style-type: none"> L'objectif a été atteint en 2017. 20 % des opérations ont été développées avec un système de récupération d'eau pluviale en 2017, légèrement en dessous de l'objectif.

 Objectif atteint
  Objectif en cours de réalisation
  Objectif non atteint

3.5.1. Réduire, réutiliser, recycler et valoriser les déchets

Le secteur immobilier est particulièrement concerné par la question de l'utilisation des matières premières et du recyclage des matériaux. Selon l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe), le secteur de la construction représente près de 50 % des ressources consommées et est responsable de près de 40 % de la production de déchets en Europe. De la conception d'un bâtiment à sa destruction, l'utilisation des ressources doit être optimisée, et le recyclage des matériaux doit être pris en compte. Plusieurs initiatives phares lancées en 2017 illustrent les efforts d'Icade à ce sujet.

Création de Cycle Up avec Egis :

En 2017, Icade et Egis ont créé ensemble Cycle Up, une plateforme dédiée au réemploi des matériaux de construction, sous forme d'une joint-venture à 50/50. Cette plateforme numérique ouverte à tous les acteurs de la filière recense l'ensemble des matériaux disponibles sur un chantier, répertoriés selon leur capacité de réutilisation. Icade s'affirme ainsi comme un précurseur du réemploi, une pratique encore peu répandue dans le secteur de la construction et promise à un fort développement. À titre d'exemple, le bâtiment Pulse, sur le Parc des Portes de Paris, sera construit à l'aide de matériaux issus de cette démarche (plancher technique, parquet en bois...). Au-delà de l'intérêt financier du réemploi, qui permet de diminuer les coûts de construction, la démarche s'avère très favorable pour l'environnement (diminution de l'impact carbone, réduction des déchets, économie de ressources) et pour les territoires (recours à l'emploi d'insertion et à l'emploi local, relocalisation de l'approvisionnement).

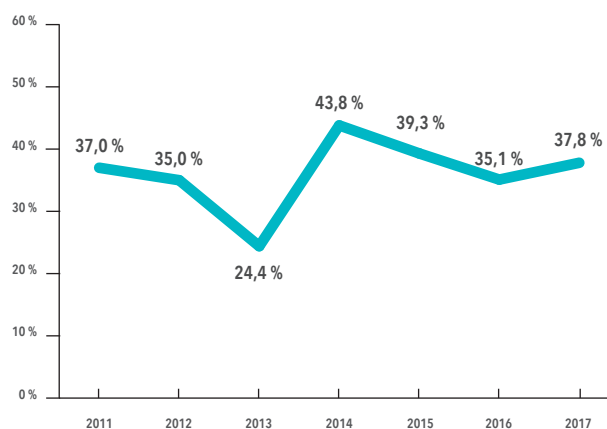
Ce projet transverse vient compléter d'autres initiatives mises en place au sein de chaque pôle.

Pôle Foncière Tertiaire

Icade suit annuellement la part des déchets collectés ainsi que la part de déchets recyclables des bureaux et parcs d'affaires.

La performance a évolué comme suit aux cours des années passées :

ÉVOLUTION DE LA PART DE DÉCHETS RECYCLABLES DES BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES (en %)



Le taux de déchets recyclables a légèrement augmenté entre 2011 et 2017. Icade renforce et diversifie les actions menées en vue d'atteindre son objectif de recycler ou valoriser la totalité de ses déchets maîtrisés en 2020. Sa stratégie pour y parvenir s'appuie sur trois grands axes : valoriser les déchets sur site, améliorer la qualité du tri et accompagner les locataires :

■ **Mise en place de centres de tri au sein des immeubles de bureaux et des parcs :**

Sur son Parc d'Orly-Rungis, Icade a implanté une Ecobase en partenariat avec Semardel, dédiée au tri et à la valorisation des déchets. Les déchets sont triés à la source et l'Ecobase est située à proximité d'un centre de valorisation afin de limiter les émissions de CO₂ liées au transport. Le taux de valorisation des déchets sur ce site est de 98 % en 2017. D'autre part, deux immeubles expérimentent une solution solidaire de centre de tri en partenariat avec La Corbeille Bleue. Installés sur site, ces centres de tri ont permis la création d'emplois issus du secteur protégé et enregistrent d'excellents résultats en matière de recyclage des déchets. La solution est à l'étude sur plusieurs immeubles de la Foncière Tertiaire. Enfin, des bornes de tri et de collecte proposées par Les Joyeux Recycleurs ont été déployées en 2017 dans les *Smartdesks* du Parc du Pont de Flandre et de La Défense.

■ **Collecte d'objets usagés :**

Depuis 2017, Icade propose aux occupants de ses parcs d'affaires des équipements de collecte pédagogiques garantissant la traçabilité des envois aux éco-organismes et associations en charge de la collecte. La démarche a déjà été mise en place sur la tour Eoho à La Défense et sera déployée plus largement à partir de 2018.

■ **Généralisation des comités bail vert :**

Au-delà des exigences réglementaires, ils permettent d'obtenir de meilleurs résultats grâce à la définition d'objectifs d'amélioration, la mise en place de plans d'action et le partage des bonnes pratiques. *Pour plus d'informations à ce sujet, voir la § 2.3. « Accompagner la performance environnementale des clients ».*

■ **Sensibilisation des collaborateurs :**

Dans le cadre du projet Open ID, qui intègre des mesures d'accompagnement lors du déménagement du siège d'Icade à Issy-Les-Moulineaux, les collaborateurs ont été sensibilisés à la réduction de leurs déchets et de l'utilisation de papier. La démarche « zéro papier » a déjà permis de réduire la consommation de papier de plus de 50 %.

Pôle Promotion

Icade s'attache à ce que la totalité de ses nouvelles constructions certifiées HQE visent un niveau Très Performant pour les cibles « Chantier à faible nuisance » et « Gestion des déchets d'activité ». En effet, le référentiel HQE édicte des exigences très strictes en matière de réduction des déchets, de valorisation et de traitement des déchets dangereux, tant en phase de chantier que d'exploitation. En 2017, 100 % des opérations certifiées HQE visent un taux de valorisation des déchets de chantier d'au moins 60 %.

3.5.2. Réduire les consommations d'eau

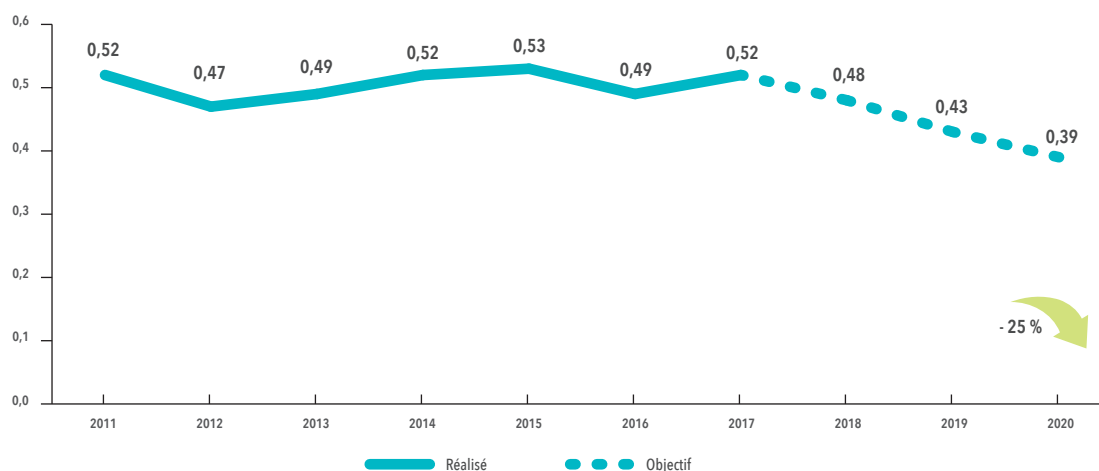
Bien qu'Icade ne soit pas soumise à des contraintes d'approvisionnement en eau, elle agit pour minimiser son impact grâce à des outils de pilotage et des solutions dédiées.

Pôle Foncière Tertiaire

Le pôle Foncière Tertiaire s'engage à réduire ses consommations d'eau de 25 % d'ici à 2020. Les consommations sont analysées grâce à des outils de mesure et de pilotage :

- la cartographie du réseau de distribution, associée à des relevés de consommation établis tous les mois, permet de repérer les éventuelles fuites et de surveiller l'état des équipements des immeubles de bureaux. Ce pilotage de la consommation a été renforcé en 2017 grâce au partenariat avec les start-up Deepki et Ubigreen, qui contribuent à automatiser la collecte et l'analyse des données ;
- Icade sensibilise ses locataires aux bonnes pratiques en matière de gestion de la consommation d'eau, notamment lors des comités bail vert : installation d'équipements sobres en consommation d'eau tels que les robinets sanitaires à réducteur de débit, mécanismes de chasse d'eau économes, relevés de compteurs...
- Icade améliore sa gestion de l'eau par différentes mesures : installation de bassins de rétention sur certains parcs d'affaires afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales et la saturation des stations d'épuration lors de fortes pluies, limitation des arrosages automatiques et recours à des plantes peu consommatrices d'eau. Des recherches sont également conduites afin d'analyser l'intérêt des toitures végétalisées dans la limitation du ruissellement des eaux de pluie.

ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION D'EAU DES BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES (en m³/m²/an)



La consommation d'eau est stable entre 2011 et 2017 et en hausse entre 2016 et 2017. Ceci est lié à des effets périmètre : à périmètre constant, l'évolution est très favorable (- 14 % en un an).

Pour plus de détails sur les consommations d'eau et la production de déchets, à périmètre total et périmètre constant et par catégorie d'actifs, voir 6.1. « Tableaux des indicateurs Environnement du pôle Foncière Tertiaire – Format EPRA ».

Pôle Promotion

La certification NF, généralisée à toutes les nouvelles constructions d'Icade, implique de maîtriser les consommations et de limiter la pollution de l'eau pendant le chantier. À cela s'ajoutent des mesures complémentaires : bâtiments équipés de robinetteries avec un système de limitation de débit, dispositifs de récupération d'eau pluviale (pour 20 % des opérations en 2017).

3.6. Innover pour une construction durable

Acteur engagé de la Smart City, Icade agit en faveur d'une ville résiliente et d'un urbanisme durable. Cela passe principalement par le choix des matériaux utilisés, qui jouent un rôle crucial dans l'empreinte environnementale d'une opération.

ENGAGEMENTS 2016-2020	RÉSULTATS	COMMENTAIRES
<p>PÔLE PROMOTION :</p> <ul style="list-style-type: none"> Réaliser systématiquement une analyse du cycle de vie (ACV) pour les opérations de plus de 10 000 m² à partir de 2016. Développer au moins cinq constructions bois par an à partir de 2017. 	<p>☒</p> <p>☒</p>	<p>PÔLE PROMOTION :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le taux d'opérations significatives ayant réalisé une ACV est passée de 22 % en 2016 à 71 % en 2017, toutefois toujours en dessous de l'objectif. Ce type d'analyse va se généraliser avec le déploiement de la méthode BIM au sein d'Icade. Trois constructions bois ont été développées en 2017, un peu en dessous de l'objectif fixé. Plusieurs projets de grande ampleur sont en cours.



Objectif atteint



Objectif en cours de réalisation



Objectif non atteint

3.6.1. Analyse du cycle de vie

En 2017, 71 % des nouvelles opérations de taille significative ont fait l'objet d'une analyse du cycle de vie (ACV). C'est le cas de plusieurs opérations tertiaires emblématiques telles que le bâtiment Pulse situé à Saint-Denis (Île-de-France). L'ACV réalisée sur ce bâtiment a permis de favoriser le choix de matériaux bas carbone, biosourcés et de réemploi et d'anticiper la fin de vie du bâtiment. Pulse vise ainsi le label E+C- (énergie positive et réduction carbone), qui valorise la réduction d'émissions carbone tout au long du cycle de vie.

3.6.2. Des matériaux durables

Depuis qu'Icade a créé son observatoire des matériaux en 2014, les prescriptions techniques et les pratiques ont évolué vers des solutions environnementales plus performantes, les équipes opérationnelles étant en mesure de s'orienter plus facilement. Ainsi, si le béton reste majoritaire (utilisé dans 60 % des opérations en 2017, contre 70 % en 2014), la brique, dotée d'un meilleur bilan environnemental, ne cesse de se développer : elle est utilisée dans 25 % des constructions en 2017 contre 14 % en 2014. Par ailleurs, les achats de matériaux intègrent systématiquement des critères de performance environnementale (émissions de substances volatiles, labels environnementaux...). Pour plus de détails, voir § 2.5. « Renforcer la politique d'achats responsables ».

Membre fondateur de BBKA (bâtiment bas carbone) et de l'ADIVbois (Association pour le développement des immeubles à vivre en bois), Icade a poursuivi son engagement en devenant le premier opérateur à recourir au label « Bâtiment biosourcé » avec l'opération du Parc des Closbilles, dont les structures, bardage, planchers, portes et charpentes ont été réalisés en bois.

En 2017, neuf opérations bois ont été livrées ou sont en cours de développement :

- deux immeubles de bureaux à Paris, dotés de structures mixtes bois-béton : Thémis (certifié HQE et BREEAM Excellent, labellisé Effinergie+, Biosourcé, BBKA et E+C-) et Twist (certifié HQE et BREEAM Excellent, labellisé Effinergie+ et Biosourcé) ;
- un immeuble de 23 logements de l'opération L'Aparté à Strasbourg, dont la structure est 100 % bois. Ce projet vise les labels BBKA et E+C- ;
- le projet de bâtiment B007 développé pour la Foncière Tertiaire sur le Parc du Pont de Flandre, dont la structure sera en mixte bois-béton, prévue à la livraison en 2019 ;
- le projet Pulse développé pour la Foncière Tertiaire sur le Parc des Portes de Paris, dont la livraison est prévue en 2018. Il utilisera des matériaux de réemploi, biosourcés ou à faible impact carbone et vise le label E+C- ;
- l'opération de 121 logements « Les Suites du Lac » à Thonon-les-Bains, dont la livraison est prévue en 2019, possédera des façades en ossature bois ;
- le projet de construction de bureaux Origine de 65 000 m² à Nanterre développé pour la Foncière Tertiaire. Ce projet en structure mixte bois-béton vise les certifications HQE et BREEAM Excellent et les labels BEPOS et BBKA ;
- le projet « Wood'art » à Toulouse, lauréat du concours « Immeubles à vivre en bois » d'ADIVbois, comprendra un hôtel et des logements en bois. Il vise le label E+C- ;
- le projet de l'Atelier de l'Arsenal à Paris, lauréat de « Réinventer la Seine », comprendra une partie de logements en structure bois.

4. Développement des compétences, bien-être au travail et diversité

Une politique RH au cœur de la stratégie de l'entreprise

Essentielle à la réussite du plan stratégique d'Icade, la politique RH accompagne les projets de transformation et d'innovation. Elle est aussi un élément fondamental de la qualité de vie au travail. Plusieurs initiatives ont été prises par l'entreprise en 2017 :

■ Des pratiques managériales et un environnement de travail revisités :

L'aménagement du nouveau siège Open en environnement de travail dynamique démontre la volonté d'Icade de faire de la transversalité, de la qualité de vie au travail et de l'innovation de véritables leviers de performance. Les collaborateurs ont profité de mesures spécifiques d'accompagnement et des outils de suivi de la qualité de vie au travail ont été instaurés.

■ Le développement des compétences :

L'évolution des métiers est anticipée grâce aux recrutements et formations qui visent le développement de compétences essentielles pour Icade telles que le numérique ou l'orientation clients.

■ Un accompagnement des démarches d'innovation et de RSE :

Des actions de sensibilisation et de formation, des ateliers transversaux destinés à construire de nouvelles offres ou un soutien financier aux projets d'intrapreneuriat sont proposés aux salariés.

■ Des outils pour renforcer la marque employeur :

Icade a mis en place un réseau d'ambassadeurs sur les réseaux sociaux et poursuit une politique de mobilité interne volontariste.

■ Un dialogue social riche :

De nouveaux accords ont été conclus en 2017, comme l'accord en faveur de l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes ainsi que l'accord intergénérationnel.

■ Une politique de rémunération incitative :

Icade poursuit une politique de rémunération globale incitative avec de nouveaux accords sur l'épargne salariale, un nouvel accord d'intéressement plus favorable que le précédent et un nouveau dispositif d'abondement.

4.1. Développer les compétences des salariés et renforcer l'attractivité de l'entreprise

Icade s'attache à développer les compétences de ses collaborateurs et à encourager leur mobilité, clés d'un parcours professionnel riche et de l'engagement des salariés.

ENGAGEMENTS 2016-2020	RÉSULTATS	COMMENTAIRES
<ul style="list-style-type: none"> ● Pourvoir 25 % de postes en interne en moyenne sur 2016-2018. 		<ul style="list-style-type: none"> ● 38 % des postes ont été pourvus en interne en moyenne entre 2016 et 2017.
<ul style="list-style-type: none"> ● Former au moins 80 % de salariés en moyenne sur 2016-2018. 		<ul style="list-style-type: none"> ● 85 % des salariés ont reçu une formation en moyenne entre 2016 et 2017.
<ul style="list-style-type: none"> ● Former 80 % des salariés ciblés sur les parcours de formation <i>asset manager</i> et gestionnaire de patrimoine d'ici à 2017. 		<ul style="list-style-type: none"> ● 100 % des <i>asset managers</i> et 87,5 % des gestionnaires de patrimoine ont été formés.
<ul style="list-style-type: none"> ● Sensibiliser 80 % des salariés à la RSE d'ici à 2018. 		<ul style="list-style-type: none"> ● 22 % des salariés ont suivi le module de sensibilisation à la RSE et/ou le module de sensibilisation au handicap en 2017. De nouvelles formations à la RSE seront proposées en 2018.
<ul style="list-style-type: none"> ● Intégration d'objectifs RSE et innovation dans la feuille de route des dirigeants et managers. 		<ul style="list-style-type: none"> ● Les objectifs RSE et innovation sont intégrés à la feuille de route individuelle des dirigeants et managers depuis 2016 et progressivement étendus à l'ensemble des collaborateurs. À fin 2017, 46 % des collaborateurs ont un objectif RSE et innovation.

Objectif atteint

Objectif en cours de réalisation

Objectif non atteint

4.1.1. Effectif

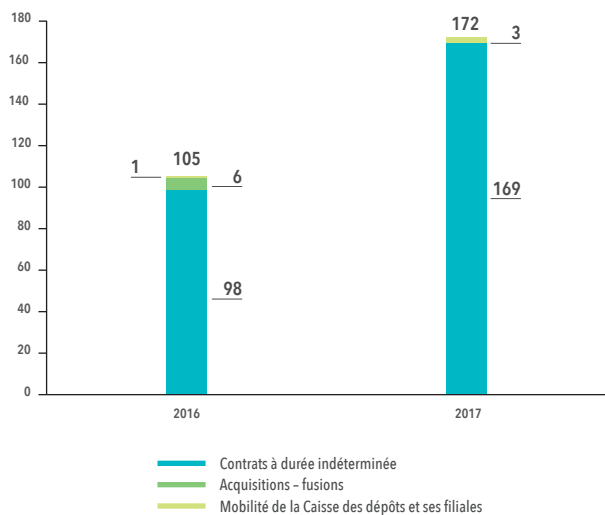
EFFECTIF PAR CATÉGORIE ET PAR TYPE DE CONTRAT

	2017	2016
Effectif inscrit total fin de période (hors stagiaire)	1 129	1 104
Variation par rapport à l'année précédente	2,3 %	0,3 %
Variation organique (hors effets périmètre)	2,3 %	(0,2) %
EFFECTIF PAR CATÉGORIE (HORS STAGIAIRE)		
Femmes cadres	299	285
Hommes cadres	432	412
Cadres	731	697
Femmes non-cadres	296	308
Hommes non-cadres	102	99
Non-cadres	398	407
EFFECTIF PAR TYPE DE CONTRAT (Y COMPRIS STAGE ET INTÉRIM)		
CDI	1 084	1 057
CDD	18	26
Alternance/stages/apprentissage	32	24
Interim (ETP annuel)	10	15
ORGANISATION DU TEMPS DE TRAVAIL		
Nombre de salariés à temps partiel	71	77

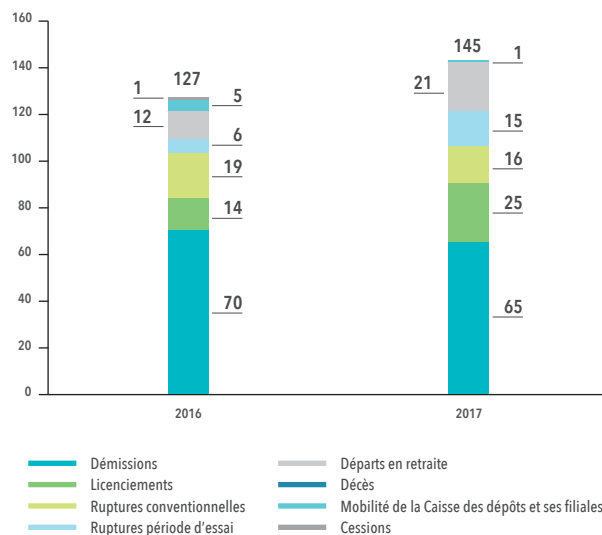
Les effectifs d'Icade progressent de 2,3 % en 2017 (hors ANF Immobilier⁽¹⁾), reflétant notamment le renforcement des équipes de développement de la Promotion.

Entrées et sorties par cause en 2016 et 2017

NOMBRE D'ENTRÉES CDI



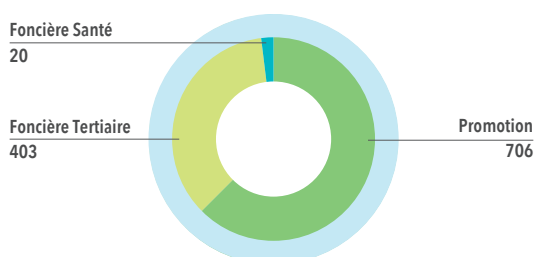
NOMBRE DE SORTIES CDI



(1) 33 collaborateurs ont rejoint Icade en janvier 2018 suite à l'acquisition d'ANF Immobilier.

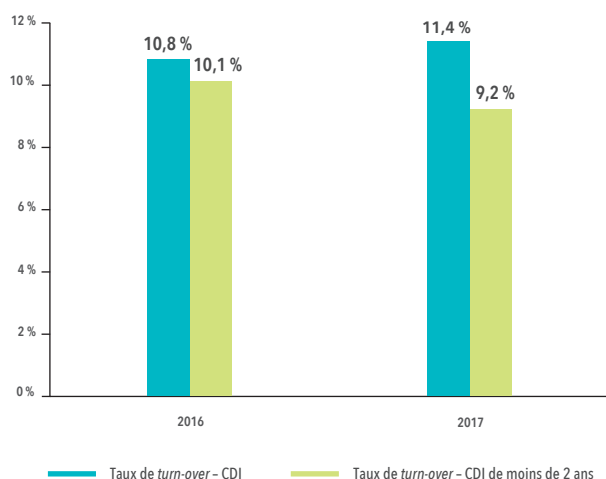
Le pôle Promotion est le plus représenté en termes d'effectifs (63 %). L'effectif du pôle Foncière Santé s'appuie sur les expertises internes, notamment celles des équipes Santé du pôle Promotion.

EFFECTIF PAR PÔLE EN 2017



Les collaborateurs sont tous situés en France, à 64 % en Île-de-France et à 36 % en régions. Les collaborateurs en régions sont à 100 % issus du pôle Promotion.

TAUX DE TURN-OVER CDI ET TAUX DE TURN-OVER CDI ENTRÉS DEPUIS MOINS DE DEUX ANS EN 2016 ET 2017



Le taux de *turn-over* est en légère hausse en 2017. Quant au taux de *turn-over* des salariés en CDI entrés depuis moins de deux ans, il est en légère baisse, démontrant la capacité d'Icade à attirer et retenir les nouveaux embauchés.

4.1.2. Une politique dynamique de gestion des compétences

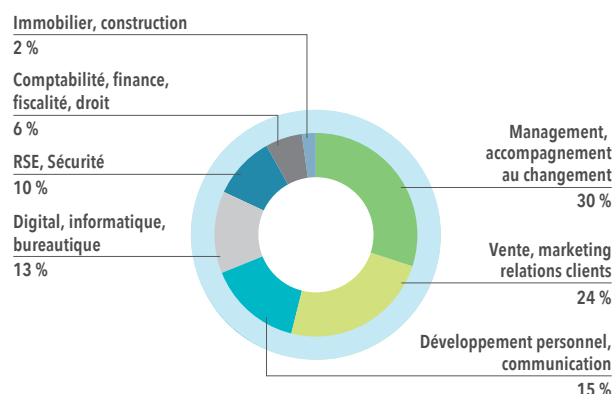
Élément clé de la performance d'Icade, la gestion des compétences repose sur quatre axes : accompagner les nouveaux modes de travail et de collaboration, anticiper l'évolution des métiers, encourager les collaborateurs à être acteurs de leur développement et accompagner l'intrapreneuriat et les engagements en matière de RSE.

80 % des salariés ont bénéficié d'une formation d'une durée moyenne de 19 heures en 2017. Le budget total de formation s'élève à 3 % de la masse salariale.

Parmi les principales actions réalisées par Icade en 2017 :

- l'évolution des pratiques managériales a été renforcée par la mise en place d'un environnement de travail dynamique dans son nouveau siège, qui sera déployé en régions dès 2018. Icade y voit une véritable opportunité de transformation, visant performance et meilleure qualité de vie au travail. Cette évolution est associée à un dispositif d'écoute et d'accompagnement des managers. Ces derniers ont eu l'occasion d'échanger sur des sujets concrets – résistance au changement, posture managériale, transversalité – lors de trois ateliers dédiés. Dans cette logique sera décliné le « manager à énergie positive » (MEPOS) à partir de 2018, un dispositif de conduite du changement destiné aux managers. Issu d'une démarche d'innovation interne, le MEPOS est un leader performant, rompu aux nouvelles pratiques managériales et soucieux de la motivation de ses équipes ;
- les métiers en forte évolution se sont vu proposer des parcours de formation spécifiques : en 2017, 94 % des *asset managers* et gestionnaires de patrimoine en ont bénéficié et un parcours dédié a été mis en place pour les commerciaux. Les *asset managers* et *property managers* du pôle Foncière Tertiaire ont notamment été sensibilisés à l'orientation client et aux services innovants des parcs d'affaires dans le cadre de *Coach Your Growth*, un plan ambitieux d'amélioration de la qualité de vie des parcs d'affaires ;
- la transversalité entre les équipes est encouragée au travers d'initiatives, telles que les communautés métiers du pôle Promotion ou les ateliers d'innovation thématiques, qui permettent de partager des bonnes pratiques ou d'en faire émerger de nouvelles ;
- Icade a mis en place en 2017 des modules de sensibilisation à la RSE et au handicap, qui devront être suivis par 80 % des collaborateurs d'ici fin 2018 (22 % des collaborateurs l'ont suivi fin 2017). Icade proposera, en 2018, une formation sur la biodiversité pour permettre aux développeurs de répondre à la demande croissante des collectivités dans le cadre de grands projets ;
- une formation sur la lutte anti-blanchiment est organisée chaque année auprès des commerciaux et sera complétée en 2018 d'un module digital sur la lutte anti-corruption pour tous les collaborateurs. Les membres du comité de coordination ont déjà bénéficié d'une sensibilisation à ce sujet en 2017 ;
- enfin, afin d'informer les collaborateurs d'Icade des nouvelles tendances de l'immobilier, les conférences « Rencontres du Hub » sont régulièrement proposées depuis 2014 sur des thèmes tels que la *blockchain*, les nouvelles formes de travail, la *Smart City*, etc.

RÉPARTITION DES HEURES DE FORMATION PAR DOMAINE EN 2017



En 2017, le premier domaine de formation est relatif à la catégorie « Management, accompagnement au changement », qui reflète la volonté d'Icade de faire évoluer les pratiques managériales. Les formations liées à la vente, au marketing et à la relation client représentent le deuxième domaine de formation, notamment du fait de la mise en place d'un parcours dédié aux commerciaux.

4.1.3. Favoriser la mobilité interne et attirer les nouveaux talents

La mobilité interne permet d'accompagner les évolutions d'Icade, qui affiche une politique dynamique dans ce domaine : 38 % des recrutements ont été pourvus en interne en moyenne entre 2016 et 2017, au-delà de l'objectif de 25 % que s'est fixé l'entreprise sur la période 2016-2018.

Ces résultats sont le fruit d'une démarche reposant sur différents dispositifs en faveur de la mobilité interne :

- l'entretien annuel, pilier de la démarche, permet aux collaborateurs de faire le point avec leur manager sur leur mission et d'anticiper les évolutions du poste : 90 % des collaborateurs en ont bénéficié en 2017 ;
- l'entretien de carrière avec les équipes RH : 132 entretiens ont été réalisés en 2017 par les équipes RH, dont 46 concernant la mobilité professionnelle ;
- un accès en temps réel à l'ensemble des opportunités du groupe Caisse des dépôts, grâce à la plateforme en ligne « mobil'idées », complétée par les commissions mobilité d'Icade et de la Caisse des dépôts. Elles permettent aux équipes RH d'identifier de nouvelles opportunités de mobilités pour les collaborateurs en démarche active d'évolution de carrière ;
- les viviers de talents de la Caisse des dépôts auxquels participe Icade, en vue de sélectionner et de former des managers susceptibles de prendre des postes de direction au sein du Groupe ;
- la démarche de gestion prévisionnelle des emplois et des compétences, mise en place en 2015 et complétée en 2016 par un accord. Elle a permis de développer de nouveaux outils favorisant la mobilité tels qu'un tableau de bord de l'évolution de l'emploi et des compétences, des mesures d'accompagnement financier à la mobilité, etc.

Si la mobilité est privilégiée chez Icade, les besoins évoluent rapidement et ne peuvent pas toujours être pourvus en interne. Ainsi, plusieurs démarches ont été initiées en 2017 pour améliorer la marque employeur de la Société et attirer de nouveaux talents. Les collaborateurs participant au nouveau programme *Employee advocacy*, se font le relais des messages de la marque Icade sur les réseaux sociaux, en particulier LinkedIn, devenu un canal majeur de recrutement. Icade se classe au troisième rang des communautés web (Facebook, Twitter, LinkedIn) les plus importantes du secteur immobilier en France, ce qui contribue à accroître sa visibilité. Afin de diversifier ses sources de recrutement, Icade propose des incitations pour développer la cooptation. Enfin, Icade proposera un *chatbot* recrutement dès 2018 qui permettra aux candidats de poser toutes leurs questions via l'outil de conversation de Facebook.

4.1.4. Des salariés engagés dans une entreprise solidaire et respectueuse de l'environnement

Afin d'impliquer activement ses collaborateurs dans sa politique RSE, Icade met en place des mesures d'incitation, des formations spécifiques et propose la participation à des actions solidaires et environnementales.

Depuis 2016, une part significative de la rémunération variable des membres du comité exécutif (10 %) est conditionnée à l'atteinte d'objectifs RSE et innovation. Les engagements RSE et innovation sont également intégrés à la feuille de route individuelle des managers et collaborateurs : en 2017, 46 % d'entre eux avaient un objectif RSE.

Pour développer leurs compétences en RSE, les collaborateurs suivent des formations dédiées, portant par exemple sur la performance environnementale des bâtiments, les certifications ou le BIM. Un module de sensibilisation à la RSE a été mis en place pour l'ensemble des collaborateurs en 2017 et ceux-ci peuvent également s'informer au travers de conférences régulières organisées au siège, portant par exemple sur les matériaux durables, les nouveaux labels, les Objectifs de Développement Durable de l'ONU, etc.

Icade s'efforce également d'accompagner les nouvelles attentes de ses collaborateurs en matière de solidarité. Les initiatives sont nombreuses : mécénat de compétences, partenariat avec l'association « Nos quartiers ont des talents », congés et journées solidaires. *Pour plus d'informations, voir partie 2.4.2. « Des collaborateurs mobilisés en faveur des territoires ».*

Icade sensibilise depuis de nombreuses années ses collaborateurs aux « gestes verts ». Le déménagement dans le nouveau siège Open a été l'occasion de renforcer cette démarche : adoption du « zéro papier », collecte des fournitures et équipements pour réemploi, mesures en faveur de l'utilisation des transports en commun, etc. L'ensemble de ces bonnes pratiques va progressivement être déployé en régions.

4.1.5. Des résultats partagés

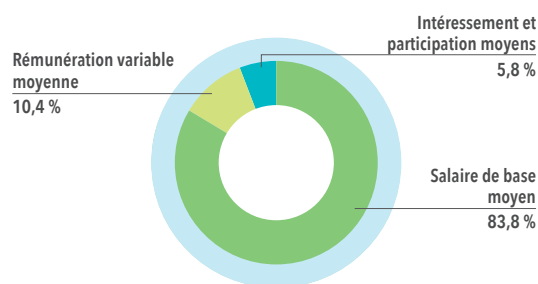
Icade associe ses salariés aux performances de l'entreprise par une politique de rémunération incitative. Elle s'articule autour d'une rémunération variable individuelle, de dispositifs d'épargne salariale, et, le cas échéant, de plans d'actions gratuites comme ce fut le cas en 2016.

Le salaire moyen des collaborateurs en CDI s'élève à 52 999 euros bruts en 2017. Il a augmenté de 3,2 % par rapport à 2016, à effectif constant.

En 2017, 78 % des collaborateurs ont perçu une rémunération variable individuelle. Représentant en moyenne 10,4 % de la rémunération globale du salarié, elle dépend à la fois des résultats économiques de l'entreprise, du pôle auquel il appartient et de la capacité du collaborateur à remplir ses objectifs.

L'intéressement et la participation représentent 5,8 % de la rémunération globale en 2017 (contre 4,1 % en 2016). L'intéressement a fait l'objet d'un nouvel accord avec les partenaires sociaux pour la période 2017-2019. Plus favorable que les années précédentes, il offre également aux salariés la possibilité de placer leur intéressement sur un plan d'épargne groupe (PEG) ou un plan d'épargne retraite collectif (PERCOG) tout en profitant d'un abondement de 200 %, dans la limite des plafonds déterminés selon l'ancienneté.

RÉPARTITION DE LA RÉMUNÉRATION MOYENNE GLOBALE EN 2017



Depuis 2014, les salariés reçoivent chaque année leur bilan social individuel (BSI). Ce document, qui rassemble des informations clés (rémunération globale, formation, épargne salariale, etc.), est apprécié d'un grand nombre de collaborateurs (85 %).

4.2. S'engager pour une meilleure qualité de vie au travail

ENGAGEMENT 2016-2020	RÉSULTAT	COMMENTAIRE
<ul style="list-style-type: none"> Mener une expérimentation sur le travail à distance couvrant 10 % des salariés en 2016. 		<ul style="list-style-type: none"> L'objectif a été atteint en 2016 et l'expérimentation a révélé des résultats satisfaisants. Le dispositif de travail à distance a été élargi et couvre 27 % des collaborateurs en 2017.

Objectif atteint
 Objectif en cours de réalisation
 Objectif non atteint

En 2017, Icade a mis à profit son déménagement à Open (Issy-les-Moulineaux), pour renforcer les dispositifs visant à améliorer la qualité de vie et le bien-être au travail. Vitrine de ses savoir-faire et de son expertise, l'immeuble est aussi un support d'expérimentation pour tester de nouvelles offres de services en vue de les proposer à ses clients.

4.2.1. Santé et sécurité au travail

En 2017, on observe une évolution favorable du taux d'absentéisme et du taux de fréquence des accidents.

INDICATEURS DE SANTÉ ET SÉCURITÉ AU TRAVAIL

	2017	2016
Taux de fréquence	1,64	3,34
Taux de gravité	0,37	0,17
Nombre d'accidents mortels	0	0
Nombre de maladies déclarées pendant l'année	0	1
Taux d'absentéisme ^(a)	3,42 %	3,94 %

(a) L'absentéisme comprend l'ensemble des jours d'absences pour maladie (maladie professionnelle, autre maladie), les jours d'absence pour accidents du travail/trajet, les absences pour événements familiaux (congés exceptionnels) et les jours d'absence pour autres causes (absences non rémunérées, absences autorisées non payées, absences injustifiées, congés sans solde de courte durée, congé treizième mois).

La politique d'Icade en matière de santé et sécurité est conduite en lien avec les CHSCT (comités d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail) qui sont régulièrement consultés, en particulier à l'occasion du déménagement dans l'immeuble Open.

Elle est encadrée par le document unique d'évaluation des risques, qui détaille les risques professionnels. Il a été réactualisé afin de tenir compte du nouvel environnement de travail des collaborateurs du siège. Afin de prévenir les risques liés à ce changement, un plan de prévention global des risques professionnels et psychosociaux a été mis en place, ainsi qu'un programme d'accompagnement complet. Le programme a été mené à la fois en amont et en aval du déménagement, avec le concours d'un ergonome qui a observé les nouvelles situations de travail en vue de proposer des mesures adaptées. Déjà partenaire d'Icade, PSYA, cabinet spécialisé dans la prévention des risques psychosociaux et l'amélioration de la qualité de vie au travail, est aussi intervenu dans le cadre du projet. En plus de la ligne d'écoute déjà existante, les collaborateurs et managers le souhaitant ont pu bénéficier d'un entretien individuel avec un psychologue.

Ces mesures complètent un plan plus global de gestion des risques psychosociaux qui comprend des mesures de prévention du harcèlement, une ligne d'écoute et la mise à disposition d'une assistante sociale.

En parallèle, pour sensibiliser les collaborateurs aux bons gestes en cas d'urgence, des formations de sauveteurs secouristes au travail (SST) et des formations incendies sont organisées chaque année.

Sur le volet santé, Icade propose à ses collaborateurs l'accès à la plateforme santé Lyfe, en partenariat avec CNP Assurances. Cette offre de services spécialisés (accès aux soins simplifié, bien-être et accompagnement des aidants) a été complétée en 2017 par l'application de coaching personnalisé Betterise, qui fournit aux salariés des conseils et des exercices pratiques sur des thèmes comme le sommeil et la nutrition. Icade a également poursuivi son programme de prévention santé en proposant des activités sportives (*coach running*, tarifs préférentiels dans un club de sport) et en organisant plusieurs conférences sur les thèmes « bien voir », « arrêter de fumer » et « hygiène de vie ».

Une cabine médicale connectée, installée sur son siège en partenariat avec H4D et l'Ipsec, offre la possibilité de réaliser des check-up de santé en autonomie et des consultations avec un médecin en visioconférence. Depuis le lancement en 2016, 220 check-up et 60 téléconsultations ont déjà été réalisés et 95 % des collaborateurs se disent « plus que satisfaits ».

4.2.2. Bien-être et qualité de vie au travail

Un nouvel environnement de travail pour une meilleure qualité de vie

Plus qu'un simple déménagement, le nouveau siège Open représente à la fois un environnement innovant pour les collaborateurs et un démonstrateur des nouveaux modes de travail : bureaux non attribués en open space, espaces de créativité et de repos, nouveaux outils digitaux, etc. Il s'inscrit dans la volonté de développer des synergies entre les métiers et de créer de la fluidité dans les échanges, visant une transversalité propice à la performance et à l'amélioration du bien-être au travail. La démarche sera progressivement élargie aux collaborateurs en régions.

Alors que plus de la moitié des collaborateurs est concernée par l'emménagement dans le nouveau siège social, Icade a mis en place un dispositif complet d'accompagnement au changement, avant, pendant, et après le déménagement. Outre les forums destinés aux managers, plusieurs moments d'échanges libres et interactifs sur le projet, des tables rondes et des conférences ont été proposés aux collaborateurs. Chacun a été régulièrement informé du déploiement du projet et des avantages associés par des newsletters. Des mesures spécifiques ont également été prises pour accompagner au mieux les salariés les plus impactés : remboursement à 100 % du forfait d'abonnement aux transports en commun, place de parking, aménagement du temps de travail, chèque emploi-service, aide financière en cas de changement de domicile.

Des mesures en faveur de l'équilibre vie privée et professionnelle et du lien social

Plusieurs services et avantages permettent aux collaborateurs de mieux concilier vie personnelle et vie professionnelle : conciergerie, système de visioconférence, activités de loisir (*coach* sportif, cours de jardinage etc.).

Après avoir fait l'objet d'une expérimentation en 2016, la démarche de travail à distance, renforcée par un accord collectif conclu en juillet 2017, est aujourd'hui proposée à l'ensemble des salariés. Au 31 décembre 2017, 27 % des effectifs d'Icade avaient recours au travail à distance. Les salariés soucieux d'optimiser leur temps peuvent aussi avoir recours aux cinq *Smartdesks* – des espaces de *co-working* réservables à l'avance – proposés par Icade à Paris ou en périphérie. En 2018, une Charte sur le droit à la déconnexion sera publiée pour affirmer la volonté d'Icade de respecter l'équilibre de vie de ses collaborateurs.

Icade encourage les actions qui renforcent le lien et l'esprit d'équipe. C'est le cas de l'initiative Meet'Icade, créée et mise en place par les jeunes collaborateurs de l'entreprise. Elle vise à créer du lien entre les salariés de tous âges et de tous métiers au travers d'activités culturelles, sportives et solidaires proposées sur le lieu de travail ou à proximité : *Summer event*, tournois sportifs, chorale, création d'une fresque, collecte de vêtements pour une association, etc. En 2017, près de 230 collaborateurs ont participé à ces activités, et de nouveaux événements sont déjà prévus pour 2018.

Des outils de suivi et de pilotage de la qualité de vie au travail

Désireuse d'évaluer la qualité de vie au travail, Icade a également mis en place une enquête pilote sur un échantillon de collaborateurs en partenariat avec la start-up Wittyfit. Cette plateforme innovante mesure le bien-être au travail en permettant à chacun de s'exprimer librement et anonymement, ainsi que de proposer des actions d'amélioration. Pour Icade, l'objectif est d'évaluer le niveau de stress et de satisfaction des collaborateurs et de définir des plans d'action par équipe. Parmi les thèmes abordés figurent, par exemple, la reconnaissance, l'équilibre vie professionnelle et vie personnelle, la charge de travail et l'autonomie. Destinée à être élargie à l'ensemble des salariés dès 2018 et régulièrement reconduite, l'étude est complémentaire du baromètre social réalisé par la Caisse des dépôts.

Le dernier baromètre, mené en 2015, avait révélé un fort taux d'engagement parmi les collaborateurs d'Icade (78 % des répondants) et des axes d'amélioration concernant l'évolution professionnelle et le développement des compétences. Ces deux derniers thèmes ont, depuis, donné lieu aux actions décrites dans la partie 4.1. « Développer les compétences des salariés et renforcer l'attractivité de l'entreprise ».

En vue d'améliorer encore ses pratiques en matière de qualité de vie au travail, Icade a souhaité expérimenter la démarche OsmoZ, développée par l'organisme de certification Certivéa. Cet ensemble de solutions destinées à améliorer le bien-être des organisations comprend un processus d'évaluation de la qualité des cadres de vie (santé, confort, qualité d'usage, expérience utilisateurs). Ce cadre de référence prend en compte la qualité de la conception du bâti, de l'aménagement intérieur, des services proposés aux résidents et des politiques RH de l'entreprise. En 2017, le nouveau siège d'Icade a fait partie des opérations pilotes de cette démarche. Suite à cette expérimentation, Icade pourra envisager de déployer la solution pour d'autres bâtiments tertiaires.

4.2.3. Un dialogue social riche

Icade respecte le droit social français et les conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail concernant la liberté d'association et le droit à la négociation collective. 100 % des collaborateurs sont couverts par des instances représentatives du personnel (IRP) et par des conventions collectives. Les instances de représentation du personnel sont systématiquement associées aux grands projets stratégiques et opérationnels de l'entreprise. Icade exerçant ses activités en France uniquement, le respect du droit du travail français donne toutes les garanties nécessaires concernant l'élimination du travail forcé ou obligatoire, ou du travail des enfants.






Pour mener à bien leur mission, les représentants du personnel élus et désignés bénéficient de moyens de fonctionnement garantis par des accords. Il s'agit par exemple de l'accès des organisations syndicales à la messagerie électronique et à l'Intranet et de la mise à disposition de locaux. En 2017, Icade a réaffirmé auprès de l'ensemble des partenaires sociaux sa volonté de poursuivre un dialogue social de qualité : 40 réunions ont été tenues avec les délégués syndicaux, ayant abouti à la conclusion de dix nouveaux accords.

Les principaux accords actuellement en vigueur sont les suivants :

- accord sur les mesures d'accompagnement au déménagement de Paris à Issy-Les-Moulineaux de 2017 : offre de solutions compensatoires aux personnes les plus impactées afin de faciliter leur équilibre vie professionnelle et personnelle ;
- accord sur le travail à distance de 2017 : cet accord contribue à l'amélioration de l'équilibre entre vie professionnelle et vie privée et de la qualité de vie au travail ;
- accord sur le don de jours de 2017 : au-delà du cadre réglementaire, il permet à un collaborateur ayant à sa charge un enfant, un conjoint ou un ascendant atteint d'une maladie, d'un handicap ou ayant subi un accident grave, de bénéficier de dons de jours de la part de ses collègues. À partir de 2018, les collaborateurs pourront donner de manière anonyme des jours de repos via un fonds de solidarité qui sera abondé par Icade ;
- avenant à l'accord collectif sur le compte épargne temps (CET) de 2017 : chaque collaborateur peut désormais épargner des jours sur un CET, susceptible d'être utilisé dans le cadre de projets personnels ou professionnels, ou en lien avec des actions solidaires et/ou associatives ;
- accords d'intéressement 2017 et participation 2006 : ces accords sur l'intéressement et la participation traduisent la volonté d'Icade de redistribuer les résultats de l'entreprise à ses collaborateurs et de rémunérer leur performance collective ;
- accord collectif de 2017 sur la couverture santé des salariés : il met en œuvre le contrat responsable avec une garantie complémentaire optionnelle de remboursement des frais médicaux ;
- accord collectif relatif à la prévention des risques psychosociaux de 2012 : cet accord contribue à réduire le stress et préserver le bien-être des collaborateurs ;
- nouvel accord collectif handicap signé en 2015 : les mesures prévues permettent de compenser les effets du handicap et préserver la santé et le confort des personnes concernées ;
- accord égalité professionnelle entre les femmes et les hommes de 2017, qui vient compléter le plan d'action de 2015 : cet accord vise un traitement équitable des collaborateurs, et permet un meilleur équilibre entre vie professionnelle et personnelle ;
- accord intergénérationnel de 2017 : il permet de favoriser l'employabilité des jeunes, le maintien des seniors dans l'emploi et la transmission des savoirs ;
- accord de gestion prévisionnelle des emplois et des compétences de 2016 : cette démarche permet une gestion des ressources humaines mieux maîtrisée et une meilleure adaptation des équipes à la stratégie de développement d'Icade.

4.3. Promouvoir la diversité dans toutes ses dimensions

Pour Icade, favoriser la diversité est une source de cohésion sociale et d'innovation. Depuis 2011, une chargée de mission diversité veille à l'absence de discrimination dans le respect du droit français et des conventions fondamentales de l'OIT.

ENGAGEMENTS 2016-2020	RÉSULTATS	COMMENTAIRES
<ul style="list-style-type: none"> Augmenter de 29 % à 34 % le taux de femmes managers entre 2015 et 2018. Réaliser 15 % des recrutements externes en CDI auprès de jeunes de moins de 26 ans en moyenne sur 2016-2018 et maintenir le taux d'emploi des seniors de plus de 55 ans. 	 	<ul style="list-style-type: none"> Le taux de femmes managers est de 30 % en 2017. Le taux de recrutement des jeunes est de 15 % en moyenne sur 2016-2017, en ligne avec l'objectif. Un nouvel objectif a été fixé : atteindre 18 % d'ici à 2020. Le taux d'emploi des seniors est stable à 16 % et l'objectif est de maintenir ce taux d'ici à 2020.
 Objectif atteint	 Objectif en cours de réalisation	 Objectif non atteint

4.3.1. Pour une meilleure intégration des travailleurs en situation de handicap

Icade s'engage à aller plus loin que la réglementation en matière d'intégration des travailleurs en situation de handicap. Renouvelé pour la troisième fois en 2015, l'accord pour l'intégration professionnelle des personnes en situation de handicap s'est enrichi de plusieurs mesures : l'accompagnement des salariés touchés par le handicap dans leur sphère familiale, l'augmentation des chèques emploi service (CESU) de 600 à 700 euros par an et par salarié, l'amélioration de la prise en charge des aides au transport (de 50 % à 100 %).

L'accord comprend cinq axes :

- le maintien dans l'emploi : les actions régulières de sensibilisation pour encourager les collaborateurs à déclarer leur handicap portent leurs fruits. Icade compte 48 travailleurs bénéficiant d'une reconnaissance de la qualité de travailleur handicapé en 2017 – ce qui représente 4,3 % des effectifs (contre 1,7 % en 2012). Quatre postes de travail ont par ailleurs été aménagés avec l'aide d'experts ;
- la prise en compte du handicap au quotidien : différentes mesures permettent un meilleur équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle : chèques emploi service handicap, aide au transport, aménagement des horaires de travail, temps partiel, etc. En 2017, 21 collaborateurs ont bénéficié d'au moins une de ces mesures (contre 16 en 2016) ;
- participation à des rencontres en faveur du recrutement des travailleurs en situation de handicap : Icade a participé à des rencontres diversité et solidarité organisées par l'ESTP et l'ESSEC, deux écoles partenaires, pour rencontrer des étudiants en situation de handicap ;
- les actions de communication pour changer le regard sur le handicap : en 2017, à l'occasion de la semaine pour l'emploi des personnes handicapées (SEPH), Icade a lancé Hand'Icade, un module digital de sensibilisation au handicap proposé à l'ensemble des collaborateurs ;
- le renforcement des liens avec le secteur protégé et adapté : grâce à un important travail de mobilisation auprès des acheteurs, le recours aux entreprises et aux ateliers de travail protégé et adapté a progressé de 50 % par rapport à 2015. Icade s'est vu remettre le Trophée Coup de Cœur de l'année par l'ESAT Ménilmontant.

Enfin, la taxe d'apprentissage versée à des associations œuvrant dans le domaine du handicap s'est établie à 70 069 euros.

4.3.2. Développer l'intergénérationnel

La politique intergénérationnelle d'Icade vise à maintenir l'emploi des seniors de plus de 55 ans et accroître le recrutement des jeunes de moins de 26 ans. Une série d'actions a été engagée pour accroître l'attractivité de l'entreprise auprès des jeunes talents :

- partenariats écoles : en plus de l'ESTP et de l'ESSEC, Icade a noué un nouveau partenariat avec HEC en 2017 ;
- Graduate program : depuis janvier 2018, ce programme d'une durée de 12 à 18 mois est proposé aux jeunes diplômés, qui peuvent ainsi découvrir plusieurs métiers et participer à des projets d'innovation ;
- Yboard : grâce à ce groupe de collaborateurs de moins de 35 ans, la jeune génération a l'opportunité de faire partager sa vision. En 2017, ses membres ont participé à une consultation de la Métropole du Grand Paris, à des réflexions sur l'évolution du métier de promoteur et à l'animation d'activités de loisir proposées par Meet'Icade (voir § 4.2.2. « Bien-être et qualité de vie au travail ») ;
- développement de l'alternance et des stages : en 2017, 43 % des contrats en CDD ou en alternance se sont transformés en CDI, faisant de l'alternance et des contrats à durée déterminée un levier significatif de recrutement de jeunes ;
- présence sur les réseaux sociaux : l'entreprise affiche une présence active sur les réseaux sociaux pour renforcer sa marque employeur (voir § 4.1.3. « Favoriser la mobilité interne et attirer des nouveaux talents » pour plus de détails) ;
- séminaire d'intégration : afin de parfaire leur accueil, les nouveaux collaborateurs se voient systématiquement proposer un entretien d'intégration, complété d'un séminaire. Trois séminaires d'intégration ont eu lieu en 2017. À partir de 2018, un passeport d'intégration digital sera également proposé aux nouvelles recrues.

Les jeunes de moins de 26 ans représentent 5 % des effectifs et 15 % des recrutements en CDI en 2017, en ligne avec l'objectif fixé sur la période 2016-2018.

En parallèle, Icade s'attache à maintenir le taux d'emploi des seniors. Les collaborateurs de plus de 55 ans représentent 16 % des effectifs en 2017, un taux stable par rapport à 2015. Les seniors bénéficient de mesures spécifiques : entretiens de carrière, réunions collectives d'information retraite, entretiens individuels avec un conseiller, stages de préparation à la retraite. Afin de faciliter la transition entre activité et retraite, Icade souhaite accompagner les salariés de plus de 58 ans désireux de consacrer du temps à des actions RSE, par exemple par le biais d'un abondement en temps dans le cadre de journées solidaires. D'autres mesures sont également proposées dans le cadre de l'accord sur la GPEC signé en 2016 comme le temps partiel senior et la retraite progressive, qui prévoient la prise en charge par Icade du supplément de cotisations retraite jusqu'à l'acquisition de tous les trimestres pour permettre au salarié de bénéficier d'un taux plein.

Icade s'est fixée de nouveaux objectifs dans le cadre de l'accord intergénérationnel d'une durée de trois ans signé en 2017 :

- faciliter l'insertion durable des jeunes de moins de 26 ans : ces derniers devront représenter 18 % des recrutements en CDI d'ici à 2020. Pour accompagner leur intégration, chaque collaborateur de moins de 26 ans se verra attribuer un référent pour l'aider à s'approprier les codes de l'entreprise et à s'intégrer au sein des équipes ;
- favoriser l'embauche et le maintien dans l'emploi des seniors de plus de 55 ans. Le taux d'emploi des seniors devra être maintenu à 16 % d'ici à 2020 ;
- assurer la transmission des savoirs et des compétences : l'entreprise s'engage, par exemple, à accorder aux salariés de 55 ans et plus la priorité sur les missions de type formateurs internes et tuteurs.

4.3.3. Féminiser les fonctions d'encadrement

Avec un comité exécutif composé de cinq femmes et de cinq hommes ⁽¹⁾, Icade obtient pour la troisième année consécutive le premier prix du Palmarès de la féminisation des instances dirigeantes des entreprises du SBF 120 dans la catégorie « Parité du comité exécutif ». Toutes catégories confondues, elle se voit décerner le troisième prix, remis par le ministère en charge des droits des femmes, en partenariat avec Ethics & Boards et le magazine *Challenges*.

L'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes fait l'objet d'une politique volontariste, comme en témoigne l'accord signé en juin 2017 pour une durée de trois ans. Plusieurs points sont visés :

- recrutement et mixité des emplois ;
- égalité d'accès à la formation ;
- promotion et déroulement de carrière ;
- rémunération ;
- équilibre entre vie professionnelle et vie familiale.

En matière de rémunération, une enveloppe de rattrapage a été mise en place suite à une étude conduite en 2016 sur les écarts salariaux entre hommes et femmes. *Pour plus de détails sur la méthodologie de l'étude, voir 5. « Synthèse de la méthodologie et périmètre de reporting ».*

S'agissant de l'équilibre entre vie professionnelle et familiale, Icade propose à ses collaborateurs une offre parentalité pilote donnant accès à de la garde d'urgence, à des places en crèche privée financées par l'entreprise, au maintien de la rémunération du salarié en congé de paternité et à une plateforme en ligne de solutions pour les familles.

Icade poursuit ses efforts concernant la féminisation des fonctions d'encadrement. Alors qu'elles sont majoritaires dans les effectifs globaux (53 %), les femmes représentent 30 % des managers en 2017, contre 29 % en 2015. Icade prend diverses mesures dans ce sens telles que la sensibilisation des cabinets de recrutement, la participation des collaborateurs au Réseau de la mixité du groupe Caisse des dépôts et l'identification des salariées à fort potentiel d'évolution.

(1) Au 31 décembre 2017.

5. Synthèse de la méthodologie et périmètre de reporting

5.1. Période de reporting

La période retenue pour le reporting annuel est l'année civile du 1^{er} janvier au 31 décembre 2017.

5.2. Périmètre de reporting

Le périmètre couvert par le processus de reporting varie selon les métiers d'Icade et les indicateurs. Il est déterminé en fonction de sa pertinence en termes de représentativité et de comparabilité. La définition des périmètres est détaillée ci-dessous.

5.2.1. Périmètres des données environnementales et sociétales

Pôle Foncière Tertiaire

Le périmètre de reporting environnemental et sociétal du Pôle Foncière Tertiaire est basé sur le périmètre de reporting financier consolidé tel que défini dans le rapport de gestion. Selon les indicateurs de performance environnementale ou sociétale, le pôle Foncière Tertiaire considère plusieurs périmètres de reporting. Ces périmètres sont définis ainsi :

- périmètre de reporting financier (dit « surface locative ») : le patrimoine du pôle Foncière Tertiaire de l'année 2017 inclut tous les actifs détenus au 31 décembre 2017, définis en surface locative. Sont exclus des surfaces locatives : les actifs en rénovation ou prochainement rénovés, occupés très partiellement, les actifs en phase de développement/construction et les actifs cédés en cours d'année ;
- périmètre de reporting « RSE » : il est calculé en excluant les actifs suivants du périmètre de reporting financier : les actifs ayant moins d'un an d'exploitation sur une année civile complète (acquis depuis

moins d'un an ou en travaux pendant l'exercice) et les actifs « typés », dont l'activité présente un profil environnemental particulier et dont le nombre d'actifs représentés est trop marginal pour constituer une catégorie à part entière (entrepôts, data centers, studios de télévision, activités industrielles, etc.) ;

- périmètre de reporting dit « surface cartographiée » : périmètre faisant l'objet d'une évaluation pour certains indicateurs environnementaux clés ;
- périmètre de reporting dit « corporate » : il comprend les bâtiments occupés par Icade.

Pour tenir compte de la recommandation de l'EPRA de communiquer les indicateurs RSE sur un périmètre corporate, Icade a dérogé de façon exceptionnelle aux principes généraux de sa méthodologie qui prévoit de ne pas inclure les actifs ayant moins d'un an d'exploitation sur une année civile complète. En effet, Icade ayant déménagé son siège en cours d'année 2017, ses surfaces auraient dû être exclues du calcul et les surfaces corporate auraient été nulles. Le calcul de la surface corporate intègre donc la surface du siège d'Icade, ainsi que les autres bâtiments occupés par Icade. Ces surfaces ont également été intégrées dans le périmètre de « surface cartographiée » et de reporting « RSE ».

Le patrimoine du périmètre « RSE » du pôle Foncière Tertiaire comprend exclusivement des actifs de bureaux, classés dans deux catégories : des bureaux diffus (dénommés ci-dessous « bureaux ») et des bureaux situés dans des parcs d'affaires (dénommés « parcs d'affaires »), dont certains sont occupés par Icade (périmètre corporate).

PÉRIMÈTRE DU PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE AU 31/12/2017

	Surface locative (en m ²)	Périmètre « RSE » (en m ²)	Surface cartographiée (en m ²)	Part cartographiée (en %)	Part d'immeubles contrôlés	Part d'immeubles non contrôlés
Parcs d'affaires	1 158 055	687 776	602 651	88 %	86 %	14 %
Bureaux	707 951	447 282	403 609	90 %	80 %	20 %
dont : corporate	19 157	19 157	19 157	100 %	100 %	0 %
PÔLE FONCIÈRE TERTIAIRE	1 866 006	1 135 058	1 006 260	89 %	84 %	16 %

Sur le périmètre « RSE » de 1 135 058 m², les immeubles cartographiés représentaient 1 006 260 m² à fin 2017, soit 89 % des surfaces. Les actifs dits « contrôlés » sont les immeubles dont Icade contrôle totalement ou partiellement l'exploitation. Les actifs dits « non contrôlés » sont les immeubles détenus par Icade mais dont le locataire dispose du contrôle total de l'exploitation (immeubles mono-locataire). En 2017, Icade disposait du contrôle de l'exploitation de 84 % des actifs des parcs et bureaux sur le périmètre « RSE ».

Le choix du périmètre des indicateurs environnementaux et sociétaux est déterminé en fonction de sa pertinence pour l'indicateur considéré :

- périmètre de reporting financier (dit « surface locative »), à l'exception des actifs d'ANF Immobilier, pour les indicateurs à l'échelle du patrimoine ou des parcs d'Icade, tels que : la certification ISO 14001

des parcs, les indicateurs de biodiversité des parcs, l'évaluation des risques liés au changement climatique, la connexion des actifs à des modes de transport doux, la part d'énergie renouvelable dans le mix énergétique, les services à disposition des locataires, la couverture wi-fi du patrimoine ;

- périmètre de reporting « RSE » pour les indicateurs portant sur les certifications HQE/BREEAM des bureaux et parcs d'affaires ;
- périmètre de reporting dit « surface cartographiée » pour les indicateurs énergie, carbone, eau et déchets, la distance du patrimoine aux transports en commun, les bornes de recharges pour véhicule électrique et les mesures de santé et sécurité sur les actifs.

Pôle Foncière Santé

Le périmètre de reporting financier inclut tous les établissements de santé, détenus au 31 décembre 2017, définis en « surface locative » selon les mêmes règles que celles décrites pour le pôle Foncière Tertiaire. Le périmètre « RSE » du pôle Foncière Santé inclut les cliniques du périmètre de reporting financier, à l'exception des cliniques ayant moins d'un an d'exploitation sur une année civile complète (acquis depuis moins d'un an ou en travaux pendant l'exercice). Le périmètre de reporting dit « surface cartographiée » inclut la part des cliniques pour

lesquelles une cartographie des indicateurs environnementaux (énergie, carbone et eau) a été réalisée au cours de l'exercice. Contrairement au pôle Foncière Tertiaire qui contrôle une grande majorité des actifs, le pôle Foncière Santé ne possède pas le contrôle de l'exploitation des cliniques, ce qui explique la différence de surface cartographiée entre les deux pôles. En effet, dans le cadre de son partenariat avec les opérateurs de santé, Icade est propriétaire des murs mais ne gère pas l'exploitation : ses locataires maîtrisent la totalité de l'exploitation, à la fois opérationnelle et environnementale des bâtiments.

PÉRIMÈTRE DU PÔLE FONCIÈRE SANTÉ AU 31/12/2017

	Surface locative (en m ²)	Périmètre « RSE » (en m ²)	Surface cartographiée (en m ²)	Part cartographiée (en %)	Part d'immeubles contrôlés	Part d'immeubles non contrôlés
PÔLE FONCIÈRE SANTÉ	1 434 413	1 358 438	691 504	51 %	0 %	100 %

La surface des cliniques cartographiées a été élargie de 171 706 m² en 2016 à 691 504 m² en 2017 (soit une augmentation de 13 % à 51 % des surfaces).

Pôle Promotion

Le périmètre retenu est celui des immeubles et opérations dont les mises en chantier ont été lancées au cours de l'exercice, correspondant au périmètre de reporting financier consolidé tel que défini dans le rapport de gestion. Aucune règle d'exclusion par rapport au périmètre financier n'est appliquée.

PÉRIMÈTRE DU PÔLE PROMOTION AU 31/12/2017

	Nombre d'opérations	Surface (en m ² SHONrt)	Surface cartographiée (en %)
Logements	69	308 367	100 %
Bureaux	5	74 489	100 %
Autres activités (Santé, Équipements)	11	47 572	100 %
TOTAL	85	430 428	100 %

Le périmètre couvert est de 100 % des opérations en 2017, comme en 2016 et 2015.

Tous les indicateurs environnementaux et sociétaux du pôle Promotion sont définis sur ce périmètre, à l'exception des indicateurs suivants :

- part des opérations faisant l'objet d'un diagnostic biodiversité (périmètre : nombre d'opérations en phase d'étude au cours de l'exercice) ;
- part des réservations par typologie de clients (périmètre : nombre de réservations de logements au cours de l'exercice).

5.3. Variation de périmètre

Il n'y a pas eu d'évolution significative du périmètre en 2017 par rapport à l'exercice précédent.

5.4. Choix des indicateurs

Pour piloter sa progression en termes de performance environnementale, sociale et sociétale, Icade s'est doté d'indicateurs en lien avec ses 15 engagements RSE. Ces indicateurs ont été définis sur la base des recommandations des standards internationaux de référence tels que les Standards GRI de la *Global Reporting Initiative* publiés en octobre 2016 et le supplément sectoriel immobilier de la GRI version 4 (GRI-G4), les bonnes pratiques de l'EPRA « *Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines* » de septembre 2017 et le Guide de

5.2.2. Périmètre des données sociales

Les données sociales sont consolidées pour l'ensemble des métiers et pôles d'activité d'Icade, inclus dans le périmètre de consolidation financière, à l'exception des données relatives à ANF Immobilier (33 personnes au 31 décembre 2017).

Reporting RSE - article 225 pour le secteur Construction - Immobilier établi par France GBC (*Green Building Council*) de 2012.

Chaque indicateur a été choisi par Icade pour sa pertinence au regard de ses activités et des attentes de ses parties prenantes. Chaque indicateur fait l'objet d'une fiche descriptive comprenant le libellé de l'indicateur, sa correspondance avec les référentiels, sa définition, ses règles de calcul ou d'estimation, les données source, le lien éventuel avec d'autres indicateurs et son processus de revue interne et externe.

5.5. Outils de reporting

Les indicateurs sont issus de plusieurs systèmes de collecte de données, chacun étant placé sous la responsabilité d'une direction particulière. Les outils, les modalités de collecte, les méthodologies de calcul et de consolidation, le processus de vérification et de mise à jour interne sont présentés ci-dessous par métier et par type d'indicateur.

5.5.1. Données des pôles Foncière Tertiaire et Foncière Santé

Indicateurs énergie, carbone, eau, déchets

L'organisation du reporting environnemental de ces données est commune aux pôles Foncière Tertiaire et Foncière Santé. Il repose sur un responsable du reporting RSE, les correspondants RSE des pôles Foncière Tertiaire et Foncière Santé, un réseau d'interlocuteurs « énergies/eau/déchets » situés au sein des entités opérationnelles, les syndicats de copropriété et, le cas échéant, les locataires de bureaux et les exploitants de cliniques. En 2017, Icade a amélioré le pilotage de ses données environnementales en automatisant la collecte et l'analyse des données de consommation, en partenariat avec Deepki. Les données extraites sont ensuite traitées sous tableur. Un contrôle de cohérence est effectué par les correspondants RSE des pôles Foncière Tertiaire et Foncière Santé et par le responsable du reporting RSE d'Icade. La procédure de reporting environnemental est mise à jour sur une base annuelle et disponible sur le site internet d'Icade.

Autres indicateurs environnementaux et sociétaux

La collecte et le traitement des données sources des autres indicateurs environnementaux et sociétaux sont effectués par les correspondants

5.6. Précisions méthodologiques

Les méthodologies relatives à certains indicateurs peuvent présenter des spécificités qui sont explicitées ci-après.

Périmètre constant : pôles Foncière Tertiaire et Foncière Santé

Pour satisfaire aux recommandations de reporting du référentiel de l'EPRA, Icade communique les indicateurs environnementaux des pôles Foncière Tertiaire et Foncière Santé à périmètre total et à périmètre constant. Les données à périmètre constant (méthode de reporting dite « like-for-like ») incluent les données historiques sur un portefeuille d'actifs identiques pendant trois ans, soit du 1^{er} janvier 2015 au 31 décembre 2017 pour la Foncière Santé et pendant deux ans, soit du 1^{er} janvier 2016 au 31 décembre 2017 pour la Foncière Tertiaire. Pour les immeubles ayant été nouvellement intégrés dans la cartographie en 2017, les données sont récoltées a posteriori sur les années 2016 et 2015 et intégrées aux calculs.

En ce qui concerne le pôle Foncière Santé, le périmètre total est équivalent au périmètre constant.

Comparaison des performances énergétiques à climat constant : pôles Foncière Tertiaire et Foncière Santé

Pour neutraliser les variations climatiques et rendre les consommations énergétiques du périmètre comparables d'une année sur l'autre, les données brutes sont corrigées à l'aide de la méthodologie proposée par Météo France. Les données sont retraitées sur la base des conditions climatiques de l'année 2011, prise par Icade comme année de référence. Les principales règles adoptées par Icade sont détaillées dans la procédure de reporting environnemental, disponible sur le site internet d'Icade.

RSE des pôles Foncière Tertiaire et Foncière Santé d'Icade. La vérification et la validation des données sont assurées par ces deux mêmes directions et le responsable du reporting RSE d'Icade.

5.5.2. Données environnementales et sociétales du pôle Promotion

Les indicateurs sont issus de trois sources : outil métier du pôle Promotion, enquêtes de terrain, études thermiques des opérations, alimentées par un réseau de contributeurs. La collecte et la vérification sont effectuées par le responsable qualité du pôle Promotion. Un contrôle de cohérence et de vérification d'éventuels doublons est également effectué par le responsable qualité du pôle Promotion et le responsable reporting RSE d'Icade. Le protocole de reporting du pôle Promotion est mis à jour régulièrement ; la dernière révision date de septembre 2016.

5.5.3. Données sociales

Les données sociales sont collectées par le département « Études et Rémunération » de la direction des relations humaines à partir des logiciels de paie, de gestion des données sociales, des résultats d'études et de l'ensemble des interlocuteurs RH en charge de la formation, de la mobilité, de la diversité et des affaires sociales. Le traitement de ces données est effectué dans un tableur spécifique. Le contrôle et la vérification sont réalisés par le département « Études et Rémunération » et par le responsable du reporting RSE d'Icade. La diffusion est soumise à la validation de la direction des relations humaines.

Calcul des émissions de gaz à effet de serre : pôles Foncière Tertiaire et Foncière Santé

Afin d'être conforme aux recommandations du référentiel international GreenHouse Gas Protocol (GHG Protocol), l'ensemble des émissions de scope 3 relatives aux données non maîtrisées des actifs contrôlés et aux actifs non contrôlés sont comptabilisées en tant qu'émissions indirectes. L'année 2016 a été corrigée pour suivre cette comptabilisation.

Depuis 2011, Icade comptabilise ses émissions de gaz à effet de serre à partir des facteurs d'émission nationaux ou locaux (comptabilité dite « location based ») en conformité avec le GHG Protocol. Pour l'électricité (hors renouvelables) et le gaz naturel, les émissions de CO₂ sont calculées en utilisant les coefficients issus de l'arrêté du 8 février 2012 modifiant l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants. Pour les réseaux de chaleur et de froid, les coefficients utilisés sont ceux des réseaux urbains auxquels sont connectés les actifs d'Icade.

Calcul de l'intensité carbone : pôle Foncière Tertiaire

Pour le calcul de son intensité carbone, Icade déroge au GHG Protocol en déduisant les émissions de CO₂ évitées par les certificats verts (certificats garantissant l'achat d'électricité renouvelable) du calcul de l'intensité carbone global du pôle Foncière Tertiaire. Icade s'appuie en effet sur deux leviers pour réduire ses émissions de carbone : l'achat de certificats verts et la production d'énergie renouvelable sur ses sites. Pour valoriser ces deux leviers, Icade a choisi de déduire les émissions de carbone liées aux certificats verts, au même titre que la production de renouvelable en propre. Icade a en effet choisi de ne pas modifier sa comptabilité dite « location-based » vers une comptabilité dite « market-based » (qui permettrait de déduire les certificats verts) afin de maintenir une continuité dans son reporting et une comparabilité

avec ses pairs. De plus, la méthode *location-based* est privilégiée par l'EPRA. Afin d'être transparent sur les conséquences de ce choix méthodologique, l'indicateur d'intensité global est communiqué hors certificats verts et avec certificats verts. Cette dérogation n'affecte que le calcul d'intensité et n'a pas été répercutée sur les calculs de volumes d'émissions. D'autre part, les émissions compensées volontairement (52 % des émissions cartographiées en 2017) ne sont pas déduites des calculs d'émissions de CO₂ d'Icade.

Calculs des émissions de carbone liées au déplacement : pôle Foncière Tertiaire

Icade communique les émissions de CO₂ liées aux déplacements. Les émissions de carbone liées aux transports sont calculées à partir de la localisation des actifs, des moyennes statistiques locales de répartition des différents moyens de transport des usagers et des données issues des plans de déplacement d'entreprise d'Icade, auxquelles est affecté un facteur d'émission.

Ratio de salaire hommes/femmes

L'écart de salaire entre les collaborateurs hommes et femmes communiqué dans le tableau des indicateurs RH (§ 6.5) porte sur un périmètre restreint, estimé comme pertinent par Icade (environ 30 %

des effectifs). Il a été déterminé lors d'une étude sur les écarts de salaire hommes/femmes menée par la direction des relations humaines. Il ne comporte que les familles d'emplois dont la mixité est significative et exclut les emplois très genrés susceptibles de fausser les résultats. L'indicateur correspond à l'écart du salaire de base moyen mensuel des femmes par rapport à celui des hommes.

Lutte contre le gaspillage alimentaire

L'article 4 de la Loi sur la lutte contre le gaspillage alimentaire, publié au *Journal officiel* du 21 août 2016, impose aux entreprises soumises à une obligation de reporting de communiquer sur leur responsabilité en matière de lutte contre le gaspillage alimentaire. Cet enjeu n'a pas été considéré comme matériel par Icade, qui, en conséquence, ne communique pas sur ce sujet dans le chapitre RSE du document de référence, pour les raisons suivantes : le sujet du gaspillage alimentaire pour un acteur comme Icade est principalement lié aux activités de restauration présentes sur certains des actifs de son patrimoine. Or, Icade, en très grande majorité, ne dispose pas du contrôle de ces activités de restauration car elle ne dispose d'aucun contrat en direct avec les restaurateurs présents au sein de son patrimoine. En conséquence, le pouvoir d'action et la responsabilité directe d'Icade en matière de lutte contre le gaspillage alimentaire sont très limités.

5.7. Modifications de calcul

Part de bureaux et parcs comportant des bornes de charge pour véhicules électriques : pôle Foncière Tertiaire

Afin de mieux refléter le périmètre sur lequel Icade dispose d'un véritable levier d'action, l'indicateur lié à la part de bureaux et parcs équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques a été restreint aux actifs pour lesquels Icade dispose du contrôle de l'exploitation (immeubles contrôlés).

Intensité énergétique, carbone et eau : pôle Foncière Santé

Les indicateurs ont évolué pour tenir compte de l'évolution des pratiques médicales, notamment le développement de la chirurgie ambulatoire. Ainsi, les indicateurs d'intensité par personne ont été remplacés par des indicateurs par nombre de lits et places. Le nombre de lits est utilisé pour les cliniques et établissements médico-sociaux traditionnels tandis que le nombre de places est utilisé pour les cliniques ambulatoires de court séjour. Les places correspondent alors au nombre de salles d'opération, de réveil, d'attente, etc.

5.8. Vérification externe

Pour obtenir un avis externe sur l'exhaustivité et la sincérité de son processus de remontée des données extra-financières, Icade a mandaté Mazars, en tant qu'organisme tiers indépendant, afin d'effectuer des travaux de vérification suivants :

- vérification de la présence des informations extra-financières avec la liste prévue par l'article R. 225-105-1 du Code de commerce (modifié le 22 août 2016 par décret) ; et
- vérification de la sincérité des informations extra-financières publiées. À ce titre, l'organisme tiers indépendant a réalisé des tests de détails sur les informations les plus matérielles et une revue de cohérence sur les autres informations.

Taux moyen de recrutements externes en CDI auprès de jeunes de moins de 26 ans

Le calcul a été corrigé afin de ne prendre en compte que les recrutements externes et non les recrutements de jeunes de moins de 26 ans précédemment en CDD, alternance ou contrat d'apprentissage chez Icade.

Taux de salariés de plus de 55 ans

Le calcul a été corrigé afin de ne prendre en compte que les effectifs de plus de 55 ans strictement (supérieur ou égal à 55 ans dans le calcul précédent), afin d'être conforme au calcul utilisé dans le cadre de l'accord intergénérationnel signé en 2017. Cet accord vise un objectif de maintien dans l'emploi des salariés seniors (de plus de 55 ans strictement) de 16 % d'ici à 2020. Le calcul a été corrigé pour les années 2015 et 2016 également.

Le rapport de l'organisme tiers indépendant est joint en annexe. Voir § 8. « *Tableau récapitulatif des indicateurs soumis aux tests de détail et rapport de l'organisme tiers indépendant* ».

Correspondance avec le Global Reporting Initiative

Un cabinet de conseil spécialisé en reporting extra-financier a évalué le niveau de conformité du chapitre RSE du présent document de référence avec les critères du référentiel des Standards GRI. Dans ce cadre, il a été établi qu'Icade répond au niveau de conformité Essentiel de ce référentiel. La table de correspondance est présentée dans la partie 7. « *Tables de correspondance Grenelle 2, Global Reporting Initiative et EPRA.* »

6. Tableaux de synthèse des indicateurs RSE

6.1. Tableaux des indicateurs environnement du pôle Foncière Tertiaire – Format EPRA

CONSOMMATION D'ÉNERGIE DES BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES À PÉRIMÈTRE TOTAL EN 2016 ET 2017 : CORPORATE, ACTIFS CONTRÔLÉS ET NON CONTRÔLÉS

Indicateur	Référence EPRA	Unité	Périmètre total							
			Actifs contrôlés						Actifs non contrôlés	
			Corporate		Données maîtrisées (parties communes)		Données non maîtrisées (parties privatives)		Actifs non contrôlés	
			2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Consommation totale d'énergie électrique	Elec-Abs	MWh _{ep}	6 313	10 294	187 186	208 437	162 372	137 750	44 150	44 247
Consommation totale d'énergie réseaux de chaleur ou de froid	DH&C-Abs	MWh _{ep}	0	963	18 819	19 494	0	1 545	673	0
Consommation totale d'énergie combustible	Fuels-Abs	MWh _{ep}	17	45	33 394	21 084	153	51	1 283	1 012
TOTAL CONSOMMATION D'ÉNERGIE		MWh_{EP}	6 330	11 302	239 399	249 015	162 525	139 346	46 106	45 259
Intensité énergétique par surface – énergie primaire	Energy-Int	kWh _{ep} /m ²	330	483	456	471	456	471	433	433
Intensité énergétique par personne – énergie primaire	Energy-Int	kWh _{ep} /pers.	4 956	7 244	6 847	7 059	6 847	7 059	6 488	6 489
Intensité énergétique par surface – énergie primaire – corrigée du climat	Energy-Int	kWh _{ep} /m ²	330	464	452	452	452	452	431	410
Intensité énergétique par surface – énergie finale	Energy-Int	kWh _{ep} /m ²	129	210	213	214	213	214	179	174

CONSOMMATION D'ÉNERGIE DES BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES À PÉRIMÈTRE TOTAL ET À PÉRIMÈTRE CONSTANT EN 2016 ET 2017

Indicateur	Référence EPRA	Unité	Périmètre total		Périmètre constant	
			Global		Global	
			2017	2016	2017	2016
Taux de couverture du périmètre de reporting (en surface)		%	89 %	88 %	89 %	
Taux d'estimation de la consommation totale d'énergie		%	5 %	15 %	5 %	5 %
Consommation totale d'énergie électrique	Elec-Abs/LfL	MWh _{ep}	400 021	400 727	400 021	449 522
Consommation totale d'énergie réseaux de chaleur ou de froid	DH&C-Abs/LfL	MWh _{ep}	19 492	22 002	19 492	24 042
Consommation totale d'énergie combustible	Fuels-Abs/LfL	MWh _{ep}	34 847	22 193	34 847	39 151
TOTAL CONSOMMATION D'ÉNERGIE		MWh_{EP}	454 360	444 922	454 360	512 716
Intensité énergétique par surface – énergie primaire	Energy-Int	kWh _{ep} /m ²	452	466	452	510
Intensité énergétique par personne – énergie primaire	Energy-Int	kWh _{ep} /pers.	6 773	6 996	6 773	7 643
Intensité énergétique par surface – énergie primaire – corrigée du climat	Energy-Int	kWh _{ep} /m ²	448	447	448	505
Intensité énergétique par surface – énergie finale	Energy-Int	kWh _{ep} /m ²	208	209	208	236

RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE
Tableaux de synthèse des indicateurs RSE

ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE DES BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES À PÉRIMÈTRE TOTAL EN 2016 ET 2017 :
CORPORATE, ACTIFS CONTRÔLÉS ET NON CONTRÔLÉS

Indicateur	Référence EPRA	Unité	Périmètre total							
			Actifs contrôlés						Actifs non contrôlés	
			Corporate (scope 1 et 2)		Données maîtrisées (scope 1 et 2)		Données non maîtrisées (scope 3)		Scope 3	
			2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Émissions directes de gaz à effet de serre	GHG-Dir-Abs	tonnes CO ₂ éq	4	11	7 814	4 934	0	0	0	0
Émissions indirectes de gaz à effet de serre	GHG-Indir-Abs	tonnes CO ₂ éq	206	529	8 930	10 170	5 322	4 807	1 873	1 678
TOTAL ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE		TONNES CO₂ ÉQ	210	540	16 744	15 104	5 322	4 807	1 873	1 678
Intensité carbone de l'immeuble	GHG-Int	kg CO ₂ éq/m ²	11	23	25	24	25	24	18	16
Intensité carbone de l'immeuble	GHG-Int	kg CO ₂ éq/pers./an	164	349	376	361	376	361	264	241

ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE DES BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES À PÉRIMÈTRE TOTAL ET À PÉRIMÈTRE CONSTANT EN 2016 ET 2017

Indicateur	Référence EPRA	Unité	Périmètre total		Périmètre constant	
			Global		Global	
			2017	2016	2017	2016
Taux de couverture du périmètre de reporting (en surface)		%	89 %	88 %	89 %	
Taux d'estimation des émissions totales de GES		%	5 %	15 %	5 %	5 %
Émissions directes de gaz à effet de serre	GHG-Dir-Abs/LfL	tonnes CO ₂ éq	7 818	4 945	7 818	8 833
Émissions indirectes de gaz à effet de serre	GHG-Indir-Abs/LfL	tonnes CO ₂ éq	16 331	17 184	16 331	18 682
TOTAL ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE		TONNES CO₂ ÉQ	24 149	22 129	24 149	27 515
Intensité carbone de l'immeuble	GHG-Int	kg CO ₂ éq/m ²	24	23	24	27
Intensité carbone de l'immeuble	GHG-Int	kg CO ₂ éq/pers./an	360	348	360	410

PRODUCTION DE DÉCHETS DES BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES À PÉRIMÈTRE TOTAL EN 2016 ET 2017 :
CORPORATE, ACTIFS CONTRÔLÉS ET NON CONTRÔLÉS

Indicateur	Référence EPRA	Unité	Périmètre total							
			Actifs contrôlés						Actifs non contrôlés	
			Corporate		Données maîtrisées		Données non maîtrisées		Actifs non contrôlés	
			2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Pourcentage de déchets dangereux	Waste-Abs	%	0 %		0 %		0 %		0 %	
Pourcentage de déchets dangereux recyclables	Waste-Abs	%	0 %		0 %		0 %		0 %	
Pourcentage de déchets non dangereux recyclables	Waste-Abs	%	30,4 %		39,5 %		49,7 %		34,8 %	
Pourcentage de déchets recyclables	Waste-Abs	%	30,4 %	55,2 %	39,5 %	33,2 %	49,7 %	44,0 %	34,8 %	30,8 %
MASSE TOTALE DE DÉCHETS	WASTE-ABS	TONNES/AN	144	91	7 805	5 470	1 988	2 388	874	1 129

RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE
Tableaux de synthèse des indicateurs RSE

ÉVOLUTION DE LA PRODUCTION DE DÉCHETS DES BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES À PÉRIMÈTRE TOTAL ET À PÉRIMÈTRE CONSTANT EN 2016 ET 2017

Indicateur	Référence EPRA	Unité	PÉRIMÈTRE total		PÉRIMÈTRE constant	
			Global		Global	
			2017	2016	2017	2016
Taux de couverture du périmètre de reporting (en surface)		%	89 %	88 %	89 %	
Taux d'estimation du volume de déchets		%	53 %	48 %	53 %	30 %
Pourcentage de déchets dangereux	Waste-Abs/Lfl	%	0 %		0 %	0 %
Pourcentage de déchets dangereux recyclables	Waste-Abs/Lfl	%	0 %		0 %	0
Pourcentage de déchets non dangereux recyclables	Waste-Abs/Lfl	%	37,8 %		37,8 %	36,1 %
Pourcentage de déchets recyclables	Waste-Abs/Lfl	%	37,8 %	35,2 %	37,8 %	36,1 %
MASSE TOTAL DE DÉCHETS	WASTE-ABS/LFL	TONNES/AN	10 810	9 079	10 810	12 280

CONSOMMATION D'EAU DES BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES À PÉRIMÈTRE TOTAL EN 2016 ET 2017 : CORPORATE, ACTIFS CONTRÔLÉS ET NON CONTRÔLÉS

Indicateur	Référence EPRA	Unité	PÉRIMÈTRE total							
			Actifs contrôlés							
			Corporate		Données maîtrisées		Données non maîtrisées		Actifs non contrôlés	
			2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
CONSOMMATIONS D'EAU	WATER-ABS	M³	4 233	18 060	451 259	385 871	27 613	29 212	42 349	36 341
Intensité eau de l'immeuble	Water-Int	m³/m²/an	0,22	0,59	0,54	0,51	0,54	0,51	0,40	0,35
Intensité eau de l'immeuble	Water-Int	litre/pers./jour	15,3	40,8	37,6	35,3	37,6	35,3	27,5	24,0

CONSOMMATION D'EAU DES BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES À PÉRIMÈTRE TOTAL ET À PÉRIMÈTRE CONSTANT EN 2016 ET 2017

Indicateur	Référence EPRA	Unité	PÉRIMÈTRE total		PÉRIMÈTRE constant	
			Global		Global	
			2017	2016	2017	2016
Taux de couverture du périmètre de reporting (en surface)		%	89 %	88 %	89 %	
Taux d'estimation de la consommation totale d'eau		%	38 %	13 %	38 %	24 %
CONSOMMATIONS D'EAU	WATER-ABS/LFL	M³	525 454	469 483	525 454	613 580
Intensité eau de l'immeuble	Water-Int	m³/m²/an	0,52	0,49	0,52	0,61
Intensité eau de l'immeuble	Water-Int	litre/pers./jour	36,1	34,0	36,1	42,1

6.2. Tableaux des indicateurs environnement du pôle Foncière Santé – Format EPRA

Les indicateurs ci-dessous sont calculés à la fois à périmètre total et à périmètre constant. La hausse des surfaces entrant dans le périmètre cartographié (de 13 % en 2016 à 51 % en 2017) étant liée à un élargissement du taux de couverture et non à un changement de périmètre. Les indicateurs environnementaux des cliniques entrant dans le nouveau périmètre de 2017 ont été également évalués pour l'exercice 2016 et intégrés aux calculs.

CONSOMMATION D'ÉNERGIE DU PÔLE FONCIÈRE SANTÉ EN 2016 ET 2017

Indicateur	Référence EPRA	Unité	2017	2016
Taux de couverture du périmètre de reporting (en surface)		%	51 %	51 %
Taux d'estimation de la consommation totale d'énergie		%	15 %	33 %
Consommation totale d'énergie électrique	Elec-Abs/LfL	MWh _{ep}	272 788	275 654
Consommation totale d'énergie réseaux de chaleur ou de froid	DH&C-Abs/LfL	MWh _{ep}	3 333	3 388
Consommation totale d'énergie combustible	Fuels-Abs/LfL	MWh _{ep}	91 353	92 428
TOTAL CONSOMMATION D'ÉNERGIE		MWh_{EP}	367 474	371 470
Intensité énergétique par surface – énergie primaire	Energy-Int	kWh _{ep} /m ²	531	537
Intensité énergétique par lit et place – énergie primaire	Energy-Int	kWh _{ep} /lit et place/an	44 951	45 798
Intensité énergétique par surface – énergie primaire – corrigée du climat	Energy-Int	kWh _{ep} /m ²	526	527
Intensité énergétique par surface – énergie finale	Energy-Int	kWh _{ef} /m ²	290	293

ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE DU PÔLE FONCIÈRE SANTÉ EN 2016 ET 2017

Indicateur	Référence EPRA	Unité	Scope 3	
			2017	2016
Taux de couverture du périmètre de reporting (en surface)		%	51 %	51 %
Taux d'estimation des émissions totales de gaz à effet de serre		%	15 %	33 %
Émissions indirectes de gaz à effet de serre	GHG-Indir-Abs/LfL	tonnes CO ₂ éq	31 209	31 583
TOTAL ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE		TONNES ÉQ CO₂	31 209	31 583
Intensité carbone de l'immeuble	GHG-Int	kg CO ₂ éq/m ²	45	46
Intensité carbone de l'immeuble	GHG-Int	kg CO ₂ éq/lit et place/an	3 818	3 894

CONSOMMATION D'EAU DU PÔLE FONCIÈRE SANTÉ EN 2016 ET 2017

Indicateur	Référence EPRA	Unité	2017	2016
Taux de couverture du périmètre de reporting (en surface)		%	51 %	51 %
Taux d'estimation de la consommation totale d'eau		%	24 %	0 %
CONSOMMATION D'EAU	WATER-ABS/LFL	M³	830 739	813 594
Intensité eau de l'immeuble	Water-Int	m ³ /m ² /an	1,20	1,18
Intensité eau de l'immeuble	Water-Int	litre/lit et place/an	101 619	100 307

PRODUCTION DE DÉCHETS DU PÔLE FONCIÈRE SANTÉ

Une réflexion est en cours d'étude entre Icade et ses exploitants pour le suivi et la valorisation des déchets, compte tenu de la spécificité des déchets médicaux et de leurs filières d'élimination.

6.3. Installations classées pour la protection de l'environnement

Les ICPE sont principalement des équipements de chauffage et de refroidissement des bâtiments, dont la maîtrise est assurée dans le cadre de la certification ISO 14001 des parcs.

	2017
Équipement de climatisation	22
Chaufferie gaz	10
Équipements électriques	3
TOTAL	35

6.4. Bilan carbone du pôle Promotion

Toutes les nouvelles constructions font l'objet d'un bilan carbone complet, qui évalue l'ensemble des émissions lors de la phase de construction (émissions dues aux transports, aux matériaux et aux déchets) et sur neuf ans d'exploitation (consommations énergétiques, renouvellement des matériaux, déplacements domicile-travail, etc.). Le choix de la responsabilité s'est porté sur neuf ans car c'est en moyenne la période durant laquelle un bâtiment livré ne subit aucune modification substantielle : changement d'activité, de locataire ou travaux de rénovation importants.

	Construction (Énergie grise)				Exploitation sur 9 ans				Total	
	Émissions Construction	Émissions évitées par l'utilisation de bois	Total émissions Construction	Variation par rapport à 2016	Émissions Exploitation (énergie, déplacements, maintenance)	Émissions évitées par l'utilisation d'électricité renouvelable	Total émissions Exploitation	Variation par rapport à 2016	Total émissions Construction et Exploitation	Variation par rapport à 2016
Émissions de CO₂ - intensité (en kg CO₂/m²)										
Logements	507	(8)	499	1,5 %	299	(1)	298	10,0 %	797	4,5 %
Bureaux et autres activités	472	(12)	460	9,4 %	729	(94)	635	18,9 %	1 094	14,7 %
TOTAL	497	(9)	488	0,9 %	421	(28)	393	30,4 %	881	12,3 %
Émissions de CO₂ - total (en tonnes de CO₂)										
Logements	156 294	(2 348)	153 945	(8) %	92 193	(443)	91 750	(0,3) %	245 695	(5,3) %
Bureaux et autres activités	57 602	(1 506)	56 096	195,6 %	89 011	(11 525)	77 486	221,2 %	133 582	209,9 %
TOTAL	213 895	(3 854)	210 041	12,7 %	181 204	(11 968)	169 236	45,7 %	379 277	25,4 %

6.5. Tableau des indicateurs RH

L'effectif est communiqué hors stagiaire, sauf cas particuliers qui sont précisés dans le tableau.

	2017	2016
EFFECTIF INSCRIT ^(a)		
Effectif total fin de période	1 129	1 104
Variation absolue	2,3 %	0,3 %
Variation organique (hors effets périmètre)	2,3 %	(0,2) %
Effectif moyen mensuel inscrit	1 120	1 095
Effectif par pôle		
Foncière Tertiaire	403	401
Foncière Santé	20	14
Promotion	706	689
Effectif par région		
Île-de-France	722	699
Régions	407	405
Effectif par catégorie		
Cadres	731	697
Non-cadres	398	407
Effectif par type de contrat (y compris stage et intérim)		
CDI	1 084	1 057
Femmes	568	566
Hommes	516	491
CDD	18	26
Femmes	14	16
Hommes	4	10
Alternance/stage/apprentissage	32	24
Femmes	16	12
Hommes	16	12
Interim (ETP annuel)	10	15
Femmes	1	13
Hommes	9	2
MOUVEMENTS D'EFFECTIF		
Entrées en CDI		
Recrutements externes en CDI	169	98
Acquisitions - fusions	0	6
Mobilités de la Caisse des dépôts et ses filiales	3	1
TOTAL	172	105
Départs de CDI		
Démissions	65	70
Licenciements	25	14
Ruptures conventionnelles	16	19
Ruptures de période d'essai	15	6
Départs en retraite	21	12
Décès	2	0
Mobilités de la Caisse des dépôts et ses filiales	1	5
Cessions	0	1
TOTAL	145	127
Taux de <i>turn-over</i> des salariés en CDI	11,4 %	10,8 %
Taux de <i>turn-over</i> des salariés en CDI entrés depuis moins de 2 ans	9,2 %	10,1 %

(a) Hors ANF Immobilier.

RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE
Tableaux de synthèse des indicateurs RSE

	2017	2016
ORGANISATION DU TEMPS DE TRAVAIL		
Employés, agents de maîtrise et cadres non autonomes		
Nombre d'heures moyen de travail effectif par semaine	37,5	37,5
Cadres autonomes		
Nombre de jours travaillés par an	210	210
Nombre de salariés à temps partiel		
Hommes	4	5
Femmes	67	72
TOTAL	71	77
DIALOGUE SOCIAL		
% de salariés couverts par les négociations collectives	100 %	100 %
Nombre d'accords signés pendant l'année	10	4
Nombre d'accords en matière de santé et sécurité au travail signés pendant l'année	1	0
RÉMUNÉRATION		
Rémunération fixe (salaire de base moyen annuel de l'effectif en CDI inscrit au 31/12 hors commerciaux, Comex et mandataires)		
Cadres	62 497	62 354
Non-cadres	30 586	30 187
TOTAL	52 999	52 031
Rémunération variable		
Rémunération variable moyenne (en %)	10,4 %	8,5 %
Intéressement et participation moyen (en %)	5,8 %	4,1 %
Ratio de salaire hommes-femmes ^(b)	92,4 %	
COMPÉTENCES ET CARRIÈRE		
Formation		
Nombre d'heures totales de formation	17 305	19 040
Budget de formation (en euros)	2 227 636	1 991 462
Part de la masse salariale consacrée à la formation (en %)	3,00 %	2,87 %
Nombre de collaborateurs formés	899	980
Nombre moyen d'heures de formation par collaborateur formé		
Hommes	20,4	18,8
Femmes	18,2	20,0
Cadres	18,8	19,4
Non-cadres	20,0	19,0
Total du nombre moyen d'heures de formation par collaborateur formé	19,2	19,4
Part des collaborateurs formés (en %)	80 %	90 %
Gestion de carrière		
% de postes pourvus en interne	33 %	44 %
% de salariés ayant eu un entretien annuel		
Hommes	87 %	
Femmes	93 %	
Cadres	87 %	
Non-cadres	97 %	
TOTAL	90 %	93 %

(b) Sur un périmètre pertinent défini en partie 5. « Synthèse de la méthodologie et périmètre de reporting ».

RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE
Tableaux de synthèse des indicateurs RSE

	2017	2016
SANTÉ ET SÉCURITÉ		
Absentéisme		
Taux d'absentéisme	3,42 %	3,94 %
Répartition des heures d'absence		
Maladie (hors mi-temps thérapeutiques)	86 %	91 %
Accident du travail/trajet	9 %	7 %
Événements familiaux	1 %	0 %
Autres causes	4 %	2 %
Accidents		
Nombre d'accidents du travail	3	6
Nombre d'accidents de trajet	9	8
Taux de fréquence		
Employés de proximité	0	0
Employés	3,47	5,29
Agents de maîtrise	0	0
Cadres	0,86	2,64
TOTAL	1,64	3,34
Taux de gravité		
Employés de proximité	0	0
Employés	0,71	0,23
Agents de maîtrise	0,4	0
Cadres	0,21	0,15
TOTAL	0,37	0,17
Nombre d'accidents mortels		
Maladies professionnelles	0	0
Nombre de maladies déclarées pendant l'année	0	1
DIVERSITÉ		
Égalité femmes-hommes		
% de femmes au comité exécutif	50 %	56 %
% de femmes managers	30 %	31 %
% de femmes dans l'effectif	53 %	54 %
Répartition de l'effectif par âge		
< 26 ans	5,5 %	4,3 %
26-39 ans	34,2 %	34,1 %
40-55 ans	43,9 %	45,2 %
> 55 ans	16,4 %	16,5 %
Âge moyen		
Cadres	43,8	44,4
Non-cadres	42,6	42,6
Ancienneté moyenne (<i>en nombre d'années</i>)	11,1	11,7
Handicap		
Nombre de collaborateurs ayant une reconnaissance de la qualité de travailleur handicapé (RQTH)	48	40
Montant des prestations versées au secteur du travail protégé et adapté (<i>en euros</i>)	172 405	132 008

7. Tables de correspondance Grenelle 2, *Global Reporting Initiative* et EPRA

TABLE DE CORRESPONDANCE DES SECTIONS DU CHAPITRE 3 DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2017 AVEC L'ARTICLE R. 225-105-1 DU CODE DE COMMERCE, RELATIF AUX OBLIGATIONS DE TRANSPARENCE DES ENTREPRISES EN MATIÈRE SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE (LOI GRENELLE 2)

Désignation	Sections
I. INFORMATIONS SOCIALES	
Emploi	
L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique	4.1.1 et 6.5
Les embauches et les licenciements	4.1.1 et 6.5
Les rémunérations et leur évolution	4.1.5 et 6.5
Organisation du travail	
L'organisation du temps de travail	6.5
L'absentéisme	4.2.1 et 6.5
Santé et sécurité	
Les conditions de santé et de sécurité au travail	4.2.1, 4.2.2, 4.2.3 et 6.5
Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles	4.2.1 et 6.5
Les maladies professionnelles	4.2.1 et 6.5
Relations sociales	
L'organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	4.2.3
Le bilan des accords collectifs, notamment en matière de santé et de sécurité au travail	4.2.3 et 6.5
Formation	
Les politiques mises en œuvre en matière de formation, notamment en matière de protection de l'environnement	4.1.2
Le nombre total d'heures de formation	6.5
Égalité de traitement	
Les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	4.3.3
Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	4.3.1
La politique de lutte contre les discriminations	4.3
II. INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES	
Politique générale en matière d'environnement	
L'organisation de la Société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement	3.1 et 3.2
Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	1.4, 2.5 et 3.1.2
Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sous réserve que cette information ne soit pas de nature à causer un préjudice sérieux à la Société dans un litige en cours	1.4
Pollution	
Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	1.4, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5 et 3.6
La prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	2.2.3 et 3.4
Économie circulaire	
Prévention et gestion des déchets	
Les mesures de prévention, de recyclage, de réutilisation, d'autres formes de valorisation et d'élimination des déchets	3.5 et 3.6 et 6.1
Les actions de lutte contre le gaspillage alimentaire	5.6
Utilisation durable des ressources	
La consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales	3.5.2, 6.1 et 6.2
La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation	3.1, 3.5 et 3.6
La consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables	2.3, 3.1, 3.3, 6.1, 6.2 et 6.4
L'utilisation des sols	3.4

Désignation	Sections
Changement climatique	
Les postes significatifs d'émissions de gaz à effet de serre générés du fait de l'activité de la Société, notamment par l'usage des biens et services qu'elle produit	3.1.1, 3.3, 6.1, 6.2 et 6.4
L'adaptation aux conséquences du changement climatique	3.1.2
Les objectifs de réduction fixés volontairement à moyen et long terme pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et les moyens mis en œuvre à cet effet	1.7 et 3.1
Protection de la biodiversité	
Les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	3.4
III. INFORMATIONS SOCIÉTALES	
Engagements sociétaux en faveur du développement durable	
L'impact de l'activité de la Société en matière d'emploi et de développement local	2.4
L'impact de l'activité de la Société sur les populations riveraines ou locales	2.4
Les relations entretenues avec les parties prenantes de la Société et les modalités du dialogue avec celles-ci	1.5, 2.4 et 2.5
Les actions de partenariat ou de mécénat	1.5, 2.4.2, 2.4.4, 3.4.2 et 4.3.1
Sous-traitance et fournisseurs	
La prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	2.5, 3.6.1 et 3.6.2
L'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	2.4.1 et 2.5
Loyauté des pratiques	
Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs	2.2.3
IV. INFORMATIONS RELATIVES À LA LUTTE CONTRE LA CORRUPTION	
Les actions engagées pour prévenir la corruption	2.5 et 2.6
V. INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIONS EN FAVEUR DES DROITS DE L'HOMME	
Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail (OIT)	
Respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	4.2.3
Élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	4.3
Élimination du travail forcé ou obligatoire	4.2.3
Abolition effective du travail des enfants	4.2.3
Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme	
Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme	2.5 et 4.3

TABLE DE CORRESPONDANCE ENTRE LE CONTENU DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE ET LE SUPPLÉMENT SECTORIEL IMMOBILIER DES STANDARDS GRI DE LA GLOBAL REPORTING INITIATIVE ET LES SUSTAINABILITY BEST PRACTICES RECOMMENDATIONS GUIDELINES DE L'EPRA

ICADE est en conformité avec le niveau « Essentiel » des Standards GRI d'octobre 2016 et suit les recommandations de l'EPRA de septembre 2017. Les éléments spécifiques d'information présentés portent sur les aspects pouvant être considérés comme matériels.

Code GRI	Référence EPRA	Éléments généraux d'information	Partie du document de référence	Vérification externe
INDICATEURS GÉNÉRAUX				
Profil de l'organisation				
102-1		Indiquer le nom de l'organisation	Chapitre 8 partie 1	
102-2		Indiquer les principales marques et principaux produits et services	Chapitre 1 et chapitre 2	
102-3		Indiquer le lieu où se trouve le siège de l'organisation	Chapitre 8 partie 1	
102-4		Indiquer le nombre de pays dans lesquels l'organisation est implantée et préciser le nom de ceux où l'organisation exerce d'importantes activités, ou qui sont particulièrement concernés par les thèmes de développement durable abordés dans le rapport	Chapitre 1 partie 3 et chapitre 2	
102-5		Indiquer le mode de propriété et la forme juridique	Chapitre 8 partie 1	
102-6		Indiquer les marchés desservis (inclure la répartition géographique, les secteurs desservis et les types de clients et de bénéficiaires)	Chapitre 1 partie 3 et chapitre 2	
102-7		Indiquer la taille de l'organisation	Chapitre 1 parties 1 et 3	
102-8		Informations détaillées sur les effectifs	Chapitre 3 parties 4.1 et 6.5	✓
102-9		Décrire la chaîne d'approvisionnement de l'organisation	Chapitre 3 parties 1.5 et 2.5	
102-10		Indiquer tous les changements substantiels de taille, de structure, de capital ou de la chaîne d'approvisionnement de l'organisation survenus au cours de la période de <i>reporting</i>	Chapitre 2 partie 1	
102-11		Indiquer si la démarche ou le principe de précaution est pris en compte par l'organisation, et comment	Chapitre 3 parties 1.2, 1.4 et 1.6	
102-12		Répertorier les chartes, principes et autres initiatives en matière économique, environnementale et sociale, développés en externe et auxquels l'organisation a souscrit ou donné son aval	Chapitre 3 partie 1.5	
102-13		Répertorier les affiliations à des associations (associations professionnelles par exemple) ou à des organisations nationales ou internationales de défense des intérêts dans lesquelles l'organisation s'implique	Chapitre 3 partie 1.5	
Stratégie				
102-14		Fournir une déclaration du décideur le plus haut placé de l'organisation (directeur général, Président ou cadre dirigeant de même niveau, par exemple) sur la pertinence du développement durable pour l'organisation et sur sa stratégie pour y contribuer	Message d'André Martinez ; Rencontre avec Olivier Wigniolle	
102-15		Éléments d'informations liés aux risques, opportunités et impacts clés	Chapitre 3 parties 1.2 et 1.4 et chapitre 4	
Éthique et intégrité				
102-16		Décrire les valeurs, principes, normes et règles de l'organisation en matière de comportement, tels que les Codes de conduite et Codes d'éthique	Chapitre 3 partie 2.6	
Gouvernance				
102-18		Indiquer la structure de la gouvernance de l'organisation, y compris les comités de l'instance supérieure de gouvernance. Identifier les comités responsables des décisions relatives aux impacts économiques, environnementaux et sociaux	Chapitre 3 partie 1.6 et chapitre 5 parties 1, 2 et 3	
102-21		Indiquer les processus de consultation entre les parties prenantes et l'instance supérieure de gouvernance concernant les thèmes économiques, environnementaux et sociaux	Chapitre 3 parties 1.5 et 1.6	
102-22	Gov-Board	Indiquer la composition de l'instance supérieure de gouvernance et de ses comités	Chapitre 5	
102-24	Gov-Selec	Indiquer le processus de nomination et de sélection pour l'instance supérieure de gouvernance et ses comités, et préciser les critères utilisés pour la nomination et la sélection des membres de l'instance supérieure de gouvernance	Chapitre 5	
102-25	Gov-Col	Indiquer les processus mis en place afin que l'instance supérieure de gouvernance s'assure que les conflits d'intérêts sont évités et gérés. Indiquer si les conflits d'intérêts sont divulgués aux parties prenantes	Chapitre 3 partie 2.6 et chapitre 4	
Implication des parties prenantes				
102-40		Fournir une liste des groupes de parties prenantes avec lesquels l'organisation a noué un dialogue	Chapitre 3 partie 1.5	
102-41		Accords liés à la négociation collective	Chapitre 3 partie 4.2	
102-42		Indiquer les critères retenus pour l'identification et la sélection des parties prenantes avec lesquelles l'entreprise a établi un dialogue	Chapitre 3 partie 1.5	
102-43		Indiquer l'approche de l'organisation pour impliquer les parties prenantes, y compris la fréquence du dialogue par type et par groupe de parties prenantes, et préciser si un quelconque dialogue a été engagé spécifiquement dans le cadre du processus de préparation du rapport	Chapitre 3 parties 1.2, 1.5 et 1.6	
102-44		Indiquer les thèmes et préoccupations clés soulevés dans le cadre du dialogue avec les parties prenantes et la manière dont l'organisation y a répondu, notamment par son <i>reporting</i> . Indiquer les groupes de parties prenantes qui ont soulevé chacun des thèmes et questions clés.	Chapitre 3 parties 1.2 et 1.5	



RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE
Tables de correspondance Grenelle 2, *Global Reporting Initiative* et EPRA

Code GRI	Référence EPRA	Éléments généraux d'information	Partie du document de référence	Vérification externe
Profil du rapport				
102-45		Répertorier toutes les entités incluses dans les états financiers consolidés de l'organisation ou documents équivalents	Chapitre 1 partie 2	
102-46		Expliquer le processus de contenu et du périmètre des aspects	Chapitre 3 partie 1.2 et 5	
102-47		Répertorier tous les aspects pertinents identifiés dans le processus de contenu	Chapitre 3 parties 1.2, 1.6, 1.7 et 5	
102-48		Indiquer les raisons et les conséquences de toute reformulation d'informations communiquées dans des rapports antérieurs	Chapitre 3 partie 5	
102-49		Indiquer les changements substantiels concernant le champ d'étude et le périmètre des aspects, par rapport aux précédentes périodes de <i>reporting</i>	Chapitre 3 partie 5	
102-50		Période de <i>reporting</i> (par exemple année fiscale ou calendaire) pour les informations fournies	Chapitre 3 partie 5	
102-51		Date du dernier rapport publié, le cas échéant	23 mars 2017	
102-52		Cycle de <i>reporting</i>	Chapitre 3 partie 5	
102-53		Indiquer la personne à contacter pour toute question sur le rapport ou son contenu	MILLET Daphné daphne.millet@icade.fr	
102-54		Indiquer l'option de « conformité » choisie par l'organisation et l'index du contenu GRI	Chapitre 3 partie 7	
102-55		Tableau de correspondance GRI	Chapitre 3 partie 7	
102-56		Indiquer la politique et la pratique courante de l'organisation visant à solliciter une vérification externe du rapport	Chapitre 3 partie 8	
103-1		Expliquer le processus de contenu et du périmètre des aspects	Chapitre 3 partie 1.2 et 5	
103-2		Expliquer l'approche managériale et ses composants	Chapitre 3	
103-3		Évaluation de l'approche managériale	Chapitre 3	
INDICATEURS ÉCONOMIQUES				
Anti-corrruption				
205-2		Communication et formation sur les politiques et procédures en matière de lutte contre la corruption	Chapitre 3 partie 2.6	
205-3		Cas avérés de corruption et mesures prises	Chapitre 3 partie 2.6	
INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX				
Matières - Approche managériale				
301-1		Consommation de matières en poids ou en volume	Chapitre 3 parties 3.5 et 3.6	
Énergie - Approche managériale				
302-1	Elec-Abs Elec-Lfl DH&C-Abs DH&C-Lfl Fuels-Abs Fuels-Lfl	Consommation énergétique au sein de l'organisation	Chapitre 3 parties 3.1, 6.1 et 6.2	✓
302-2		Consommation énergétique en dehors de l'organisation	Chapitre 3 parties 3.1, 3.3, 6.1 et 6.2	✓
302-4		Réduction de la consommation énergétique	Chapitre 3 parties 2.3 et 3.1	✓
302-5		Réduction des besoins énergétiques des produits et services	Chapitre 3 parties 2.3, 3.1, 3.2, 3.3, 3.6	✓
CRE1	Energy-Int	Intensité énergétique	Chapitre 3 parties 3.5, 6.1 et 6.2	✓
Eau - Approche managériale				
303-1	Water-Abs Water-Lfl	Volume total d'eau prélevé par source	Chapitre 3 parties 3.5, 6.1 et 6.2	✓
303-1				✓
CRE2	Water-Int	Intensité Eau	Chapitre 3 partie 6	✓
Biodiversité - Approche managériale				
304-2		Description des impacts substantiels des activités, produits et services sur la biodiversité des aires protégées ou des zones riches en biodiversité en dehors de ces aires protégées	Chapitre 3 partie 3.4	

RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE
Tables de correspondance Grenelle 2, *Global Reporting Initiative* et EPRA

Code GRI	Référence EPRA	Éléments généraux d'information	Partie du document de référence	Vérification externe
Émissions - Approche managériale				
305-1	GHG-Dir-Abs	Émissions directes de gaz à effet de serre (scope 1)	Chapitre 3 parties 3.1 et 6.1	✓
305-2	GHG-Indirect-Abs	Émissions indirectes de gaz à effet de serre (scope 2) liées à l'énergie	Chapitre 3 parties 3.1 et 6.1	✓
305-3		Autres émissions indirectes de gaz à effet de serre (scope 3)	Chapitre 3 parties 3.1, 3.3, 6.1, 6.2 et 6.3	✓
305-4	GHG-Int	Intensité des émissions de gaz à effet de serre	Chapitre 3 parties 3.1, 6.1 et 6.2	✓
305-5		Réduction des émissions de gaz à effet de serre	Chapitre 3 parties 3.1, 6.1 et 6.2	✓
CRE 3		Intensité des émissions de gaz à effet de serre (exploitation)	Chapitre 3 parties 3.1, 6.1 et 6.2	✓
CRE 4		Intensité des émissions de gaz à effet de serre (nouveaux développements et constructions)	Chapitre 3 parties 3.1, 3.3 et 6.4	✓
Effluents et déchets - Approche managériale				
306-2	Waste-Abs Waste-Lfl	Poids total de déchets, par type et par mode de traitement	Chapitre 3 parties 3.5 et 6.1	✓
INDICATEURS SOCIAUX				
Emploi - Approche managériale				
401-1	Emp-Turnover	Nombre total et pourcentage de nouveaux salariés embauchés et taux de rotation du personnel par tranche d'âge, sexe et zone géographique	Chapitre 3 parties 4.1 et 6.5	
Santé et sécurité au travail - Approche managériale				
403-1		Pourcentage de l'effectif total représenté dans des comités mixtes d'hygiène et de sécurité au travail visant à surveiller et à donner des avis	Chapitre 3 parties 4.2 et 6.5	
403-2	H&S-Emp	Taux et types d'accidents du travail, de maladies professionnelles, d'absentéisme, proportion de journées de travail perdues et nombre total de décès liés au travail, par zone géographique et par sexe	Chapitre 3 parties 4.2 et 6.5	✓
Formation et éducation - Approche managériale				
404-1	Emp-Training	Nombre moyen d'heures de formation par an, réparti par salarié, par sexe et par catégorie professionnelle	Chapitre 3 parties 4.1 et 6.5	
404-3	Emp-Dev	Pourcentage de salariés bénéficiant d'entretiens périodiques d'évaluation et d'évolution de carrière, par sexe et catégorie professionnelle	Chapitre 3 parties 4.1 et 6.5	
Diversité et égalité des chances - Approche managériale				
405-1	Diversity-Emp	Composition des instances de gouvernance et répartition des salariés par catégorie professionnelle, en fonction du sexe, de la tranche d'âge, de l'appartenance à une minorité et d'autres indicateurs de diversité	Chapitre 3 parties 4.1, 4.3, 6.5 et chapitre 5	✓
405-2	Diversity-Pay	Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes, par catégorie professionnelle et par principaux sites opérationnels	Chapitre 3 parties 4.3, 5, 6.5	
Communautés locales - Approche managériale				
413-1	Comty-Eng	Activités avec d'importantes conséquences néfastes, réelles et potentielles, sur les communautés locales	Chapitre 3 parties 2.2 et 2.4	
Évaluation de la prise en compte des enjeux sociaux et environnementaux chez les fournisseurs - Approche managériale				
414-1		Indiquer le pourcentage de nouveaux fournisseurs ayant été contrôlés à l'aide de critères relatifs aux droits de l'homme.	Chapitre 3 partie 2.5	
Santé et sécurité des consommateurs - Approche managériale				
416-1	H&S-Asset	Pourcentage des catégories importantes de produits et de services pour lesquelles les impacts sur la santé et la sécurité sont évalués aux fins d'amélioration	Chapitre 3 parties 2.2 et 2.5	
416-2	H&S-Comp	Nombre total d'incidents de non-respect des réglementations et codes volontaires concernant les impacts sur la santé et la sécurité des produits et des services pendant leur cycle de vie, par type de résultat	Chapitre 3 parties 2.2 et 2.5	
CRE 8	Cert-Tot	Type et nombre de certifications, notations et labels pour les actifs en construction, en exploitation et en développement	Chapitre 3 partie 3.2	✓

8. Tableau récapitulatif des indicateurs soumis aux tests de détail et rapport de l'organisme tiers indépendant

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES INDICATEURS SOUMIS AUX TESTS DE DÉTAIL

Transition énergétique et préservation des ressources - pôle Foncière

Certifications environnementales du patrimoine (pôles Foncières Tertiaire et Santé)
 Consommation d'énergies (pôles Foncières Tertiaire et Santé)
 Consommation d'énergies retraitée des DJU (pôles Foncières Tertiaire et Santé)
 Quantité d'électricité couverte par des certificats verts (pôle Foncière Tertiaire)
 Surfaces couvertes par des contrats de performance énergétique (pôle Foncière Tertiaire)
 Quantité d'énergies renouvelables issue des réseaux de chaleur (pôles Foncières Tertiaire et Santé)
 Émissions de gaz à effet de serre (pôles Foncières Tertiaire et Santé)
 Consommation d'eau (pôles Foncière Tertiaire et Santé)
 Quantité de déchets générés et pourcentage de déchets non recyclables (pôle Foncière Tertiaire)

Transition énergétique et préservation des ressources - pôle Promotion

Certifications environnementales des constructions
 Labels énergétiques des constructions
 Surface concernée par les énergies renouvelables
 Émissions de gaz à effet de serre

Nouveaux usages et intégration territoriale

Nombre d'annexes environnementales signées et surfaces couvertes (pôle Foncière Tertiaire)
 Nombre de fournisseurs signataires de la Charte achats responsables (pôle Foncière Tertiaire)
 Pourcentage des surfaces couvertes par des services (pôle Foncière Tertiaire)
 Enquêtes clients (pôle Promotion)
 Montant alloué aux actions de mécénat et partenariat

Développement des compétences des salariés, bien-être au travail et diversité

Effectif total et répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique
 Taux d'absentéisme
 Pourcentage de salariés formés
 Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées

RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDÉPENDANT SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES CONSOLIDÉES FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION

Exercice clos le 31 décembre 2017

Aux Actionnaires,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant, membre du réseau Mazars, commissaire aux comptes de la société Icade SA, accrédité par le COFRAC Inspection sous le numéro 3-1058 (portée disponible sur le site www.cofrac.fr), nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2017, présentées dans le rapport de gestion (ci-après les « Informations RSE »), en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce.

Responsabilité de la Société

Il appartient au conseil d'administration d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R. 225-105-1 du Code de commerce, préparées conformément aux référentiels utilisés par la Société (ci-après les « Référentiels »), dont un résumé figure dans le rapport de gestion et disponibles sur demande au siège de la Société.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le Code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du Code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques et des textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité de l'Organisme Tiers Indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R. 225-105 du Code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément aux Référentiels (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Il ne nous appartient pas en revanche de nous prononcer sur la conformité aux autres dispositions légales applicables le cas échéant, en particulier celles prévues par l'article L. 225-102-4 du Code de commerce (plan de vigilance) et par la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 dite Sapin II (lutte contre la corruption).

Nos travaux ont été effectués par une équipe de quatre personnes entre novembre 2017 et février 2018 pour une durée d'environ six semaines.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission ainsi qu'à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention et, concernant l'avis motivé de sincérité, à la norme internationale ISAE 3000 ⁽¹⁾.

I. Attestation de présence des Informations RSE

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la Société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R. 225-105-1 du Code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R. 225-105 alinéa 3 du Code de commerce.

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la Société ainsi que ses filiales au sens de l'article L. 233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce avec les limites précisées dans la note méthodologique présentée au paragraphe 5. « Synthèse de la méthodologie et périmètre de reporting » du rapport de gestion.

Sur la base de ces travaux et compte tenu des limites mentionnées ci-dessus, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.

II. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

Nature et étendue des travaux

Nous avons mené une vingtaine d'entretiens avec les personnes responsables de la préparation des Informations RSE, auprès des directions en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

- d'apprécier le caractère approprié des Référentiels au regard de leur pertinence, leur exhaustivité, leur fiabilité, leur neutralité, leur caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la Société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

(1) ISAE 3000 – Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information.

RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE

Tableau récapitulatif des indicateurs soumis aux tests de détail et rapport de l'organisme tiers indépendant

Pour les Informations RSE que nous avons considérées les plus importantes ⁽¹⁾, nous avons au niveau de la direction des ressources humaines, du pôle Foncière Tertiaire, du pôle Foncière Santé, et du pôle Promotion :

- consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ;
- mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives. L'échantillon ainsi sélectionné représente 100 % des effectifs, considérés comme grandeur caractéristique du volet social ; et 100 % des consommations d'énergie moyennes pondérées du pôle Promotion et des consommations d'énergies des pôles Foncières Tertiaire et Santé, considérées comme grandeurs caractéristiques du volet environnemental.

Pour les autres Informations RSE consolidées, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la Société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément aux Référentiels.

Fait à Paris La Défense, le 8 mars 2018

L'organisme tiers indépendant

MAZARS SAS

Edwige REY

Associée RSE & développement durable

(1) Effectif total fin de période et répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique ; Taux d'absentéisme ; Pourcentage de salariés formés ; Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées dont le nombre de salariés bénéficiant d'une reconnaissance de la qualité de travailleur handicapé ; Certifications environnementales des ordres de services 2017 – Pôle Promotion ; Labels énergétiques des ordres de services 2017 – Pôle Promotion ; Consommation moyenne (en énergie primaire) pondérée – Pôle Promotion ; Surfaces concernées par les énergies renouvelables – Pôle Promotion ; Émissions de gaz à effet de serre – Pôle Promotion ; Certifications environnementales du patrimoine – Pôle Foncière Tertiaire et Santé ; Consommation d'énergies et consommation d'énergies retraitée des DJU – Pôle Foncière Tertiaire et Santé ; Quantité d'électricité couverte par des certificats verts – Pôle Foncière Tertiaire ; Surfaces couvertes par des contrats de performance énergétique – Pôle Foncière Tertiaire ; Quantité d'énergies renouvelables issue des réseaux de chaleur – Pôle Foncière Tertiaire et Santé ; Émissions de gaz à effet de serre – Pôle Foncière Tertiaire et Santé ; Consommation d'eau – Pôle Foncière Tertiaire et Santé ; Quantité de déchets générés et pourcentage de déchets non recyclables – Pôle Foncière Tertiaire ; Nombre d'annexes environnementales signées et surfaces couvertes – Pôle Foncière Tertiaire ; Nombre de fournisseurs du pôle Foncière Tertiaire signataires de la Charte RSE ; Pourcentage des surfaces couvertes par des services (conciergerie, espace forme, plateforme communautaire, tiers lieux) – Pôle Foncière Tertiaire ; Enquêtes clients – Pôle Promotion ; Montant alloué aux actions de mécénat et partenariat.

4.

FACTEURS DE RISQUES

1. Gestion et contrôle des risques	134
1.1. Organisation générale de la maîtrise des risques	134
1.2. Principaux facteurs de risques de l'entreprise	135
2. Procédure de contrôle interne	142
3. Assurances et litiges	143
3.1. Assurances	143
3.2. Litiges	144

1. Gestion et contrôle des risques

1.1. Organisation générale de la maîtrise des risques

Icade est l'un des principaux acteurs des marchés immobiliers français et est soumis à des risques sectoriels et financiers généraux ainsi qu'à des risques spécifiques à ses activités opérationnelles.

La maîtrise de ces risques contribue à la performance de la stratégie du Groupe, notamment en termes de valorisation des actifs et de développement des opérations.

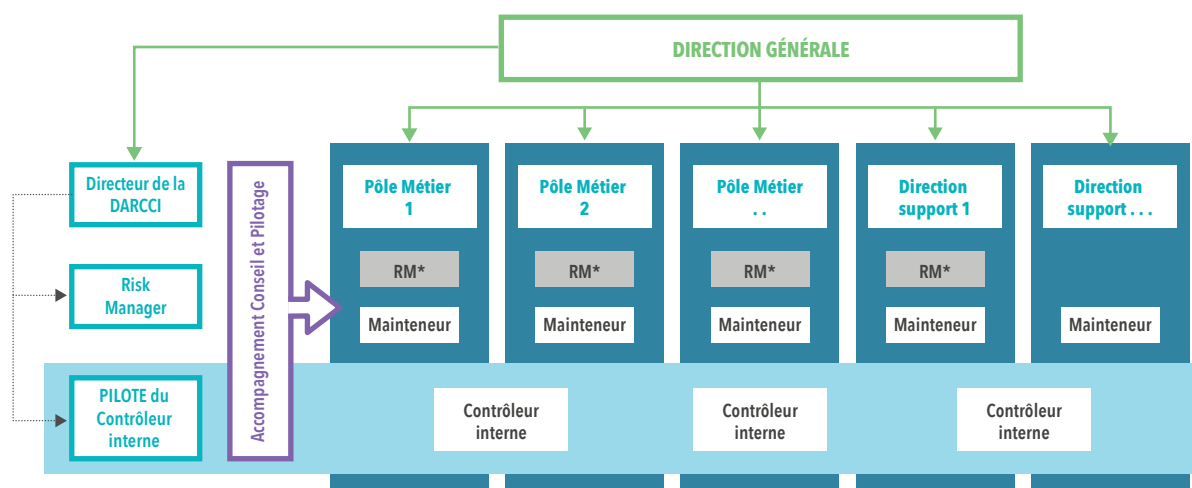
La gestion des risques permet aux dirigeants d'identifier les événements susceptibles d'affecter les personnes, les actifs, l'environnement, les objectifs de la Société ou sa réputation et de maintenir ces risques à un niveau acceptable grâce notamment à un dispositif de contrôle interne.

Ce dispositif vise à assurer :

- la conformité aux lois et règlements ;
- l'application des instructions et orientations fixées par la direction générale et le conseil d'administration ;
- le bon fonctionnement des processus internes de la Société ;
- la fiabilité de l'information financière.

Il contribue d'une façon générale à la maîtrise de ses activités, à l'efficacité de ses opérations et à l'utilisation efficiente de ses ressources.

Le dispositif de gestion des risques couvre l'ensemble des activités du Groupe et est déployé sous la responsabilité des membres du Comex en charge des pôles métier (Promotion, Foncière Tertiaire, Foncière Santé) et des fonctions support (directions financière, ressources humaines, communication).



* RM - correspondant Risk Management

Chaque pôle dispose d'un organigramme ainsi que de délégations de pouvoirs formalisées définissant précisément les fonctions et missions principales ainsi que les responsabilités de chacun. Des fiches métier encadrent les attributions de l'ensemble des collaborateurs.

La gestion des risques et le contrôle interne opérationnels sont placés sous la responsabilité des responsables de pôles, membres du comité exécutif, assistés chacun :

- d'un contrôleur interne chargé de l'actualisation des cartographies de risques, de l'évaluation périodique de l'efficacité du contrôle interne (contrôles de 2^e niveau) et de la tenue de la base incidents ;
- d'un référent responsable de la mise à jour des délégations de pouvoirs et des procédures internes ainsi que de la mise en œuvre des plans d'action.

La direction de l'audit, des risques, de la conformité et du contrôle interne (DARCCI) assure le déploiement et le suivi du dispositif, sous la responsabilité du Directeur général :

- elle assiste les collaborateurs et le management dans le recensement et la cotation des risques et formalise les cartographies de risques propres à chaque activité en déclinant les moyens de maîtrise et points de contrôle afférents ;
- elle évalue régulièrement l'efficacité du dispositif au moyen de contrôles successifs réalisés par un réseau de contrôleurs internes métiers, pilotés en central ;
- elle réalise des audits spécifiques selon un plan de contrôle validé annuellement par le comité d'audit ou à la demande de la direction générale.

Le comité d'audit et le conseil d'administration sont informés semestriellement des résultats de ces travaux.

1.2. Principaux facteurs de risques de l'entreprise

Les principaux risques auxquels sont soumis les activités de l'entreprise sont appréhendés au travers de cartographies des risques réalisées selon deux approches complémentaires et indépendantes :

- une approche *top-down* : **les risques majeurs** de l'entreprise sont déclarés et cotés semestriellement par les membres du Comex. Un « Top 10 » est établi en comité des risques. Une valorisation de leur impact est effectuée par le *Risk management* ;
- une approche *bottom-up* : **les risques détaillés (opérationnels et financiers)** sont déclarés semestriellement par les responsables

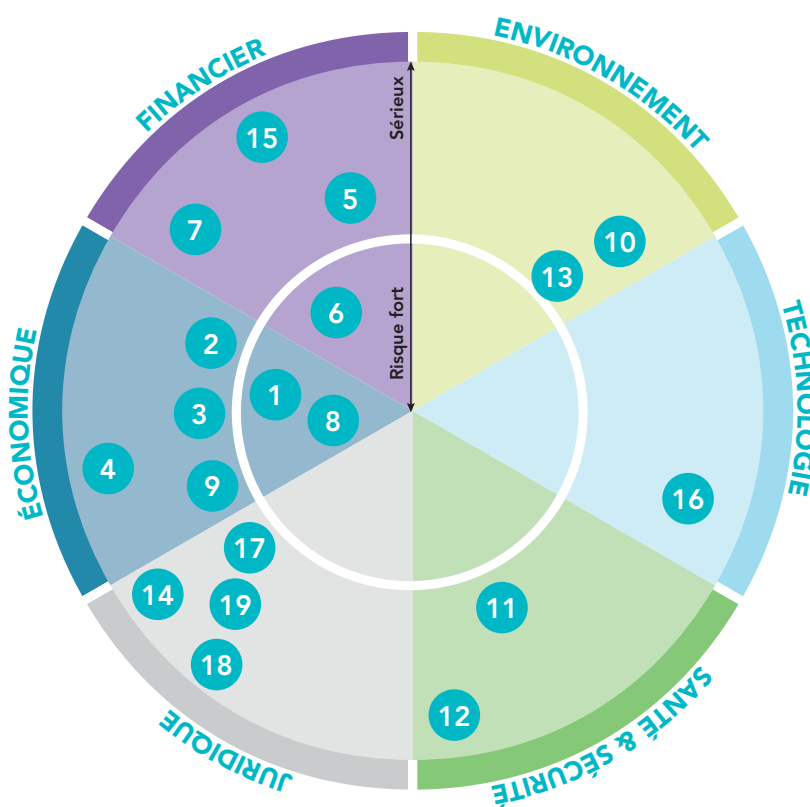
d'unités opérationnelles et fonctionnelles. Aux différentes situations de danger identifiées sont associés des moyens de maîtrise destinés à en réduire la survenance ou l'impact (procédures internes, points de contrôle spécifiques...). La cotation du risque net, après prise en compte des moyens de maîtrise, résulte de la combinaison de l'estimation de la probabilité de survenance du danger et de son impact.

Le *Risk management* rend compte de la cohérence des deux approches en comité des risques puis en comité d'audit.

Au 31 décembre 2017, environ 200 risques sont cartographiés.

PRINCIPAUX RISQUES PAR NATURE





- 1 Fluctuation du marché immobilier
- 2 Fluctuation des loyers
- 3 Concurrence et innovation
- 4 Instabilité réglementaire
- 5 Liquidité financière
- 6 Hausse des taux d'intérêt
- 7 Contrepartie
- 8 Développement/Promotion immobilière
- 9 Vacance du patrimoine/inadaptation au marché
- 10 Atteinte à l'environnement
- 11 Atteinte à la santé et à la sécurité des personnes
- 12 Sinistre majeur
- 13 Catastrophes naturelles et changement climatique
- 14 Intervention des prestataires externes
- 15 Présentation inadéquate des comptes
- 16 Défaillance des systèmes informatiques
- 17 Éthique et non-conformité
- 18 Structure actionnariale
- 19 Régime fiscal SIIC



L'analyse détaillée des principaux risques est présentée ci-après.

Risques

Impacts

<p>1 Fluctuation du marché immobilier</p> <p>Le marché de l'immobilier tertiaire en Île-de-France et dans les grandes métropoles régionales est un marché cyclique dont les prix dépendent des conditions d'équilibre entre l'offre et la demande de bureaux par les investisseurs immobiliers.</p> <p>Le marché résidentiel neuf, moins volatil, obéit globalement aux mêmes tendances.</p> <p>Outre l'environnement économique général, la disponibilité d'immeubles modernes, le niveau des taux d'intérêt, la disponibilité du crédit et la fiscalité des particuliers sont des facteurs clés de ces marchés qui sont indépendants de la Société et difficilement prévisibles.</p>	 	<p>Sur le volume d'activité et la réalisation du plan stratégique :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Exécution et rentabilité du plan d'investissement et d'arbitrage des actifs matures des foncières. ■ Volume de la demande en Promotion immobilière, exécution des plans d'acquisition de terrains à bâtir et niveau de marge des opérations. <p>Sur la valorisation du portefeuille et l'ANR</p>
<p>2 Fluctuation des loyers</p> <p>Les loyers facturés sont issus d'engagements de location de longue durée qui sont indexés annuellement, essentiellement en fonction de l'évolution des indices Insee ICC et ILAT, à la hausse comme à la baisse.</p> <p>À l'expiration des baux existants (3, 6, 9 ou 12 ans), la Société est soumise aux aléas du marché locatif pour le renouvellement des baux ou la relocation des locaux libérés.</p> <p>L'échéancier des baux est donné au chapitre 2 § 2.2.5. et 2.3.4.</p> <p>Sur ce marché concurrentiel, les conditions macro-économiques et notamment l'évolution de l'activité et de l'emploi ont un effet sur la durée nécessaire à la relocation et sur son prix (valeur locative).</p>		<ul style="list-style-type: none"> ■ Niveau des loyers des nouvelles locations et des renouvellements de baux. ■ Valorisation des actifs. ■ Allongement de la durée de vacances.
<p>3 Concurrence et innovation</p> <p>Les marchés immobiliers de l'accession, de l'investissement et de la location sont des marchés atomisés sur lesquels interviennent de très nombreux acteurs locaux, nationaux ou internationaux.</p> <p>Icade fait face, sur chacun de ces marchés, à des acteurs possédant des parts de marché et des moyens humains et financiers supérieurs aux siens.</p> <p>Cette concurrence s'exerce en particulier sur l'acquisition du foncier et des actifs disponibles, les loyers et le prix des services proposés.</p>	  	<ul style="list-style-type: none"> ■ Affaiblissement stratégique. ■ Pertes d'opportunité. ■ Difficultés d'atteinte des objectifs d'activité.
<p>4 Instabilité réglementaire</p> <p>Les activités immobilières sont encadrées par de nombreuses réglementations dans divers domaines, notamment l'urbanisme, la construction, les autorisations d'exploitation, l'hygiène, la santé et la sécurité, l'environnement, la gestion immobilière, le droit des baux et la consommation ainsi que le droit des sociétés, le droit boursier et la fiscalité des entreprises et des particuliers.</p>	  	<ul style="list-style-type: none"> ■ Modification à la hausse ou à la baisse des volumes d'activité des secteurs Foncières et Promotion immobilière par rapport au Plan à Moyen Terme (fiscalité de l'investissement des particuliers par exemple). ■ Modification de la rentabilité des opérations par rapport au Plan à Moyen Terme (normes constructives, récupération des charges locatives, niveau de taxation...).
<p>5 Liquidité financière</p> <p>La stratégie d'Icade s'appuie dans une large mesure sur l'endettement pour financer sa croissance. Aussi, un risque de liquidité réside dans la capacité de la Société à refinancer, à l'échéance, sa dette existante et à financer son plan de développement.</p>		<ul style="list-style-type: none"> ■ Difficultés de financement du plan de développement. ■ Hausse du coût de financement.
<p>6 Hausse des taux d'intérêt</p> <p>Le Groupe est soumis au risque de hausse des taux d'intérêt dans le temps sur la part de son endettement souscrite à taux variable ; part qui représente 24 % de l'endettement brut au 31 décembre 2017.</p>		<ul style="list-style-type: none"> ■ Augmentation du coût de l'endettement. ■ Atteinte à la rentabilité des opérations.

FACTEURS DE RISQUES

Gestion et contrôle des risques

Principales mesures de maîtrise et solutions apportées

Stratégiques :

- Diversification produits : Icade diversifie son portefeuille immobilier entre bureaux (45 %), parcs tertiaires (35 %) et actifs de santé (20 %).
- Diversification géographique : Les Foncières Tertiaire et Santé investissent exclusivement dans les zones géographiques les plus dynamiques (Île-de-France et grandes métropoles régionales).
- Synergies entre les métiers de Promotion et de Foncières du Groupe.
- Carnet de commandes Promotion : Les équipes de promotion immobilière s'efforcent de maintenir un portefeuille foncier maîtrisé représentant 2 ans d'activité.
- Comptabilisation des actifs au coût sans impact sur le résultat des plus-values latentes.

Opérationnels :

- Suivi régulier des marchés immobiliers par le *Portfolio management*.
- Réalisation d'expertises semestrielles par des experts indépendants, confrontées aux évaluations internes.
- Établissement de *business plans* par actif en totale cohérence avec le plan à moyen terme de l'entreprise par les équipes d'*asset management*.

Stratégiques :

- Signature de baux de longue durée permettant une stabilité forte du revenu locatif dans le temps. À fin 2017, la durée résiduelle moyenne du portefeuille est donnée au chapitre 2 § 2.2.5. et 2.3.4.
- Dispersion du risque locatif sur plus de 1 400 baux. La part des 10 plus importants locataires de Foncière Tertiaire est de 30,2 %.

La durée et la dispersion des baux lissent l'effet des fluctuations du marché locatif sur le niveau des loyers facturés.

Opérationnels :

- Indexation des baux sur un panier d'indices élargi. La répartition et la variation historique sur 5 ans sont données au chapitre 2 § 2.2.5. et 2.3.4.
- Suivi de la rotation des locataires : en pratique, sur la base de la rotation des locataires historiquement observée, seules 20 % à 30 % des facultés théoriques de sortie sont effectivement exercées.

Dans ces marchés, Icade bénéficie d'avantages concurrentiels certains :

- Le Groupe dispose d'un patrimoine locatif qui lui permet d'offrir une véritable flexibilité d'implantation aux entreprises, notamment au sein de ses parcs tertiaires. Son offre s'adresse à tous les segments de marché (maisons des start-up, hôtels d'entreprises avec services partagés, locaux de toutes configurations en parcs d'affaires jusqu'aux immeubles et campus de bureaux).
- Ses réserves foncières, uniques en Île-de-France, permettent la maîtrise de sa croissance à long terme.
- Opérateur intégré, il rassemble dans ses équipes l'ensemble des compétences et de l'expérience nécessaires à la réalisation d'opérations complexes d'aménagement, d'infrastructure et de développement, pour compte de tiers et pour compte propre en synergie entre les activités de Promotion et de Foncière Tertiaire ou de Santé.
- Une démarche d'Open innovation au travers de l'intrapreneuriat et des partenariats externes (start-up, écoles, territoires et grandes entreprises).

Ces différentes réglementations font l'objet d'une veille technique, juridique et fiscale permanente de la part d'Icade et des organisations professionnelles auxquelles elle appartient (FSIF, FPI...) permettant d'en anticiper les effets.

Stratégiques :

- Politique financière prudente, illustrée par un ratio LTV cible autour de 40 %.
- Diversification des sources de financement (endettement intermédiaire et désintermédiaire) et des échéances, lissées dans le temps.
- Renforcement de lignes de crédit bancaire non tirées, représentant 1 750 M€ et permettant de couvrir 3 ans de remboursements de l'endettement existant.

Opérationnels :

- Anticipation des besoins de financement sur une période de quatre ans glissants dans le cadre du plan à moyen terme et affinés chaque année sur une période de 12 à 18 mois dans le cadre du pilotage de la courbe de trésorerie.
- Gestion centralisée de la trésorerie et de l'endettement Groupe.
- Gestion centralisée des *covenants*, essentiellement LTV et ICR. Au 31 décembre 2017, la notation financière d'Icade s'élève à BBB+ par Standard & Poor's.

Au 31 décembre 2017 comme à la clôture des exercices précédents, le Groupe respecte l'ensemble de ces *covenants* :

- l'atteinte du *covenant* LTV le plus restrictif (52 %), nécessiterait une baisse de la valeur des actifs de 2 260 M€, soit 18 % (à dette constante) ;
- l'atteinte du *covenant* ICR le plus restrictif (2 fois), nécessiterait soit une hausse du coût de financement 2017 de 189 M€, soit une baisse de l'EBO de 379 M€.

Les politiques de gestion des risques de liquidité comme des risques de taux et de contrepartie sont arrêtées par le comité risques, taux, trésorerie et financement (CRTTF), mises en œuvre par la direction financière et présentées régulièrement en comité d'audit.

Sur la base de ces travaux, Icade considère que ses ressources sont en adéquation avec ses besoins de liquidité. Des informations chiffrées complémentaires figurent au chapitre 1 § 1.5.

Stratégique :

- Souscription d'instruments financiers à taux fixe.




















Opérationnel :

- Gestion centralisée d'un portefeuille de d'instruments dérivés de taux. Ces produits dérivés, qui visent soit à fixer les taux d'intérêt (*swaps*) soit à convenir de taux plafond (*caps*), sont utilisés à des fins exclusives de couverture. La politique de couverture d'Icade impose de respecter un quantum minimum de dettes couvertes pour les prochaines années (80 %).

Les informations chiffrées concernant la couverture du risque de taux figurent au chapitre 1 § 1.5.

Risques

Impacts

<p>7 Contrepartie bancaire</p> <p>Les opérations bancaires réalisées par Icade, essentiellement constituées de placements de trésorerie, emprunts et tirages sur des lignes de crédit et instruments dérivés de taux, exposent la Société au risque de défaillance de l'une de ses contreparties bancaires.</p> <p>Contrepartie d'assurance</p> <p>Les risques financiers liés à des sinistres sur les actifs immobiliers et les activités du Groupe sont transférés à des assureurs, générant pour Icade un risque d'insolvabilité de l'assureur.</p> <p>Client</p> <p>L'environnement économique et l'évolution des usages ou des technologies peuvent entraîner des difficultés financières de certaines entreprises ou de secteurs d'activité entraînant des retards de paiement voire des disparitions d'entreprises.</p>	 	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Défaut d'une contrepartie de financement générant un risque de liquidité. ❑ Risque d'image en cas d'incapacité à honorer ses paiements. ❑ Défaut d'une couverture d'assurance. ❑ Dégradation de la situation financière et de la trésorerie. ❑ Risque d'impayés.
<p>8 Développement / Promotion immobilière</p> <p>Icade exerce des activités de promotion immobilière pour compte propre (Foncières) ou pour compte de tiers (Promotion) qui comportent un certain nombre de risques d'ordres techniques et financiers liés notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'obtention d'autorisations administratives (recours sur les permis de construire, CDAC...); - à la maîtrise technique des projets (normes et aléas constructifs); et - au respect des calendriers et des coûts. <p>Ces opérations sont par ailleurs soumises aux aléas des marchés immobiliers de l'investissement (Promotion) et/ou de la location (Foncières).</p>	  	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Abandon d'opérations pouvant avoir un impact sur le volume d'affaires et les résultats. ❑ Retard de livraison des opérations. ❑ Dérive des coûts de production et de distribution, impactant la rentabilité des opérations.
<p>9 Vacance du patrimoine locatif/inadaptation au marché</p> <p>Investisseur à long terme, Icade est exposée au risque d'obsolescence augmentant significativement son risque de vacance prolongée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'offre de produits et services pourrait se révéler peu adaptée à la demande des marchés immobiliers en termes de localisation, de mix-produit ou de prestations techniques ; - de même, le patrimoine existant pourrait devenir obsolète dans le temps au regard de l'évolution des techniques, des usages ou encore des attentes en matières environnementale et de bien-être des clients. <p>L'historique d'occupation du portefeuille est donné au chapitre 2 § 2.2.5. et 2.3.4.</p>	 	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Non atteinte des résultats financiers. ❑ Baisse de la valeur du portefeuille et de l'ANR.
<p>10 Atteinte à l'environnement</p> <p>Les activités d'Icade ne présentent pas de risque industriel spécifique. Pour autant,</p> <ul style="list-style-type: none"> - les activités de construction et d'exploitation d'immeubles tertiaires sont porteuses de risques d'atteinte à l'environnement (émission CO₂, biodiversité, eau et déchets...); - certaines installations techniques, notamment les productions de chaleur ou de froid, utilisent des fluides potentiellement polluants. 	  	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Mise en cause de la responsabilité d'Icade. ❑ Valorisation à terme des actifs.
<p>11 Atteinte à la santé et la sécurité des personnes</p> <p>Les activités de construction et d'exploitation d'immeubles impliquent l'exposition potentielle du personnel de chantier, des salariés et plus généralement des usagers du patrimoine immobilier du Groupe à des risques d'accident ou d'atteinte à la santé.</p>	  	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Mise en cause de la responsabilité d'Icade. ❑ Dégradation de la relation client.
<p>12 Sinistre majeur</p> <p>Les équipes de gestion s'assurent en permanence avec leurs prestataires de la préservation du patrimoine par des actions d'entretien et de contrôle des équipements et des actifs ainsi que le déploiement de systèmes de gestion et d'alerte (GTB, GTC, détections incendie...).</p>	  	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Valorisation des actifs. ❑ Baisse du volume d'activité et des résultats. ❑ Impact financier des opérations de remédiation et d'interruption d'activité.
<p>13 Catastrophes naturelles et changement climatique</p> <p>Les actifs immobiliers sont sensibles à la hausse des températures moyennes et à l'accélération des phénomènes climatiques extrêmes (inondations, vagues de chaleur, sécheresse).</p>	  	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Impact financier des opérations de remédiation et d'interruption d'activité.



Réglementaire



Réputationnel



Opérationnel



Financier



Physique

FACTEURS DE RISQUES

Gestion et contrôle des risques

Principales mesures de maîtrise et solutions apportées

- ❑ Diversification des sources de financement. La part des financements désintermédiés (qui présentent un risque de contrepartie diffus) atteint 71 % à fin 2017.
- ❑ Limitation des engagements aux principaux établissements bancaires européens dont la notation à long terme est A-/A3 et répartition des en-cours.

- ❑ Les actifs immobiliers du Groupe et sa responsabilité civile sont assurés auprès d'AXA et de Groupama.

- ❑ Diversification sectorielle des actifs et des clients (au-delà de l'exposition spécifique au secteur de la santé).
- ❑ Émiettement du risque locatif sur un portefeuille de plus de 1 400 baux. Les 10 principaux locataires de la Foncière Tertiaire représentent 30,2 % des loyers annualisés.

Stratégique :

- ❑ Limitation de l'exposition du Groupe à la promotion pour compte de tiers à 10 % maximum de ses fonds propres.

Opérationnels :

- ❑ Gestion opérationnelle des projets par des équipes dédiées de promotion.
- ❑ Structure de maîtrise d'œuvre en rapport avec la taille et la complexité technique des opérations (entreprises générales ou corps d'état séparés, bureaux d'études, économistes...).
- ❑ En promotion pour compte de tiers, lancement effectif des opérations à leur pré-commercialisation partielle (VEFA). Le taux de commercialisation des opérations en cours est donné au chapitre 2 § 3.

Stratégiques :

- ❑ Focalisation des activités et des investissements sur les zones géographiques les plus dynamiques du Grand Paris et des grandes métropoles régionales, où la demande est la plus forte et la moins volatile.
- ❑ Diversification de l'offre immobilière en matière de gammes de produits et de modes d'utilisation (baux classiques, maisons des start-up, *smartdesks*...).
- ❑ Mise en œuvre d'une politique patrimoniale centrée sur des actifs neufs ou récents présentant les meilleurs certifications et labels (HQE, BREAM, E + C6...).
- ❑ Déploiement de programmes pluriannuels de modernisation et de transition énergétique des immeubles existants.

Opérationnels :

- ❑ Définition des programmations d'immeubles neufs conjointement entre l'*asset management* et les équipes de développement du promoteur intégré.
- ❑ Fixation de limites de risque de développement d'immeubles neufs « en blanc » par les comités d'engagement.
- ❑ Suivi opérationnel proactif des échéances de baux par les équipes d'*asset management* (allongement des maturités, renouvellements anticipés...).

- ❑ Icade s'est résolument engagée dans une politique de réduction de l'empreinte environnementale de ses activités en prenant des engagements très significatifs, notamment en matière de gaz à effet de serre et de consommation énergétique, d'économie circulaire, de biodiversité et de mobilité durable. Ces engagements sont détaillés dans le chapitre 3.
- ❑ Sur le patrimoine existant, dispositif de suivi de l'ensemble des contrôles obligatoires liés aux installations techniques par des équipes de *property management* spécialisées (HSE). En 2017, 3 000 contrôles ainsi ont été réalisés, tracés et suivis.
- ❑ Politique de transition énergétique qui induit une baisse des risques de pollution.

- ❑ Prévention des risques d'atteinte à la santé et d'accidents : de nombreuses actions sont entreprises afin d'en limiter la survenance et la gravité, comme la réalisation périodique de diagnostics techniques, le suivi des installations classées et des dossiers techniques amiante, la mise en place d'alarmes incendie, la maintenance périodique des installations techniques ou encore la formation professionnelle des équipes de gestion.
- ❑ Veille technique permanente et programmation de travaux permettant d'assurer la conformité des immeubles aux normes nouvelles.
- ❑ Systématisation du recours à des opérateurs spécialisés dans la sécurité (SPS et coordinateurs sécurité) dans les opérations de construction et de rénovation.
- ❑ Mise à jour régulière du Document Unique et présentation au CHSCT.

Stratégiques :

- ❑ Faible concentration de patrimoine. Le principal actif individuel du Groupe (tour Eqho) représente moins de 8 % de la valeur totale du patrimoine.
- ❑ Politique d'assurance multirisque en valeur à neuf couvrant également les pertes d'exploitation.














Opérationnel :

- ❑ Plans de gestion de crise pour les risques de type inondation, incendie, attentat, explosion, accident de chantier dans le cadre de sa gestion ISO 14001.

- ❑ Réalisation d'une étude sur les risques liés aux impacts physiques du changement climatique sur les actifs en vue d'adapter graduellement le patrimoine (cf. chapitre 3).

Risques

Impacts

14	<p>Intervention de prestataires externes</p> <p>Icade fait appel à de multiples intervenants dans la mise en œuvre de ses activités (architectes, entreprises de travaux, de maintenance et de sécurité, fournisseurs de fluides et de matériel d'exploitation...).</p> <p>Le Groupe encourt de ce fait des risques, notamment de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - défaillance dans l'exécution des prestations externalisées ; - non-respect des réglementations applicables en matière de travail, de sûreté... 	 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mise en cause de la responsabilité d'Icade ■ Dégradation de la relation client.
15	<p>Présentation inadéquate des comptes</p> <p>Publication des comptes pouvant présenter des erreurs ou des fraudes de nature à fausser le jugement de la performance par les investisseurs (comptabilisation erronée ou incomplète d'opérations complexes, erreurs dans les chaînes de traitement de l'information amont...).</p>	 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mise en cause de la responsabilité de l'entreprise. ■ Atteinte à l'image d'Icade sur les marchés.
16	<p>Défaillance des systèmes informatiques</p> <p>Les activités d'Icade reposent en partie sur l'utilisation d'un système d'information large et ouvert, faisant appel à des bases de données complexes dont le risque de défaillance, accidentelle ou liée à des actes de malveillance, existe.</p>	  	<ul style="list-style-type: none"> ■ Perte de données stratégiques ■ Perte de productivité. ■ Mise en cause d'Icade dans la gestion des données personnelles.
17	<p>Éthiques et non-conformité</p> <p>Engagements</p> <p>Icade est amenée à prendre des engagements juridiques et financiers significatifs dans le cadre de ses activités de promotion immobilière (acquisition de fonciers, lancement d'opérations) et de foncières (acquisitions, lancement d'opérations pour compte propre, arbitrages).</p> <p>Déontologie et éthique des affaires</p> <p>Icade place l'éthique des affaires au centre de sa stratégie de développement à long terme et en a défini les grands principes dans une Charte éthique applicable à l'ensemble des salariés du Groupe.</p> <p>LCB-FT</p> <p>La lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme fait l'objet d'une attention particulière dans les opérations de transaction immobilière (promotion immobilière et investissements/arbitrages) et de location.</p>	  	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mise en cause de la responsabilité d'Icade sur la base d'engagements illégaux. ■ Dégradation de l'image et de la valeur de la marque.
18	<p>Structure actionnariale</p> <p>La Caisse des dépôts et consignations détient directement 39,10 % des droits de vote de la Société.</p> <p>Lors des assemblées générales d'actionnaires, elle pourrait, en cas de participation insuffisante des autres actionnaires, faire approuver ou rejeter les résolutions présentées en assemblée générale ordinaire comme la nomination des membres du conseil d'administration, l'arrêt des comptes ou la distribution de dividendes.</p> <p>Par ailleurs, la Caisse des dépôts et ses apparentés disposent de 6 sièges au conseil d'administration (sur un total de 11).</p>		<ul style="list-style-type: none"> ■ Respect des règles de gouvernance
19	<p>Régime fiscal SIIC</p> <p>Icade est assujettie au régime fiscal des SIIC, qui lui permet de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés sur ses activités de location immobilière (les activités de promotion sont assujetties à l'impôt de droit commun), sous réserve du respect de certaines obligations, notamment de distribution. Si la Société ne respectait pas ses obligations, elle serait assujettie à l'impôt sur les sociétés de droit commun au titre des exercices concernés et pourrait éventuellement perdre son statut.</p>	 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Dégradation des résultats par assujettissement à l'impôt sur les sociétés, ■ Dégradation de la valorisation de l'entreprise.

-  Réglementaire
  Réputationnel
  Opérationnel
  Financier
  Physique

Principales mesures de maîtrise et solutions apportées

Stratégique :

- ❑ Internalisation de l'ensemble des compétences clés de ses activités, notamment la prospection et le montage d'opérations immobilières, la maîtrise d'ouvrage, la gestion immobilière ainsi que la commercialisation et l'interface avec ses clients.

Opérationnels :

- ❑ Référencement des prestataires et suivi des qualifications, assurances, responsabilité sociale ainsi que de leur solidité financière.
- ❑ Évaluation régulière de la qualité des principaux prestataires récurrents et établissement de plans de progrès.

- ❑ Centralisation de la production comptable et financière sur la base de processus formalisés de circulation et de traitement de l'information.
- ❑ Intégration des systèmes d'information permettant une automatisation étendue et sécurisée des traitements.
- ❑ Analyse budgétaire détaillée qui conforte la pertinence de l'information financière produite.
- ❑ Arrêté formel des comptes par le conseil d'administration après avoir entendu les conclusions du comité d'audit et des commissaires aux comptes.
- ❑ Encadrement strict de la communication financière.

Stratégique :

- ❑ Plan de continuité d'entreprise qui organise le repli des équipes et le redémarrage des systèmes d'information (matériels, programmes, accès bases de données). Ce plan régulièrement testé est actionnable en cas de destruction physique ou d'indisponibilité des locaux ou des systèmes d'information.

Opérationnels :

- ❑ Protections physiques et logiques des locaux, réseaux, applications et bases de données informatiques.
- ❑ Duplication, en temps réel et sur des sites distants, des systèmes de production.
- ❑ Dispositifs de surveillance et sauvegarde.

Ces différentes sécurités sont régulièrement testées par la direction informatique.

- ❑ Processus formalisé d'autorisation préalable et de suivi dans le temps des engagements au travers de comités d'engagements métiers, de comité d'engagement Groupe (seuils) et, éventuellement, du conseil d'administration sur proposition du comité stratégie et investissements (seuils).
- ❑ Dispositif formalisé de délégation de pouvoirs et de signature.
- ❑ Déploiement d'un dispositif de conformité complet dans le Groupe (Charte éthique, procédure d'alerte, LCB-FT, corruption, formation des collaborateurs...).
- ❑ Présence d'un déontologue interne dont la saisine est obligatoire sur certains sujets (conflits d'intérêts, cadeaux, interventions sur le titre...) et confidentielle.
- ❑ Mise en œuvre d'un dispositif spécifique de connaissance des relations d'affaires.

- ❑ Application du Code Afep-Medef en matière de gouvernance.
- ❑ Comités spécialisés du conseil d'administration présidés par des administrateurs indépendants.

- ❑ Suivi proactif des obligations du régime SIIC par le service fiscal interne (niveaux de participation, répartition des activités, obligation de distribution...).

2. Procédure de contrôle interne

Le contrôle interne vise à prévenir et maîtriser les risques de ne pas atteindre les objectifs que s'est fixés Icade, qu'il s'agisse de protection des actifs, de conformité aux lois et règlements ou encore de bon fonctionnement des dispositifs internes, y compris en matière de production de l'information financière.

Le dispositif est déployé dans l'entreprise au travers :

- **d'un environnement de contrôle** conforme aux recommandations AMF et déployé sur l'ensemble des activités du Groupe. Il fait l'objet d'une autoévaluation annuelle formalisée ;
- **des délégations de pouvoirs** ;
- **des procédures** destinées à encadrer la réalisation des activités opérationnelles et financières du Groupe pour en maîtriser les risques, notamment par des contrôles d'exécution (1^{er} niveau) réalisés par les équipes opérationnelles et fonctionnelles. La direction de l'audit, des risques, de la conformité et du contrôle interne (DARCCI) veille et coordonne leur actualisation régulière.

En particulier, la production de l'information financière est un processus formalisé qui vise la circulation et le traitement de l'information :

- les procédures d'arrêt de comptes prévoient explicitement, pour chacun des processus opérationnels et financiers, les acteurs, les calendriers et le support de l'information,
 - les principes et méthodes comptables, les traitements et plans de comptes sont formalisés et assurent un traitement homogène de l'information au sein du Groupe,
 - la publication des communications légales périodiques (trimestrielle, semestrielle et annuelle) est réalisée par communiqué de presse selon une procédure et un calendrier formalisés, après validation, et les états financiers semestriels et annuels sont portés à la connaissance du public après avoir été formellement arrêtés par le conseil d'administration ;
- **un plan de contrôle permanent** (2^d niveau), qui vise à s'assurer de la mise en œuvre effective des mesures de maîtrise opérationnelles. Ce plan de contrôle est déployé par le réseau des contrôleurs internes métier transversal piloté par la DARCCI.

Les contrôles visant à assurer l'exhaustivité, la réalité et l'exactitude des enregistrements comptables ainsi que la pertinence de l'information produite sont par exemple :

- des contrôles d'interface et de cohérence des données interfacées avec les systèmes amont afin de garantir l'intégrité de la chaîne de production de l'information. Le système d'information comptable et financier repose principalement sur des outils informatiques intégrés, adaptés aux activités du Groupe et maintenus par une équipe informatique interne,

- la documentation spécifique des opérations particulières, assurant la justification et la traçabilité des traitements comptables associés,
- une analyse budgétaire détaillée, réalisée par le contrôle de gestion, justifie les écarts constatés par rapport aux prévisions et conforte la pertinence de l'information financière produite.

L'ensemble des points de contrôle clés référencés (350 environ) fait l'objet d'une revue d'application par roulement sur deux ans maximum avec une attention particulière à ceux couvrant des risques de criticité forte (tous les semestres) et ceux dont la précédente évaluation n'était pas pleinement satisfaisante. Le contrôle est indépendant (croisé entre métiers) et réalisé sur base d'échantillonnage. L'utilisation d'un logiciel spécialisé assure l'exhaustivité, la traçabilité et la documentation des constats et conclusions.

En 2017, des contrôles ont porté sur 211 points de contrôle (60 % de la base) soit un niveau équivalent à l'exercice précédent. Il est à noter que certains points relatifs à des risques forts ont été revus deux fois. Au global, ces contrôles font ressortir un taux de **non-conformité de 3 %** en légère diminution par rapport à 2016 (4 %) :

- le référencement **des incidents** qui permet d'ajuster la criticité des risques et l'adaptation des moyens de maîtrise ;
- **un plan d'audit interne** (contrôle périodique ou 3^e niveau) des processus clés, des entités décentralisées et des projets/opérations significatifs est décliné par l'audit interne (DARCCI) afin d'apporter une assurance quant à la conformité des opérations (identification et évaluation des risques, couverture adaptée et efficiente), la performance de leur pilotage et l'efficacité de leur organisation. Une dizaine de missions sont réalisées par an ;
- **un plan d'amélioration continue**, qui rassemble l'ensemble des plans d'action issue de l'audit interne en cours de déploiement par les équipes opérationnelles.

Ces différents éléments font l'objet de **restitutions** semestrielles en comité des risques (Comex) et en **comité d'audit**.

3. Assurances et litiges

3.1. Assurances

3.1.1. Présentation générale de la politique d'assurance d'Icade

Icade s'est engagée, depuis plusieurs années, dans une démarche ayant pour objectif de limiter le nombre de ses courtiers en matière d'assurance. Icade a donc lancé, fin 2016, un appel d'offre courtier auprès de quatre cabinets de courtage : Marsh, Aon, Siaci Saint-Honoré et SATEC. À la suite de cette consultation, Icade a choisi de retenir l'offre du cabinet SATEC pour l'ensemble de ses assurances.

Cette démarche de regroupement s'inscrit dans un souci de rationalisation et d'harmonisation au sein d'Icade, afin notamment d'obtenir des tarifs compétitifs, de pérenniser la couverture des risques, d'assurer un meilleur contrôle des garanties et une gestion plus efficace des sinistres favorisée par une information de la direction des assurances et une intervention de cette dernière à l'occasion de la survenance de sinistres importants ou de sinistres corporels.

Ainsi, Icade a constaté, sur la base des informations dont elle a connaissance et à périmètre égal, que le montant global des primes d'assurance d'Icade et de ses filiales a baissé en 2017. Cette baisse pourrait se poursuivre en 2018.

Les principales compagnies d'assurances d'Icade sont, selon les métiers concernés (i) AXA pour la couverture de la responsabilité civile professionnelle, (ii) AXA et GROUPEAMA pour les multirisques immeubles, (iii) Albingia et AXA pour les assurances dommages-ouvrage, CNR et TRC, (iv) AXA pour la responsabilité civile loi Hoguet et Allianz pour les contrats Flotte et Auto Mission.

3.1.2. Prévention des risques et éléments d'appréciation des couvertures souscrites

La diversité des métiers exercés par Icade fait varier la couverture des risques en fonction notamment, des obligations d'assurance propres à chacun d'entre eux et des principaux risques identifiés.

Icade, en collaboration avec son courtier, s'attache à maintenir un niveau de couverture qu'elle estime adapté à chaque risque identifié, sous réserve notamment des contraintes liées au marché de l'assurance et en fonction d'une estimation du montant qu'elle estime raisonnable de garantir et de la probabilité d'un éventuel sinistre.

Ainsi, afin d'identifier et, dans toute la mesure du possible, de quantifier les risques spécifiques les plus importants de ses activités, Icade s'est engagée depuis 2002 dans un processus de cartographie de ses principaux risques.

Cette cartographie des risques, qui se décline en risques spécifiques (liés aux métiers) et risques non spécifiques (transversaux), est alimentée par des fiches de *reporting* risques. Ces fiches identifient chacune un risque déterminé qui est apprécié en termes d'occurrence et d'impact, et dont le contrôle de la criticité est assuré par un ensemble de mesures (transfert à l'assurance, mise en œuvre de procédures spécifiques ou d'actions particulières...).

Elles font l'objet d'un examen trimestriel par la direction des entités opérationnelles concernées et leurs évolutions sont retranscrites avec cette même périodicité dans la cartographie. Par ailleurs, un suivi des sinistres significatifs est assuré.

3.1.3. Principaux contrats d'assurance d'Icade

Les assurances souscrites par Icade peuvent schématiquement être regroupées sous deux principales catégories : (i) les assurances obligatoires en vertu de dispositions légales ou réglementaires et (ii) les assurances souscrites par Icade en complément des assurances obligatoires afin de s'assurer de la couverture de certains autres risques.

Compte tenu du nombre important de métiers d'Icade et de la multiplicité des polices d'assurance souscrites dans le cadre de ses activités, la présente section présente un résumé des principales polices d'assurance souscrites par Icade.

3.1.3.1. Principales assurances obligatoires

Les assurances obligatoires varient principalement en fonction des deux grands métiers d'Icade : la Promotion et les Foncières.

3.1.3.1.1. L'activité de Promotion

Icade souscrit les assurances obligatoires instituées par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 couvrant l'ouvrage exécuté (assurance dite « dommages-ouvrage ») et la responsabilité décennale du constructeur, du promoteur immobilier/vendeur d'immeuble à construire ou achevé depuis moins de dix ans (assurance dite « responsabilité civile décennale » ou « constructeur non réalisateur » ou « CNR »).

L'assurance dommages-ouvrage est souscrite par toute personne agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage qui fait réaliser des travaux de construction. Cette assurance doit être souscrite dès l'ouverture du chantier et a principalement pour objet le préfinancement de la réparation des désordres apparus relevant de la garantie décennale. Cette assurance couvre principalement les dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Cette assurance de chose suit donc l'immeuble et est transmise aux acquéreurs puis à leurs successeurs en cas de cession ultérieure. L'assureur dommages-ouvrage peut se retourner contre les responsables des désordres, dont le cas échéant Icade, au cas où elle se serait immiscée de manière fautive dans les opérations de construction.

L'assurance responsabilité civile décennale ou CNR couvre la responsabilité décennale des constructeurs réalisateurs ou non, le paiement des travaux de réparation de la construction à laquelle Icade a participé en sa qualité de constructeur, promoteur ou de vendeur lorsque sa responsabilité est engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil. Cette garantie est limitée au coût de construction de l'ouvrage pour les opérations autres que le logement ou à hauteur du montant des réparations pour les opérations de logement.

Il est à noter que les tribunaux ont tendance à étendre les responsabilités des vendeurs et locataires d'ouvrage au-delà des obligations légales.

3.1.3.1.2. L'activité de Foncière

Cette activité génère la souscription d'assurances obligatoires dans le domaine de l'assurance construction tant au titre de la réalisation d'opérations neuves que du fait de travaux réalisés sur le patrimoine.

Icade est alors amenée à souscrire des polices dommages-ouvrage et CNR lors de la réalisation d'opérations neuves et des polices dommages-ouvrage dites « travaux sur existants » (incluant la CNR) à l'occasion de la réalisation de travaux de réfection importants sur ses immeubles.

3.1.3.2. Principales autres assurances souscrites par Icade

3.1.3.2.1. Les assurances facultatives couvrant le risque de construction

Il s'agit principalement des assurances « Tous Risques Chantier » et de diverses polices venant compléter la couverture de la responsabilité civile du promoteur ainsi que certains risques spécifiques comme l'incendie ou les catastrophes naturelles.

3.1.3.2.2. Les assurances facultatives garantissant l'exploitation

Dans ses activités de Foncière, Icade souscrit des assurances multirisques immeubles couvrant notamment la responsabilité civile du propriétaire et les dommages (à hauteur d'un montant maximal correspondant au montant de la reconstruction à neuf de l'immeuble). Ces assurances intègrent également une assurance couvrant les pertes de loyers résultant d'une éventuelle indisponibilité de l'immeuble pendant une durée fixée à 36 mois.

3.1.3.2.3. Les assurances de responsabilité civile

L'ensemble des filiales d'Icade bénéficie d'une assurance responsabilité civile professionnelle dans le cadre d'une police commune à Icade.

Cette police « tous risques sauf » est souscrite auprès d'AXA France IARD et couvre notamment les conséquences pécuniaires de la responsabilité découlant du droit applicable (responsabilité civile délictuelle, quasi délictuelle, contractuelle) pouvant incomber à l'assuré du fait ou à l'occasion de ses activités en raison de tous dommages et/ou préjudices causés aux tiers.

3.1.3.2.4. Autres assurances

Icade a par ailleurs souscrit diverses autres polices d'assurance garantissant divers risques.

Il s'agit notamment :

- ▣ de l'assurance de la flotte automobile et de l'assurance dite « automobiles missions » pour les collaborateurs utilisant leur véhicule personnel ;
- ▣ de l'assurance tous risques informatiques ;

- ▣ de l'assurance des risques environnementaux ;
- ▣ de l'assurance cyber-fraude.

3.1.3.3. Garanties et franchises

3.1.3.3.1. Garanties

Les principales garanties souscrites par Icade, au titre de ces contrats d'assurance en vigueur à ce jour, peuvent être résumées ainsi qu'il suit :

- ▣ en matière d'assurance-construction, les travaux engagés sont garantis à hauteur de leur coût de réalisation (travaux et honoraires) ;
- ▣ en matière de multirisque immeuble, les immeubles sont garantis à hauteur de leur valeur de reconstruction à neuf, sous réserve cependant, dans certains cas, d'une limite contractuelle par sinistre ;
- ▣ en matière de responsabilité civile, la police commune à Icade et à certaines de ses filiales offre un plafond de garantie d'environ 20 millions d'euros ;
- ▣ concernant les autres assurances, ces dernières comprennent généralement des plafonds de garantie calés sur les valeurs de remplacement des matériels sinistrés.

3.1.3.3.2. Franchises

Les principales franchises afférentes aux polices d'assurance souscrites par Icade, et en vigueur à ce jour, peuvent être résumées ainsi :

- ▣ en matière d'assurance-construction (dommages-ouvrage), les polices d'Icade et de ses filiales ne comportent généralement pas de franchise ; les polices « tous risques chantier » et « constructeur non-réalisateur » sont pour leur part soumises à des franchises à hauteur de, respectivement, 7 500 euros et 1 500 euros ;
- ▣ en matière de polices multirisques immeubles, les polices d'Icade comportent des franchises limitées qui sont différenciées selon la nature des garanties mises en jeu ;
- ▣ en matière de responsabilité civile, la police commune à Icade et à certaines de ses filiales comporte une franchise générale de 45 734 euros ;
- ▣ les polices souscrites au titre des « autres assurances » comportent des montants de franchise marginaux.

3.2. Litiges

Icade et ses filiales sont parties (i) à un certain nombre de réclamations ou litiges dans le cours normal de leurs activités, principalement de Promotion au titre de la construction et d'autorisations d'urbanisme, ainsi qu'à (ii) un certain nombre d'autres réclamations ou litiges qui, s'ils s'avéraient fondés, seraient susceptibles, compte tenu notamment des montants en cause, de leur possible récurrence ou de leur impact, en termes d'image, d'avoir un impact significatif défavorable sur l'activité, les résultats ou la situation financière d'Icade.

Ces réclamations ou litiges font l'objet, le cas échéant, de provisions constituées dans les comptes des sociétés concernées pour l'exercice clos le 31 décembre 2017 en fonction de leur issue probable et lorsqu'une estimation de leurs conséquences financières était possible. Ainsi, la direction juridique d'Icade effectue annuellement un recensement de l'ensemble des litiges d'Icade et de ses filiales indiquant, pour chaque contentieux ou litige significatif, le montant d'une éventuelle provision.

Les provisions pour litiges comptabilisées au 31 décembre 2017 s'élèvent pour l'ensemble du Groupe à 41,3 millions d'euros (dont 16,8 millions d'euros concernent des contentieux sur la promotion immobilière).

Icade estime que ces provisions représentent une couverture raisonnable de ces réclamations et litiges.

Déclaration relative aux litiges

Il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.

5.

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

1. Rapport sur le gouvernement d'entreprise	146	2. Autres informations	177
1.1. Informations relatives à la composition, au fonctionnement et aux pouvoirs du conseil d'administration et de ses comités	146	2.1. Opérations sur titres réalisés par les membres des organes de gouvernance et de direction	177
1.2. Informations relatives aux organes de direction	163	2.2. Prêts et garanties accordés en faveur des membres des organes de gouvernance ou de direction	177
1.3. Informations relatives aux rémunérations des dirigeants	166	2.3. Conflits d'intérêts – Condamnation pour fraude	177
1.4. Informations relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	176	2.4. Prévention des délits d'initié/déontologie boursière	178

1. Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Le présent rapport, établi par le conseil d'administration en application de l'article L. 225-37 dernier alinéa du Code de commerce, comprend les informations mentionnées aux articles L. 225-37-2 à L. 225-37-5 du Code de commerce, et notamment :

- des informations sur la gouvernance de la Société ;
- des informations sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux ; et
- des informations concernant la structure du capital et des éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.

Le présent rapport a été préparé avec l'appui de la direction juridique, de la direction des ressources humaines et du Secrétaire du conseil d'administration.

Il a été présenté au comité des nominations et des rémunérations, préalablement à son adoption par le conseil d'administration lors de sa réunion du 15 mars 2018.

1.1. Informations relatives à la composition, au fonctionnement et aux pouvoirs du conseil d'administration et de ses comités

1.1.1. Référence au Code Afep-Medef

Icade se réfère au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées Afep-Medef (« Code Afep-Medef »), conformément à la décision de son conseil d'administration du 11 décembre 2008. Cette décision a fait l'objet d'un communiqué publié par Icade le 12 décembre 2008. Ce code, dont la dernière révision est intervenue en novembre 2016, peut être consulté sur le site <http://www.afep.com>.

L'article L. 225-37-4 du Code de commerce prévoit que le rapport sur le gouvernement d'entreprise contient « lorsqu'une société se réfère

volontairement à un Code de gouvernement d'entreprise élaboré par les organisations représentatives des entreprises, les dispositions qui ont été écartées et les raisons pour lesquelles elles l'ont été (...) ».

En application de cet article, de la recommandation 27.1 du Code Afep-Medef et du paragraphe 1.1.2 de la recommandation n° 2012-02 mise à jour le 22 novembre 2017 de l'AMF relatives à la mise en œuvre de la règle « appliquer ou expliquer », le tableau ci-dessous présente les dispositions du Code Afep-Medef avec laquelle Icade n'est pas en parfaite conformité à la date du présent rapport et expose les raisons de cette situation.

Disposition écartée

Justification

Séances du conseil et réunions des comités

(article 10.3 du Code de référence : « *il est recommandé d'organiser chaque année une réunion hors la présence des dirigeants mandataires sociaux exécutifs* »)

Compte tenu de l'opération ANF Immobilier, et de l'importance et du nombre de dossiers présentés dans le cadre de la mise en œuvre du plan stratégique arrêté en novembre 2015, la présence du Directeur général à toutes les réunions du conseil tenues en 2017 a été nécessaire.

L'agenda du conseil d'administration et des comités ayant été particulièrement chargé au cours de l'exercice, l'organisation d'une réunion supplémentaire hors la présence du Directeur général n'a pas été jugée opportune.

La Société envisage de proposer, conformément aux recommandations du Haut comité de gouvernement d'entreprise, une telle réunion au cours de l'exercice 2018.

Composition du comité d'audit

(article 15.1 du Code de référence : « *La part des administrateurs indépendants dans le comité d'audit doit être au moins de deux tiers et ne doit comprendre aucun dirigeant mandataire social exécutif* »)

Au 31 décembre 2017, la part de membres indépendants était de 50 % au sein du comité d'audit.

La dérogation à cette recommandation du Code de référence se justifie par la modification de la composition du comité survenue en 2017 suite à (i) la démission de Madame Cécile Daubignard de son mandat d'administrateur en date du 21 juillet 2017 et (ii) la perte du statut de membre indépendant de Frédéric Thomas en date du 19 décembre 2017.

La Société s'est néanmoins assurée que la présidence soit assurée par un membre indépendant.

La Société portera la part de membres indépendant à au moins deux tiers au cours de l'année 2018.

Comité en charge des nominations

(article 16.2.2 du Code de référence : « *le comité des nominations (ou un comité ad hoc) établit un plan de succession des dirigeants mandataires sociaux* »)

Le comité des nominations et des rémunérations a décidé, lors de sa réunion du 15 décembre 2017, la mise en place pour 2018 d'un plan de succession pour les mandataires sociaux d'Icade (Président du conseil d'administration et Directeur général) et les administrateurs. Le conseil d'administration du 19 décembre 2017, sur la recommandation du comité des nominations et des rémunérations a donné un mandat au Directeur général d'Icade aux fins d'engager avec son directeur des relations humaines des travaux sur le plan de succession des principaux membres de son Comex.

Information permanente

(article 25.1 du Code de référence : « *Tous les éléments de rémunération potentiels ou acquis des dirigeants mandataires sociaux sont rendus publics immédiatement après la réunion du conseil les ayant arrêtés* »)

Les éléments de rémunération potentiels ou acquis des dirigeants mandataires sociaux ne sont pas rendus publics immédiatement après la réunion du conseil les ayant arrêtés, mais à l'occasion de la parution du document de référence et de l'exposé des motifs.

Rémunération variable annuelle des dirigeants mandataires sociaux exécutifs

(article 24.3.2 du Code de référence : « *Les critères quantifiables, qui ne sont pas nécessairement financiers, doivent être simples, pertinents et adaptés à la stratégie de l'entreprise. Ils doivent être prépondérants* »)

La rémunération variable annuelle du Directeur général, qui est plafonnée à 12,5 % de la rémunération de base annuelle, est déterminée sur la base d'objectifs précis, comprenant des objectifs financiers et des objectifs qualitatifs.

Le pourcentage de rémunération variable liée aux objectifs financiers est de 6,25 % de la rémunération de base annuelle, et celui lié aux objectifs qualitatifs est de 6,25 % de la rémunération de base annuelle.

Les critères quantifiables ne sont donc pas prépondérants, au sens strict, dans la détermination de la rémunération variable annuelle du Directeur général.

Compte tenu de la part que représente le variable par rapport au fixe et l'adéquation de ces critères qualitatifs avec la stratégie de la Société, il a été jugé pertinent de maintenir un poids égal des critères financiers et qualitatifs dans la rémunération variable annuelle du Directeur général.

GOVERNEMENT D'ENTREPRISE
Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Par conséquent, la conformité de la Société aux dispositions du Code de référence peut se résumer comme suit :

N°	Recommandation	Conformité à la recommandation
1.	Information sur l'option retenue entre dissociation ou non des fonctions de Président du conseil d'administration et de Directeur général (recommandation n° 2.3)	Oui
2.	Conseil d'administration et stratégie (recommandation n° 3)	Oui
3.	Hors-bilan et risques de l'entreprise (recommandation n° 4.3)	Oui
4.	Conseil d'administration et assemblée générale des actionnaires (recommandation n° 5.2)	Oui
5.	Composition du conseil d'administration (recommandation n° 6)	Oui
6.	Représentation des actionnaires salariés et des salariés (recommandation n° 7)	NA
7.	Administrateurs indépendants (recommandation n° 8)	Oui
8.	Évaluation du conseil d'administration (recommandation n° 9)	Oui
9.	Séances du conseil et réunions des comités (recommandation n° 10)	Oui À l'exception de la réunion hors la présence des dirigeants mandataires sociaux exécutifs (explications fournies au point ci-dessus)
10.	Accès à l'information des administrateurs (recommandation n° 11)	Oui
11.	Formation des administrateurs (recommandation n° 12)	Oui
12.	Durée des fonctions des administrateurs (recommandation n° 13)	Oui
13.	Comités du conseil (recommandation n° 14)	Oui
14.	Comité d'audit (recommandation n° 15)	Non (explications fournies au point 1.1 ci-dessus)
15.	Comité de sélection ou des nominations (recommandation n° 16)	Oui À l'exception du plan de succession des dirigeants mandataires sociaux
16.	Comité des rémunérations (recommandation n° 17)	Oui
17.	Nombre de mandats des dirigeants mandataires sociaux et des administrateurs (recommandation n° 18)	Oui
18.	Déontologie de l'administrateur (recommandation n° 19)	Oui
19.	Rémunération des administrateurs (recommandation n° 20)	Oui
20.	Cessation du contrat de travail en cas de mandat social (recommandation n° 21)	Oui
21.	Obligation de détention d'actions des dirigeants mandataires sociaux (recommandation n° 22)	Oui
22.	Conclusion d'un accord de non-concurrence avec un dirigeant mandataire social (recommandation n° 23)	NA
23.	Rémunérations des dirigeants mandataires sociaux (recommandation n° 24)	Oui
24.	Principes de rémunération des dirigeants mandataires sociaux non exécutifs (recommandation n° 24.2)	Oui
24.1	Partie fixe de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs (recommandation n° 24.3.1)	Oui
24.2	Partie variable annuelle de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs (recommandation n° 24.3.2)	Oui À l'exception de la prépondérance des critères quantifiables de la rémunération variable du Directeur général
24.3	Rémunération de long terme des dirigeants mandataires sociaux exécutifs (recommandation n° 24.3.3)	Oui
24.4	Rémunérations exceptionnelles des dirigeants mandataires sociaux exécutifs (recommandation n° 24.3.4)	NA
24.5	Indemnité de prise de fonctions des dirigeants mandataires sociaux exécutifs (recommandation n° 24.4)	NA
24.6	Indemnités de départ (recommandation n° 24.5)	Oui
24.7	Régimes de retraite supplémentaires (recommandation n° 24.6)	NA
25.	Information sur les rémunérations des dirigeants mandataires sociaux (recommandation n° 25)	Oui
25.1	Information permanente (recommandation n° 25.1)	Non (explications fournies au point 1.1 ci-dessus)
25.2	Information annuelle (recommandation n° 25.2)	Oui
26.	Consultation annuelle des actionnaires sur la rémunération individuelle des dirigeants mandataires sociaux (recommandation n° 26)	Oui
27.	Mise en œuvre des préconisations (recommandation n° 27)	Oui

1.1.2. Modalités d'exercice de la direction générale

1.1.2.1. Dissociation des fonctions de Président du conseil d'administration et de Directeur général

Le conseil d'administration du 29 avril 2015 a décidé, à l'unanimité des membres présents et représentés, de maintenir la dissociation des fonctions du Président du conseil d'administration et celles du Directeur général, mise en place le 17 février 2015 lors de la cessation du mandat de Président-Directeur général. Le conseil d'administration a en effet estimé que cette dissociation permettait de fluidifier la gouvernance, de disposer d'expériences complémentaires, d'assurer un meilleur équilibre des pouvoirs entre le conseil d'administration, d'une part, et la direction générale, d'autre part, de contribuer à une meilleure gestion des éventuels conflits d'intérêts et d'avoir une gouvernance identique à celle des sociétés comparables à Icade.

Il est précisé que le Président du conseil d'administration, en dehors des attributions générales prévues par la Loi, s'est vu confier par le règlement intérieur de la Société des missions spécifiques telles que décrites ci-après :

- le Président du conseil d'administration est tenu informé par le Directeur général des événements et situations significatifs, notamment ceux urgents relatifs à la vie du Groupe de manière à ce que le Président puisse en faire part au conseil d'administration. Il peut demander au Directeur général toute information de nature à éclairer le conseil d'administration ;
- le Président du conseil d'administration veille à ce que le conseil d'administration soit informé de toute question relative au respect des principes de responsabilité sociétale et environnementale, de l'évolution des marchés, de l'environnement concurrentiel et des principaux enjeux, et que le Directeur général communique en temps utile toute information qu'il juge pertinente à ce titre ;
- le Président du conseil d'administration veille au respect des droits des actionnaires dans le cadre de l'organisation des assemblées générales ;
- le Président du conseil d'administration peut se voir confier tout mandat ponctuel ou spécial aux fins de conduire ou de participer à toute discussion entre la Société et ses relations de haut niveau, notamment les grands clients et les pouvoirs publics, aux plans national et international.

1.1.2.2. Limitations apportées aux pouvoirs du Directeur général

Le conseil d'administration du 19 mars 2015 a décidé, sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations, (i) de nommer Olivier Wigniolle en tant que Directeur général d'Icade, lequel est entré en fonction postérieurement à l'assemblée générale du 29 avril 2015 et (ii) de proposer à l'assemblée générale du 29 avril 2015 la nomination d'André Martinez en qualité d'administrateur, aux fins de le désigner Président du conseil d'administration, à l'issue de cette assemblée générale.

Il n'a pas été procédé à la nomination d'un directeur général délégué.

Le Directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la Loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au conseil d'administration.

Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du Directeur général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffisse à constituer cette preuve.

Les dispositions des statuts ou les décisions du conseil d'administration limitant les pouvoirs du Directeur général sont inopposables aux tiers.

Les statuts de la Société n'ont pas fixé de limitation aux pouvoirs d'engagement du Directeur général. En revanche, conformément à l'article 3 du règlement intérieur du conseil, il appartient au conseil

de décider des opérations d'importance stratégique, des opérations externes d'acquisition ou de cession, des investissements importants de croissance organique et des opérations de restructuration interne dans le respect des seuils fixés à l'article 10.2.2 du règlement intérieur du conseil d'administration d'Icade. Le conseil doit également approuver, préalablement à leur mise en œuvre les opérations significatives se situant hors de la stratégie annoncée de la Société.

1.1.3. Fonctionnement du conseil d'administration

1.1.3.1. Missions et travaux

Le conseil d'administration d'Icade détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche d'Icade et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Le conseil d'administration se réunit au moins deux fois par an et chaque fois que l'intérêt social l'exige.

Le conseil d'administration du 29 avril 2015 a décidé, sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations, de maintenir la dissociation des fonctions de Président du conseil d'administration et de Directeur général, lesquelles sont assumées, depuis le 29 avril 2015, respectivement par André Martinez et Olivier Wigniolle.

Le 30 novembre 2007, le conseil d'administration d'Icade a arrêté le règlement intérieur du conseil d'administration et le règlement de chacun des trois comités spécialisés pour mettre en place sa nouvelle gouvernance. Le règlement intérieur du conseil d'administration a été actualisé par le conseil d'administration du 11 décembre 2008, 7 avril 2011, du 22 juin 2012 et du 19 janvier 2017.

Outre les points et décisions relevant légalement du conseil d'administration (arrêté des comptes et des rapports d'activité annuels et semestriels, convocation de l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer notamment sur les comptes du dernier exercice clos, arrêté des documents de gestion prévisionnelle, modalités de répartition des jetons de présence, autorisation annuelle à donner au Directeur général à l'effet de consentir des cautions, avals et garanties, projets d'investissement et de cession et stratégie du Groupe, etc.), le conseil a examiné ou adopté notamment les points suivants :

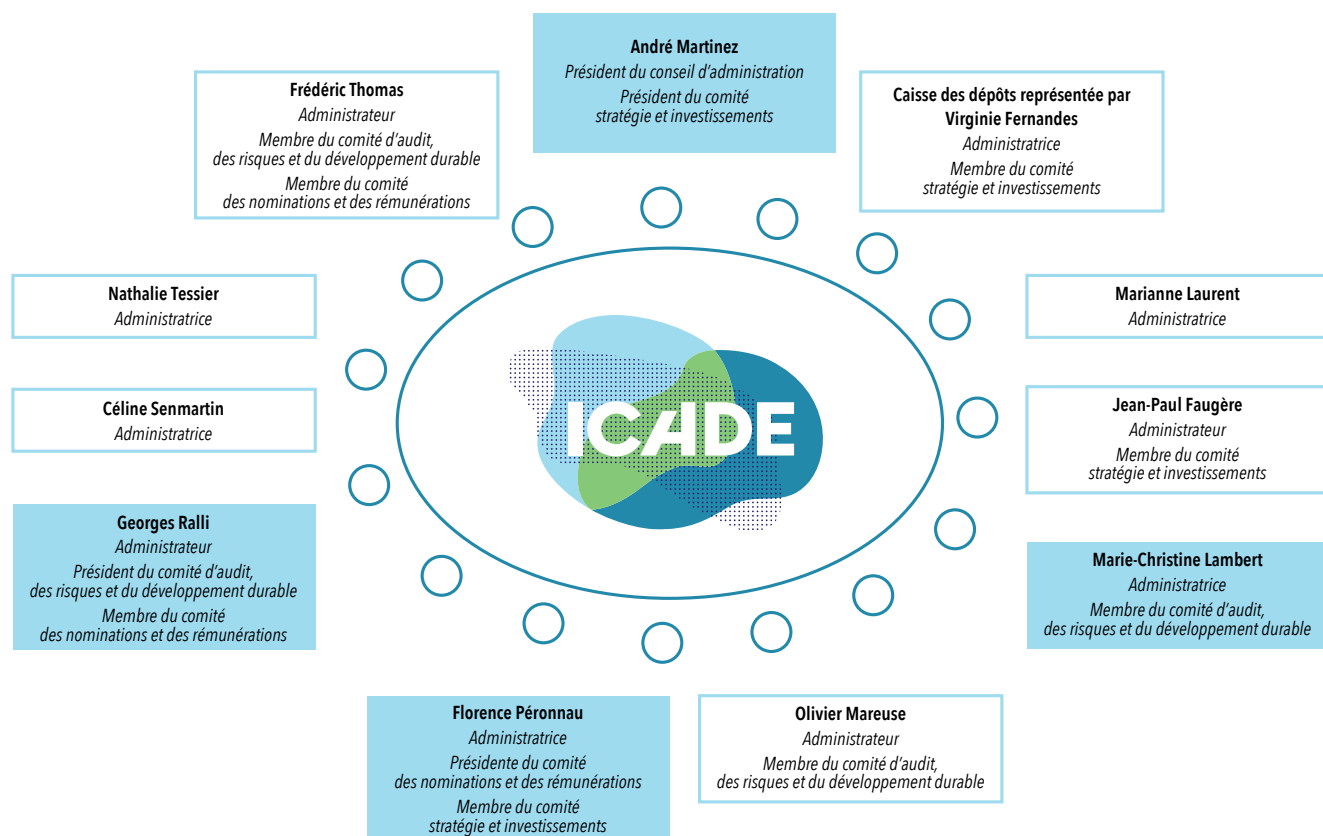
- la révision du règlement intérieur du conseil d'administration ;
- le fonctionnement du conseil d'administration, l'autoévaluation des travaux du conseil d'administration et la restitution des travaux du conseil d'administration et de ses comités ;
- la fixation de la rémunération du Président du conseil d'administration et du Directeur général ainsi que des critères de performance permettant de déterminer la part variable de la rémunération du Directeur général pour l'exercice 2017 ;
- le renouvellement de l'autorisation donnée au Directeur général, d'émettre des obligations ne donnant pas accès au capital ;
- l'autorisation donnée au Directeur général d'émettre des bons à moyen terme négociables (BMTN) ;
- l'autorisation donnée au Directeur général d'émettre des billets de trésorerie ;
- le budget 2018 et le plan moyen terme à horizon 2022 ;
- l'émission d'obligations de la Société ;
- l'activité de l'audit interne en 2017 et le programme 2018 ;
- la mise en œuvre de programme de rachat d'actions de la Société en vue du rachat de ses propres actions ;
- l'analyse de l'indépendance des administrateurs indépendants ;
- la constatation de la démission de quatre administrateurs, la proposition de renouvellement de deux mandats d'administrateur, l'examen de la candidature d'une administratrice en vue de sa nomination par l'assemblée générale ;
- la répartition des jetons de présence ;

- la modification de la composition des comités ;
- l'autorisation de projets d'engagement d'investissement ou de désinvestissement, dans le respect des seuils fixés par le règlement intérieur du conseil d'administration d'Icade ;
- les documents de gestion prévisionnelle ;
- le transfert du siège social de la Société et la modification corrélative des Statuts ;

- le dossier ANF Immobilier ;
- la rotation des signataires des deux cabinets du collège des commissaires aux comptes nonobstant le renouvellement des mandats aux assemblées générales.

Les procès-verbaux des séances du conseil d'administration sont établis à l'issue de chaque réunion et sont communiqués aux administrateurs pour approbation à la réunion suivante.

1.1.3.2. Composition* et liste des mandats au 31 décembre 2017



Administrateur indépendant

* Le conseil d'administration d'Icade dans sa séance du 15 mars 2018, a nommé à titre provisoire sous réserve de ratification par l'assemblée générale du 25 avril 2018 :
- Carole Abbey, en remplacement de Marianne Laurent, démissionnaire en mars 2018 ;
- Sophie Quatrehomme, en remplacement de Franck Silvent, démissionnaire en juillet 2017.
Au 15 mars 2018, le conseil d'administration est composé de 12 membres, dont 7 femmes et 4 administrateurs indépendants.

Le conseil d'administration peut comprendre entre 3 (minimum) et 18 (maximum) membres, nommés par les actionnaires de la Société réunis en assemblée générale ordinaire.

Les administrateurs sont nommés pour un mandat de quatre ans renouvelable. Il est rappelé que, par exception et pour les seuls besoins de la mise en place d'un système de renouvellement échelonné des mandats des administrateurs, l'assemblée générale mixte des actionnaires du 29 avril 2015 a prévu, lors de la désignation ou du renouvellement de certains administrateurs (personnes physiques ou morales), que la durée de leur mandat soit inférieure à quatre ans. Nul ne peut être nommé administrateur si, ayant dépassé l'âge de 70 ans, sa nomination a pour effet de porter à plus du tiers des membres du conseil d'administration le nombre d'administrateurs ayant dépassé cet âge.

Au 31 décembre 2017, le conseil d'administration d'Icade est composé de 11 membres dont 6 femmes et 4 administrateurs indépendants (soit 36,4 % d'administrateurs indépendants) : André Martinez (Président du conseil d'administration), Marie-Christine Lambert, Florence Péronnau et Georges Ralli.

Le taux de féminisation du conseil est actuellement de 54,5 % et est conforme aux dispositions de la loi du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des conseils d'administration et de surveillance et à l'égalité professionnelle (40 % à l'issue de l'assemblée générale 2017).

Au 31 décembre 2017, la durée moyenne du mandat des administrateurs de la Société est de 2,8 ans ; leur âge moyen est 57,4 ans et ils sont tous de nationalité française.

Au 31 décembre 2017, le conseil d'administration de la Société est composé des 11 membres suivants :

- André Martinez, Président du conseil d'administration, administrateur indépendant ;
- Caisse des dépôts et consignations, représentée par Virginie Fernandes ;
- Jean-Paul Faugère ;

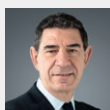
- Céline Senmartin ;
- Marie-Christine Lambert, administratrice indépendante ;
- Marianne Laurent ;
- Olivier Mareuse ;
- Nathalie Tessier ;
- Frédéric Thomas ;
- Georges Ralli, administrateur indépendant ;
- Florence Péronneau, administratrice indépendante.

Au cours de l'exercice 2017, la composition du conseil d'administration d'Icade a été modifiée comme suit :

Nom des membres du conseil	Nature de la modification	Date d'effet	Diversification dans la composition du conseil
Céline Senmartin	Ratification de la nomination	Assemblée générale mixte du 20 avril 2017	Féminisation
Jean-Paul Faugère	Renouvellement	Assemblée générale mixte du 20 avril 2017	
Olivier Mareuse	Renouvellement	Assemblée générale mixte du 20 avril 2017	
Marianne Laurent	Nomination en remplacement de Céline Scemama	Assemblée générale mixte du 20 avril 2017	Féminisation
Cécile Daubignard	Démission	Conseil d'administration du 21 juillet 2017	
Éric Donnet	Démission	Conseil d'administration du 21 juillet 2017	
Benoît Maes	Démission	Conseil d'administration du 21 juillet 2017	
Franck Silvent	Démission	Conseil d'administration du 19 octobre 2017	

- l'assemblée générale mixte du 20 avril 2017 a ratifié la nomination faite à titre provisoire par le conseil d'administration lors de sa réunion du 19 octobre 2016, aux fonctions d'administrateur de Madame Céline Senmartin, en remplacement de Madame Nathalie Gilly, pour le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à se réunir en 2019 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 ;
- l'assemblée générale mixte du 20 avril 2017 a renouvelé Monsieur Jean-Paul Faugère en qualité d'administrateur pour une durée de quatre années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale tenue en 2021 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé ;
- l'assemblée générale mixte du 20 avril 2017 a renouvelé Monsieur Olivier Mareuse en qualité d'administrateur pour une durée de quatre années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale tenue en 2021 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé ;
- l'assemblée générale mixte du 20 avril 2017 a nommé Madame Marianne Laurent en qualité d'administratrice pour une durée de quatre années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale tenue en 2021 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé ;
- le conseil d'administration du 21 juillet 2017 a pris acte de la démission de Madame Cécile Daubignard, Monsieur Éric Donnet et Monsieur Benoît Maes de leur mandat d'administrateur d'Icade ;
- le conseil d'administration du 19 octobre 2017 a pris acte de la démission de Monsieur Franck Silvent de son mandat d'administrateur d'Icade.

MANDATS, FONCTIONS ET BIOGRAPHIES DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DÉCEMBRE 2017



André MARTINEZ

Président du conseil d'administration
Président du comité stratégie et investissements
Administrateur Indépendant
64 ans
Nationalité : française

Date de première nomination en qualité d'administrateur :
AG du 29/04/2015

Date d'échéance du mandat :
AG tenue en 2019 statuant sur les comptes de l'exercice écoulé

Nombre d'actions détenues dans la Société : 20

Adresse professionnelle :
27, rue Camille-Desmoulins
92130 Issy-les-Moulineaux

Expertise et expérience professionnelle

André Martinez est diplômé de l'École des hautes études commerciales (HEC), de l'Institut d'études politiques (IEP) de Paris et est titulaire d'une maîtrise de sciences économiques (Paris II). En 1978, il débute sa carrière à Airbus Industrie en qualité de négociateur de contrats. En 1982, André Martinez intègre la Société des Hôtels Méridien, groupe Air France, où il occupe les postes de directeur du développement, puis Président et directeur général de Méridien Hôtels Inc et Président de Méridien Canada Ltd. En 1989, il est nommé directeur général de Méridien Gestion SA puis de la Société des Hôtels Méridien. En 1997, il rejoint le groupe Accor en qualité de directeur général de la Compagnie des Wagons-lits, puis de directeur du développement et de la stratégie de l'hôtellerie. De 2003 à 2006, il devient membre du directoire et responsable de l'hôtellerie pour l'Europe, l'Afrique et le Moyen Orient. En 2006, André Martinez entre chez Morgan Stanley Real Estate où il est nommé *Managing Director* puis *Senior Advisor* et directeur de l'activité mondiale hôtellerie. Il est également Président de Panorama Hospitality. De 2012 à 2014, il devient Conseiller spécial aux cabinets de Pierre Moscovici (ministre de l'Économie et des Finances) et de Nicole Bricq (ministre du Commerce Extérieur). André Martinez est également administrateur de Ville Pour Tous et de Financière Sun. Il est en outre gérant de deux SCI familiales et Président de Financière des Cent Chênes SAS. Nommé Président du conseil d'administration d'Icade en avril 2015, il préside aussi le comité stratégie et investissements de la Société.

Autres mandats et fonctions en cours

- Président**
- Financière des Cent Chênes SAS^(a)
- Administrateur**
- Ville Pour Tous^(a)
 - Financière Sun^(a) (hôtels B&B)

Mandats et fonctions ayant été exercés au cours des cinq dernières années et expirés

- Président**
- SGP Edifice Capital
- Administrateur**
- Xiwen Media

(a) Société hors Groupe.



Virginie FERNANDES

Représentante permanente de la Caisse des dépôts (CDC) – Administratrice
Membre du comité stratégie et investissements
43 ans
Nationalité : française

Date de première nomination en qualité de représentant permanent de la CDC, administrateur :
CA du 30/09/2016

Date d'échéance du mandat de la CDC :
AG tenue en 2019 statuant sur les comptes de l'exercice écoulé

Nombre d'actions détenues par Virginie FERNANDES dans la Société : 1

Adresse professionnelle :
56, rue de Lille
75007 Paris

Expertise et expérience professionnelle

Virginie Fernandes, directrice du département du pilotage Groupe – groupe Caisse des dépôts, est diplômée de l'École supérieure de commerce de Rouen et de la Société française des analystes financiers (SFAF).

Virginie Fernandes débute sa carrière en 1998 chez EY comme auditeur financier. À partir de 2000, elle occupe des fonctions d'analyste financier, d'abord au sein de la société Oddo Securities puis au Crédit Agricole Cheuvreux. Elle intègre le groupe Caisse des dépôts en 2010. Elle rejoint alors la direction financière du Fonds Stratégique d'Investissement où elle prend la responsabilité du suivi des participations stratégiques. En 2012, elle intègre le pôle Finance, Stratégie et Participations et occupe successivement les postes de responsable du pilotage stratégique des filiales puis, en 2013, de responsable du pôle Immobilier, Logements et Tourisme.

Virginie Fernandes a été nommée à compter du 24 janvier 2017 en qualité de directrice du département du pilotage Groupe au sein du pôle Finance, Stratégie et Participations. Elle est notamment chargée de poursuivre la dynamique de renforcement du pilotage actionnarial du Groupe.

Autres mandats et fonctions en cours

Membre du conseil de surveillance

- SNI ^(b)

Administratrice

- Bpifrance ^(b)
- Bpifrance Investissement ^(b)
- Bpifrance Participations ^(b)
- SCET ^(b)
- Transdev Group ^(b)

RP CDC/Administratrice

- Compagnie des Alpes ^{(a) (b)}

Membre du comité d'audit

- Bpifrance Investissement ^(b)
- Bpifrance Participations ^(b)
- SCET ^(b)
- SNI ^(b)
- Transdev Group ^(b)

Membre du comité Stratégique

- Bpifrance Participations
- Compagnie des Alpes ^{(a) (b)}
- SNI ^(b)

Membre du comité des nominations et des rémunérations

- Bpifrance ^(b)
- Compagnie des Alpes ^{(a) (b)}
- SCET ^(b)

Mandats et fonctions ayant été exercés au cours des cinq dernières années et expirés

Membre du conseil de surveillance

- Santoline

Présidente

- Comité d'audit de Santoline
- HoldCo SIIC

(a) Société cotée.

(b) Société appartenant au groupe Icade/groupe CDC.



Jean-Paul FAUGÈRE

Administrateur
Membre du comité stratégie et investissements
61 ans
Nationalité : française

Date de première nomination en qualité d'administrateur :
CA du 20 décembre 2012

Date d'échéance du mandat :
AG tenue en 2021 statuant sur les comptes de l'exercice écoulé

Nombre d'actions détenues dans la Société : 20

Adresse professionnelle :
4, place Raoul-Dautry
75716 Paris Cedex 15

Expertise et expérience professionnelle

Ancien élève de l'École polytechnique et de l'École nationale d'administration, Jean-Paul Faugère a été directeur du cabinet du Premier ministre de 2007 à 2012 après avoir été directeur du cabinet de François Fillon (aux Affaires sociales puis à l'Éducation nationale) (2002-2005) puis préfet de la région Alsace – Bas-Rhin (2005-2007). Depuis le 29 juin 2012, Jean-Paul Faugère est Président du conseil d'administration de CNP Assurances. Précédemment, Jean-Paul Faugère a occupé les fonctions et mandats principaux suivants : commissaire contrôleur des assurances (1980-1981), auditeur au Conseil d'État (1983), secrétaire général adjoint du Conseil d'État (1986-1987), conseiller technique du ministre de l'Équipement, du Logement, de l'Aménagement du territoire et des Transports (1987-1988), commissaire du gouvernement près l'assemblée du contentieux du Conseil d'État (1988-1990), directeur financier (1991-1994) du Commissariat à l'énergie atomique (CEA), directeur des libertés publiques et des affaires juridiques au ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du territoire (1994-1997), préfet du Loir-et-Cher (1997-2001), de la Vendée (2001-2002), conseiller d'État (1998).

Autres mandats et fonctions en cours

Président du conseil d'administration

- CNP Assurances ^{(a) (b)}

Administrateur

- Caixa Seguros Holding SA Brésil ^(c)

Mandats et fonctions ayant été exercés au cours des cinq dernières années et expirés

Président du conseil d'administration

- Icade

(a) Société cotée.

(b) Société appartenant au groupe Icade/groupe CDC.

(c) Société hors Groupe.



Marie-Christine LAMBERT

Administratrice indépendante
Membre du comité d'audit, des risques
et du développement durable

64 ans

Nationalité : française

**Date de première nomination
en qualité d'administrateur :**

CA du 6/12/2011

Date d'échéance du mandat :

AG tenue en 2020 statuant sur
les comptes de l'exercice écoulé

**Nombre d'actions détenues
dans la Société :** 10

Adresse personnelle :

24, rue Rouelle
75015 Paris

Expertise et expérience professionnelle

Marie-Christine Lambert, diplômée de l'ESC Dijon option finance, est aujourd'hui retraitée. Elle fut directrice financière adjointe et directrice du contrôle de gestion du groupe Orange. Entrée chez France Télécom en 1992, elle y a occupé successivement les fonctions de directeur financier des filiales informatiques, directeur financier des mobiles en France, *Chief Financial Officer* de la division Orange (activité Mobile du Groupe), directeur finances gestion des opérations en France (fixe et mobile) puis directeur du contrôle de gestion Groupe. Marie-Christine Lambert a commencé sa carrière professionnelle en 1975 dans une filiale française d'ITT, puis a poursuivi en finance opérationnelle dans l'industrie, les services et les télécoms.

Autres mandats et fonctions en cours

Néant

Mandats et fonctions ayant été exercés au cours des cinq dernières années et expirés

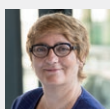
**Directrice financière adjointe et directrice du contrôle
de gestion du groupe Orange**

Administratrice

- Orange France
- Orange Studio
- Coentreprise Buy in (Orange/Deutsche Telekom)

Membre du conseil de surveillance et du comité d'audit

- Orange Polska



Marianne LAURENT ^(b)

Administratrice

56 ans

Nationalité : française

**Date de première nomination
en qualité d'administrateur :**

AG du 20/04/2017

Date d'échéance du mandat :

AG tenue en 2021 statuant sur
les comptes de l'exercice écoulé

**Nombre d'actions détenues
dans la Société :** 1

Adresse professionnelle :

72, avenue Pierre-Mendès-France
75914 Paris Cedex 13

Expertise et expérience professionnelle

Marianne Laurent, diplômée de l'université de Rennes en banque-finance, a débuté en 1984 dans le secteur bancaire avant d'intégrer le groupe Caisse des dépôts en 1990.

Elle occupe d'abord le poste de responsable d'unité en charge de la gestion de la clientèle institutionnelle et de la clientèle des filiales de la direction bancaire de la Caisse des dépôts puis rejoint de 2000 à 2003 CDC Ixis, nouvellement créée. Elle intègre ensuite la direction de la stratégie et du pilotage actionnarial et financier des filiales du Groupe et pilote des opérations capitalistiques. En 2007, Marianne Laurent rejoint le directoire d'Efidis, filiale du groupe SNI, où elle occupe le poste de directrice financière et en 2012, elle devient directrice générale en charge des finances du groupe SNI.

Depuis le 16 janvier 2017, elle a pris ses fonctions en qualité de directrice des prêts et de l'habitat au sein de la direction des fonds d'épargne.

Autres mandats et fonctions en cours

Administratrice

- Foncière Publique Solidaire

Membre du conseil de surveillance

- SNI ^(a)

**Directrice des prêts et de l'habitat de la direction des fonds
d'épargne**

- Caisse des dépôts

Mandats et fonctions ayant été exercés au cours des cinq dernières années et expirés

**Directrice générale adjointe en charge des finances du Groupe
et membre du Comex**

- SNI

Administratrice et membre du comité d'audit :

- Efidis
- Osica
- Ste Barbe
- Adoma

(a) Société appartenant au groupe Icade/groupe CDC.

(b) Le conseil d'administration d'Icade dans sa séance du 15 mars 2018 a nommé à titre provisoire, sous réserve de ratification par l'assemblée générale du 25 avril 2018, Carole Abbey en remplacement de Marianne Laurent, démissionnaire.



Olivier Mareuse

Administrateur
Membre du comité d'audit, des risques et du développement durable
54 ans
Nationalité : française

Date de première nomination en qualité d'administrateur :
CA du 31/05/2011

Date d'échéance du mandat :
AG tenue en 2021 statuant sur les comptes de l'exercice écoulé

Nombre d'actions détenues dans la Société : 1

Adresse professionnelle :
72, avenue Pierre-Mendès-France
75914 Paris Cedex 13

Expertise et expérience professionnelle

Diplômé de l'Institut d'études politiques de Paris, ancien élève de l'Ena, Olivier Mareuse a commencé sa carrière en 1988 au sein de la direction des assurances collectives de CNP Assurances, en tant qu'adjoint au responsable du département établissements financiers puis en qualité de directeur technique, administratif et comptable en 1989. En 1991, il est nommé chargé de mission auprès du directeur général puis directeur de la stratégie, du contrôle de gestion et des relations avec les actionnaires en 1993. Nommé en 1999, directeur des investissements de CNP Assurances, Olivier Mareuse rejoint la Caisse des dépôts en octobre 2010 comme directeur financier adjoint du groupe Caisse des dépôts. Il était depuis décembre 2010 directeur financier du groupe Caisse des dépôts. Depuis septembre 2016, Olivier Mareuse est directeur des fonds d'épargne de la Caisse des dépôts.

Autres mandats et fonctions en cours

Directeur des fonds d'épargne

- Groupe Caisse des dépôts

Membre des comités de direction

- Établissement public et groupe Caisse des dépôts

Administrateur

- CNP Assurances ^(a) ^(b)
- Association française des investisseurs institutionnels (AF2i) ^(c)
- CDC International Capital ^(b)

Représentant Permanent CDC

- Veolia Environnement ^(a) ^(c)

Membre du comité d'audit

- CDC International Capital ^(b)
- CNP Assurances ^(a) ^(b)

Membre du comité des investissements

- CDC International Capital ^(b)

Membre du comité stratégique

- CNP Assurances ^(a) ^(b)

Mandats et fonctions ayant été exercés au cours des cinq dernières années et expirés

Directeur des finances Groupe

- Caisse des dépôts

Directeur des investissements

- CNP Assurances

Administrateur

- Bpifrance Investissement
- Dexia Groupe SA
- AEW Europe
- Société Forestière de la CDC
- CDC Infrastructures

Président du conseil d'administration

- CDCE-1

Directeur général

- CDCE-1

Représentant permanent CDC

- CDC GPI (Gestion des Placements Immobiliers)
- CDC GPII (Gestion des Placements Immobiliers Internes)

(a) Société cotée.

(b) Société appartenant au groupe Icade/groupe CDC.

(c) Société hors Groupe.



Florence PÉRONNAU

Administratrice indépendante
Présidente du comité nominations et rémunérations
Membre du comité stratégie et investissements
60 ans
Nationalité : française

Date de première nomination en qualité d'administrateur :
AG du 23/05/2016

Date d'échéance du mandat :
AG tenue en 2020 statuant sur les comptes de l'exercice écoulé

Nombre d'actions détenues dans la Société : 5

Adresse professionnelle :
Pollen RE SAS
35, rue Malar
75007 PARIS

Expertise et expérience professionnelle

Après une formation classique d'économiste (licence sciences économiques – Paris X, IEP Paris Eco-Fi), Florence Péronneau réalise sa première partie de carrière immobilière chez les « investisseurs institutionnels ».

1982-1990 : AGP Compagnie du Midi – AXA, investissements immobiliers.

1990-1993 : CPII Promotion Immobilière – montage et vente investisseurs.

1993-1997 : SECL-UAP – Banque Worms – valorisation et gestion d'actifs.

1997-2004 : AGF Groupe Allianz – stratégie et mouvements, maîtrise d'ouvrage.

En 2006, elle rejoint le groupe Sanofi pour mettre en place la direction immobilière du groupe, entrant ainsi dans le monde des « utilisateurs ».

Une fois la mise en place de l'organisation *corporate* aux plans national et international réalisée, elle déploie les politiques internes « espaces de travail » et « bâtiment responsable » en cohérence avec les enjeux stratégiques du groupe.

Elle réalise de nombreux projets immobiliers d'envergure en France et à l'étranger, dont le siège mondial du groupe (2012), et de nouveaux Campus (Paris et Lyon en 2015) pour accompagner la transformation des modes de travail et de management.

Depuis le 19 janvier 2015, Florence Péronneau siège au Conseil immobilier de l'État en tant que personnalité qualifiée.

En 2017, Florence Péronneau, convaincue que l'immobilier est un réel capital matériel et immatériel pour l'entreprise, lance Pollen RE, société de conseil en stratégie immobilière auprès des « utilisateurs ».

Autres mandats et fonctions en cours

Membre du Conseil de l'Immobilier de l'État ^(a)

Vice-Présidente

- Association des directeurs immobiliers ^(a)

Membre du Board

- RICS France ^(a) (*Royal Institution of Chartered Surveyors*)

Mandats et fonctions ayant été exercés au cours des cinq dernières années et expirés

Néant

(a) Société hors Groupe.



Georges RALLI

**Administrateur Indépendant
Président du comité d'audit, des risques
et du développement durable
Membre du comité des nominations
et des rémunérations**
69 ans
Nationalité : française

**Date de première nomination
en qualité d'administrateur :**
AG du 23/05/2016

Date d'échéance du mandat :
AG tenue en 2020 statuant sur
les comptes de l'exercice écoulé

**Nombre d'actions détenues
dans la Société : 775**

Adresse professionnelle :
IPF Partners
8, rue Toepffer
CH – 1206 Genève

Expertise et expérience professionnelle

Georges Ralli est titulaire d'un DESS banque et finance de l'Université de Paris-V, diplômé de l'Institut d'études politiques de Paris (section économique et financière) et de l'Institut commercial de Nancy.

Il entre au Crédit Lyonnais en 1970 où il exerce diverses fonctions jusqu'en 1981 (département des études comptables générales en charge du suivi des ratios réglementaires et des procédures de consolidation du groupe – direction régionale Alsace en charge de la clientèle d'entreprises – direction des affaires financières en charge des activités de marché primaire d'actions).

En 1982, il occupe le poste de secrétaire de la Commission pour le développement et la protection de l'Épargne.

De 1982 à 1985, il est directeur au département des négociations financières du Crédit du Nord (marchés primaires d'obligations et d'actions, fusions-acquisitions, investissement pour compte propre).

En 1986, il entre chez Lazard à Paris pour participer au développement des activités de marché primaire de capitaux. En 1989 il rejoint les activités de fusions-acquisitions, devient associé-gérant en 1993, puis coresponsable des fusions-acquisitions de Lazard LLC à partir de 1999. De 2000 à 2010, il est *Managing Director* et *Deputy Chairman* du comité exécutif de Lazard LLC (États-Unis), il a été parallèlement le chef de la maison française jusqu'en 2010. Il quitte ses fonctions exécutives en 2010 et demeure *Chairman* jusqu'en 2012 des activités européennes de fusions-acquisitions ainsi que des activités européennes de gestion d'actifs et de banque privée.

En 2013 il crée IPF Partners, fonds d'investissement spécialisé dans le secteur de la santé qui a vocation à investir sous forme de prêts structurés à des sociétés de biotech, medtech, diagnostique et vaccin. Il est associé et gérant d'IPF Partners.

Enfin en 2017, il participe à la création de LLC Real Estate Fund SCA, fonds d'investissement dédié à l'immobilier au Luxembourg (75 %) et dans les pays voisins (hors France).

Autres mandats et fonctions en cours

Censeur, membre du comité d'audit et Président du comité des rémunérations

- Chargeurs SA^(a)

Vice-Président et membre du conseil d'administration,

Président du comité des comptes

- Carrefour^(a) ^(b)

Gérant

- IPF Management 1 SARL (Luxembourg)^(b)

- Kampos SARL (Suisse)^(b)

- IPF Partners SARL (Suisse)^(b)

- LLC RE Management SARL (Luxembourg)^(b)

Administrateur

- Quadrature Investment Managers^(b)

Mandats et fonctions ayant été exercés au cours des cinq dernières années et expirés

Administrateur

- Chargeurs SA

- Veolia Environnement

- Silic SA

- Lazard Wealth Management Holding SL (Espagne)

- LAZ-MD Holding LLC (États-Unis)

- Lazard Aserores Financieros SA (Espagne)

- Lazard AB (Suède)

- Lazard & Co Srl (Italie)

- Lazard Investments Srl (Italie)

Président

- Maison Lazard SAS

- Lazard Frères Gestion SAS

Associé-gérant

- Compagnie Financière Lazard Frères SAS

- Lazard Frères SAS

- Lazard Frères Gestion SAS

Membre du conseil de surveillance

- VLGI SAS

Vice-Président et directeur général

- Lazard Group LLC (États-Unis)

Directeur général du European Investment Banking Business

- Lazard (États-Unis)

Co-Président du European Investment Banking Committee

- Lazard (États-Unis)

Président du Board of Managers

- Lazard Wealth Management Europe SARL (Luxembourg)

Président de l'Advisory Board

- Lazard GmbH (Suisse)

Membre

- LFCM Holdings LLC (États-Unis)

- *Advisory Committee* de Lazard BV (Belgique)

- *European Advisory Board* de Lazard (États-Unis)

(a) Société cotée.

(b) Société hors Groupe.



Céline SENMARTIN

Administratrice
40 ans
Nationalité : française

Date de première nomination en qualité d'administrateur :
CA du 19/10/2016

Date d'échéance du mandat :
AG tenue en 2019 statuant sur les comptes de l'exercice écoulé

Nombre d'actions détenues dans la Société : 1

Adresse professionnelle :
Caisse des dépôts
Direction du réseau et des territoires
72, avenue Pierre-Mendès-France
75914 Paris Cedex 13

Expertise et expérience professionnelle

Diplômée de l'Institut d'études politiques de Bordeaux, elle rejoint la Caisse des dépôts en 2001. Après une première expérience professionnelle dans le secteur de la gestion des ressources humaines, elle rejoint la direction de la stratégie de la direction des retraites de la Caisse des dépôts en 2005 en qualité de responsable du département en charge des relations institutionnelles et de la gouvernance, avant d'être nommée secrétaire général de l'établissement de retraite additionnelle de la fonction publique.

En août 2007, elle intègre le cabinet du directeur général du groupe Caisse des dépôts en qualité de conseillère puis de directrice adjointe (2011). D'août 2012 à février 2015, elle occupe la fonction de directrice régionale Picardie de la Caisse des dépôts. Le 1^{er} mars 2016, elle devient directrice adjointe du réseau et des territoires.

Céline Senmartin fut par ailleurs auditrice jeune de l'Institut des hautes études de défense nationale (1998) et administratrice de société certifiée par l'Institut français des administrateurs (2012).

Autres mandats et fonctions en cours

Membre du conseil de surveillance
- Fondation Partage & Vie ^(a)

Mandats et fonctions ayant été exercés au cours des cinq dernières années et expirés

Censeuse, représentant Bpifrance Investissement

- Collège des Censeurs de Picardie Investissement

Administratrice, représentant Bpifrance Investissement

- Conseil d'administration de Picardie Avenir

Personne qualifiée, nommée par le conseil départemental de l'Oise

- Conseil d'administration de l'OPAC de l'Oise (OPH)

Personne qualifiée, nommée par le conseil départemental de la Somme

- Conseil d'administration de l'OPSOM (OPH) du 23/10/2012 au 30/04/2015

Administratrice, représentant la CDC

- Conseil d'administration de CDC Développement Solidaire

- Conseil d'administration de l'Agence de Développement de l'Aisne

- Conseil d'administration de Picardie Active

- Conseil d'administration d'IMPROVE SAS

- Conseil d'administration de la Société d'Équipement du

Département de l'Aisne - SEDA SEM

- Conseil d'administration de la SEM Amiens Aménagement -

SEMAA (SEM)

- Conseil d'administration de la Société pour l'Immobilier

d'Entreprise de l'Aisne - SIMEA SEM

Représentant permanent de la CDC

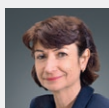
- Assemblée des Associés de CADEMCE SAS

- Assemblée générale de TELOISE SAS

Membre, représentant permanent de la CDC

- Comité stratégique de TELOISE SAS

(a) Société hors Groupe.



Nathalie TESSIER

Administratrice
55 ans
Nationalité : française

Date de première nomination en qualité d'administrateur :
AG du 29/04/2015

Date d'échéance du mandat :
AG tenue en 2018 statuant sur les comptes de l'exercice écoulé

Nombre d'actions détenues dans la Société : 1

Adresse professionnelle :
27, quai Anatole-France
75007 Paris

Expertise et expérience professionnelle

Nathalie Tessier est diplômée de l'Institut supérieur de gestion, titulaire d'un troisième cycle en gestion financière (Conservatoire national des arts et métiers) et en management immobilier (Nanterre). Elle a commencé sa carrière en 1983 dans une SEM d'aménagement sur la région parisienne, puis est entrée, en 1992, au Crédit Foncier de France comme responsable économie mixte. Elle s'est également occupée des prêts au secteur du logement social. Elle rejoint la Caisse des dépôts, en 1998, à la direction régionale Île-de-France où elle exerce les responsabilités suivantes. directrice du secteur économie mixte, puis directrice territoriale Seine-et-Marne et Val-de-Marne, puis directrice de l'investissement et directrice adjointe auprès du directeur régional. En 2007, elle part participer à la création de l'Établissement foncier d'Île-de-France, comme directrice générale adjointe en charge du développement. En 2010, elle revient à la direction régionale de la Caisse des dépôts comme adjointe au directeur régional, notamment en charge du Grand Paris. Depuis janvier 2013, elle est secrétaire générale de la Commission de surveillance de la Caisse des dépôts.

Autres mandats et fonctions en cours

Secrétaire générale de la Commission de surveillance
- Caisse des dépôts

Mandats et fonctions ayant été exercés au cours des cinq dernières années et expirés

Membre du conseil de surveillance

- SNI



Frédéric THOMAS

Administrateur
Membre du comité d'audit, des risques et du développement durable
Membre du comité des nominations et des rémunérations
61 ans
Nationalité : française

Date de première nomination en qualité d'administrateur :
AG du 23/05/2016

Date d'échéance du mandat :
AG tenue en 2020 statuant sur les comptes de l'exercice écoulé

Nombre d'actions détenues dans la Société : 1

Adresse professionnelle :
CAA
16-18, boulevard de Vaugirard
75015 PARIS

Expertise et expérience professionnelle

Frédéric Thomas débute son parcours au sein de la Caisse régionale du Pas-de-Calais du Crédit Agricole en 1982, où il occupe différentes fonctions, parmi lesquelles directeur des financements de 1993 à 1996 puis directeur des réseaux de 1996 à 2000. À cette date, Frédéric Thomas devient directeur général adjoint de la Caisse régionale Charente-Maritime Deux-Sèvres. En 2007, Frédéric Thomas devient directeur général de la Caisse régionale du Crédit Agricole Normandie-Seine et Président de Crédit Agricole Technologies. Il est membre du conseil de l'Adicam depuis 2010

Depuis septembre 2015, Frédéric Thomas est directeur général de Crédit Agricole Assurances et directeur général de Predica. Il est membre du comité exécutif de Crédit Agricole SA.

Frédéric Thomas est Ingénieur agronome diplômé de l'ENSA Rennes et titulaire d'un DESS de Gestion des entreprises.

Autres mandats et fonctions en cours

Membre du comité exécutif

- Crédit Agricole SA ^{(a) (b)}

Directeur général

- Crédit Agricole Assurances. ^{(a) (b)}
- Predica ^(b)

Administrateur

- Pacifica SA ^{(a) (b)}
- Spirica SA ^{(a) (b)}
- CA Indosuez Wealth Management (SA) ^(b)
- Adicam (SARL) ^(b)

Représentant permanent CAA, administrateur

- Caci SA ^{(a) (b)}

Censeur

- La Médicale de France SA ^{(a) (b)}

Vice-Président

- CA Vita (SPA) ^{(a) (b)}
- Groupement français des Bancassureurs ^(b)

Représentant Permanent de Predica

- Fonds stratégique de participations (SICAV) ^(b)

Représentant Permanent CAA, Présidente personne morale

- Crédit Agricole Assurances Solutions SAS ^(b)

Membre du comité de surveillance

- Crédit Agricole Innovations & Territoires SAS ^(b)

Président du comité de surveillance

- F/I Venture (SAS) ^(b)

Mandats et fonctions ayant été exercés au cours des cinq dernières années et expirés

Directeur général

- Caisse Régionale de Crédit Agricole de Normandie-Seine

Président

- Crédit Agricole Technologies et services
- Delta
- Progica SAS

Administrateur

- Caagis SAS
- LCL (SA, émetteur de titres de créances cotés)
- Crédit Agricole Services
- Ifcam
- Acticam
- Cité de l'agriculture
- Uni Éditions
- CA Consumer Finance
- CA Leasing & Factoring
- NCI Normandie Capital Investissement

Représentant de la CR Normandie Seine

- Uni Expansion Ouest

Gérant

- SCI Montaigne
- SEP Normandie Seine

Représentant permanent Predica, Membre du conseil de surveillance

- CA Grands Crus SAS

Membre FNCA (Fédération nationale du Crédit Agricole)

- Membre Commission RH
- Vice-Président du bureau syndical national de direction

Censeur

- CA Immobilier

(a) Société cotée.

(b) Société appartenant au groupe Icade/groupe CDC.

1.1.3.3. Administrateurs indépendants

Le conseil d'administration d'Icade a, lors de sa séance du 19 décembre 2017, réexaminé les critères d'indépendance des administrateurs et a, sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations, (i) constaté que Frédéric Thomas ne pouvait plus

être qualifié d'administrateur Indépendant au regard du Code Afep-Medef, Code de référence de la Société, et (ii) déclaré indépendants quatre administrateurs dans la mesure où chacun d'entre eux satisfait à l'ensemble des critères retenus par le Code de référence pour définir l'indépendance des administrateurs à savoir :

Critères d'indépendance au vu du Code Afep-Medef	André Martinez	Marie-Christine Lambert	Georges Ralli	Florence Péronnau	Frédéric Thomas
1. Ne pas être ou ne pas avoir été au cours des cinq dernières années :					
■ salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la Société	Conforme	Conforme	Conforme	Conforme	Conforme
■ salarié ou dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur d'une société que la Société consolide	Conforme	Conforme	Conforme	Conforme	Conforme
■ salarié ou dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur de la société mère de la Société ou d'une société consolidée par cette société mère	Conforme	Conforme	Conforme	Conforme	Conforme
2. Ne pas être dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire social exécutif de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur	Conforme	Conforme	Conforme	Conforme	Conforme
3. Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement significatif de la Société ou de son Groupe ou pour lequel la Société ou son Groupe représente une part significative de l'activité	Conforme	Conforme	Conforme	Conforme	Conforme
4. Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social	Conforme	Conforme	Conforme	Conforme	Conforme
5. Ne pas avoir été commissaire aux comptes de l'entreprise au cours des cinq années précédentes	Conforme	Conforme	Conforme	Conforme	Conforme
6. Ne pas être administrateur de l'entreprise depuis plus de douze ans	Conforme	Conforme	Conforme	Conforme	Conforme
7. Ne pas être actionnaire participant au contrôle de la Société ou de sa société mère (seuil de 10 % en capital ou en droits de vote)	Conforme	Conforme	Conforme	Conforme	Non Conforme
8. Pour le Président dissocié, ne pas percevoir de rémunération variable en numéraire ou des titres ou toute rémunération liée à la performance de la Société ou du Groupe	Conforme	NA	NA	NA	NA
CONCLUSIONS	INDÉPENDANT	INDÉPENDANT	INDÉPENDANT	INDÉPENDANT	NON INDÉPENDANT

Aucun administrateur indépendant d'Icade n'entretient de relations d'affaires avec la Société.

Il est précisé dans le règlement intérieur du conseil d'administration d'Icade que le conseil peut estimer qu'un administrateur, bien que remplissant les critères énoncés ci-dessus, ne doit pas être qualifié d'indépendant compte tenu de sa situation particulière ou de celle de la Société, eu égard à son actionnariat ou pour tout autre motif. Inversement, le conseil peut estimer qu'un administrateur ne remplissant pas les critères ci-dessus est cependant indépendant.

Icade, dont l'effectif du conseil est composé au 31 décembre 2017, sur un total de 11 administrateurs, d'un tiers d'administrateurs indépendants (36 %), respecte la recommandation visée à l'article 8.3 du Code de référence.

1.1.3.4. Représentation équilibrée au sein du conseil d'administration

Le conseil d'administration intègre un objectif de diversification de sa composition en termes de représentation des femmes et des hommes et d'expertises, conformément à la recommandation du Code Afep-Medef.

Le conseil d'administration veille à ce que chaque mouvement dans sa composition soit conforme à cet objectif afin de pouvoir accomplir ses missions dans les meilleures conditions.

Le tableau ci-après recense les principaux domaines de compétences des administrateurs de la Société.

	Immobilier	Finance/ Comptabilité	RSE	Innovation/ Digital	Banques/ Assurances	Gestion et management	Ressources Humaines et Gouvernance
André Martinez	X	X	X	X		X	X
Caisse des dépôts représentée par Virginie Fernandes	X	X			X	X	
Jean-Paul Faugère	X	X			X		X
Marie-Christine Lambert		X	X	X	X	X	
Marianne Laurent	X	X				X	
Olivier Mareuse	X	X	X		X	X	
Florence Péronnau	X		X	X		X	
Georges Ralli	X	X	X	X	X	X	X
Céline Senmartin	X	X					
Nathalie Tessier	X	X	X		x	X	
Frédéric Thomas	X	X	X		x	X	X

1.1.3.5. Convocation et préparation des réunions du conseil d'administration

Les statuts en vigueur de la Société prévoient que les convocations du conseil d'administration sont faites par son Président au moins cinq jours à l'avance et par tous moyens écrits ou par voie électronique.

Préalablement à toute réunion, chaque administrateur reçoit l'information utile à une participation efficace aux travaux du conseil d'administration de manière à le mettre en mesure d'exercer son mandat. Il en est de même à tout moment de la vie de la Société, entre les séances du conseil d'administration, lorsque l'importance ou l'urgence de l'information l'exige.

Un administrateur peut demander au Président tout complément d'information qu'il juge nécessaire au bon accomplissement de sa mission, notamment au vu de l'ordre du jour des réunions.

Un administrateur peut demander au Président à rencontrer les principaux dirigeants du Groupe, y compris hors la présence du Président.

Lors de chaque séance du conseil d'administration, le Président porte à la connaissance de ses membres les principaux faits et événements

significatifs portant sur la vie du Groupe et intervenus depuis la date du précédent conseil d'administration.

En outre, conformément à l'article 3 du règlement intérieur, le conseil est informé de la situation financière, de la situation de trésorerie ainsi que des engagements de la Société.

En cas de conflit d'intérêts d'un ou de plusieurs administrateurs sur un sujet soumis à délibération du conseil d'administration, il est demandé à ce(s) dernier(s) de ne pas prendre part aux débats et de ne pas participer au vote. Cette règle a notamment été appliquée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017 au titre de diverses opérations d'investissement. Il est rappelé que le règlement intérieur de la Société prévoit que le comité des nominations et des rémunérations examine les opérations importantes comportant un risque de conflits d'intérêts entre la Société et les membres du conseil d'administration et qu'un administrateur ne peut prendre de responsabilités à titre personnel dans des entreprises ou des affaires exerçant des activités concurrentes de celles de la Société sans en informer préalablement le Président du conseil d'administration et le Président du comité des nominations et des rémunérations.

1.1.3.6. Fréquence des réunions du conseil d'administration

Le conseil d'administration d'Icade s'est réuni 10 fois au cours de l'exercice 2017. L'assiduité des membres du conseil d'administration a été de 84 %.

Le tableau ci-après présente le taux d'assiduité par administrateur aux séances du conseil d'administration en 2017 :

Administrateurs	Présence en séance	Nombre total de séance	Taux d'assiduité individuel
Caisse des dépôts et consignations	7	10	70 %
Cécile Daubignard ^(a)	2	4	50 %
Éric Donnet ^(a)	4	4	100 %
Jean-Paul Faugère	9	10	90 %
Marianne Laurent	5	7	71 %
Marie-Christine Lambert	9	10	90 %
Benoît Maes ^(a)	3	4	75 %
Olivier Mareuse	8	10	80 %
André Martinez	10	10	100 %
Florence Péronneau	8	10	80 %
Georges Ralli	10	10	100 %
Céline Scemama ^(b)	3	3	100 %
Céline Senmartin	9	10	90 %
Franck Silvent ^(c)	4	6	67 %
Nathalie Tessier	10	10	100 %
Frédéric Thomas	8	10	80 %

(a) Le conseil d'administration du 21 juillet 2017 a pris acte de la démission de Madame Cécile Daubignard, Monsieur Éric Donnet et Monsieur Benoît Maes de leur mandat d'administrateur.

(b) L'assemblée du 20 avril 2017 a pris acte de la fin de mandat de Madame Céline Scemama.

(c) Le conseil d'administration du 19 octobre 2017 a pris acte de la démission de Monsieur Franck Silvent de son mandat d'administrateur.

1.1.3.7. Évaluation des travaux du conseil d'administration

Il est rappelé que conformément au Code Afep-Medef et à l'article 6 du règlement intérieur de la Société, le conseil d'administration doit annuellement évaluer sa capacité à répondre aux attentes des actionnaires, en analysant sa composition, son organisation et son fonctionnement, ainsi que ceux de ses comités.

Le conseil d'administration a procédé au cours de l'exercice 2017 à une autoévaluation de sa capacité à répondre aux attentes des actionnaires sur la base d'un questionnaire exhaustif portant sur les thèmes suivants : (i) les modalités de fonctionnement du conseil d'administration et de ses comités, (ii) vérifier que les questions importantes sont convenablement préparées et débattues en séance et (iii) mesurer la contribution effective de chaque administrateur aux travaux du conseil d'administration.

Les résultats de ces travaux ont été présentés et débattus au conseil d'administration du 7 mars 2018.

Il ressort de cette autoévaluation que les administrateurs considèrent que les questions relatives à l'organisation du conseil d'administration sont traitées de manière satisfaisante, qu'il s'agisse des compétences, des expertises et de la complémentarité de chacun des administrateurs, de la proportion de membres indépendants ainsi que de l'équilibre entre les hommes et les femmes. Des pistes de progrès ont été identifiées concernant le fonctionnement du conseil, notamment s'agissant du calendrier des réunions et du caractère plus synthétique des présentations faites au conseil et en comités. Les administrateurs ont notamment insisté sur la nécessité de mettre davantage en lumière les grands enjeux dans chacun des dossiers. Les administrateurs souhaitent, afin de maintenir la qualité des débats et alléger les ordres du jour du comité d'audit, des risques et du développement durable, la création

d'un nouveau comité spécialisé permanent, en charge de l'Innovation et de la RSE. Ils ont en outre émis le souhait d'avoir plus d'informations sur l'environnement concurrentiel et financier, en ayant notamment accès à la revue de presse de la Société ainsi qu'une meilleure appréhension des risques opérationnels, notamment sur les projets d'investissements ou de désinvestissements. S'agissant du fonctionnement des comités, les administrateurs ont indiqué souhaiter une communication des informations dans un délai suffisant.

1.1.3.8. Conventions et engagements réglementés

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé et autorisés depuis la clôture

Néant.

Conventions et engagements autorisés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-40-1 du Code de commerce, issu de l'Ordonnance n° 2014-863 du 31 juillet 2014, les conventions et engagements ci-après mentionnés, approuvés au cours d'exercices antérieurs et dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice, ont été réexaminés par le conseil d'administration du 7 mars 2018 qui a pris acte de la poursuite de ces conventions et engagements.

Contrat de prévoyance au bénéfice d'Olivier Wigniolle en qualité de Directeur général d'Icade

Un contrat d'assurance « prévoyance » de groupe a été souscrit par la Caisse des dépôts auprès de la société CNP Assurances le 15 février 2012. Ce contrat permet à certains dirigeants des filiales du groupe de la Caisse des dépôts de bénéficier de cette assurance.

Dans ce cadre, Olivier Wigniolle, Directeur général d'Icade est l'un des assurés couverts par cette assurance, qui lui permet de bénéficier d'une couverture liée à son statut de mandataire social.

La Caisse des dépôts a souhaité refacturer à Icade sa quote-part du contrat d'assurance « prévoyance » de groupe, laquelle quote-part

correspond à l'assurance dont bénéficie Olivier Wigniolle, Directeur général d'Icade. La refacturation par la Caisse des dépôts de cette assurance « prévoyance » groupe et le paiement par Icade des factures qui seront émises dans ce contexte établira l'existence d'une convention de refacturation et ce, quand bien même cette convention de refacturation ne serait pas formalisée par un contrat écrit.

Le conseil d'administration du 29 avril 2015 a autorisé la conclusion de cette convention et constaté l'intérêt qu'il y a à bénéficier de cette assurance « prévoyance », en particulier au regard (i) des conditions tarifaires, considérées comme justes et équitables pour Icade pour ce type d'assurance et (ii) de la complexité qu'il y aurait à souscrire une nouvelle assurance pour le dirigeant concerné. Le montant de cette refacturation n'a pas excédé 10 000 euros au titre de l'année 2017.

Allocation d'une Indemnité de Rupture en cas de départ contraint d'Olivier Wigniolle en qualité de Directeur général d'Icade

Les conseils d'administration des 19 mars et 29 avril 2015 ont arrêté l'ensemble des termes et conditions relatifs au mandat social d'Olivier Wigniolle, lesquels sont en cohérence avec les pratiques de place et motivés par les orientations et les principes de gestion des cadres dirigeants de la Caisse des dépôts.

Olivier Wigniolle, Directeur général d'Icade, bénéficiera, en cas de départ contraint lié à un changement de contrôle (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce) ou à un désaccord stratégique avec le conseil d'administration, d'une indemnité correspondant à 12 mois de rémunération globale brute (parts fixe et variable) perçue au cours des douze derniers mois précédant la date de départ contraint.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-42-1 du Code de commerce, le versement de l'indemnité de rupture sera subordonné au respect d'une condition de performance : l'indemnité sera versée si le dernier résultat net part du Groupe (RNPG) de l'exercice précédant le départ est supérieur ou égal à la moyenne arithmétique des RNPG des deux exercices précédents (RNPG : résultat net part du Groupe tel que publié dans les comptes consolidés et après retraitement des plus-values de cession).

1.1.3.9. Tableau récapitulatif des délégations et autorisations financières

Nature des titres concernés	Date assemblée générale	N° résolution	Durée et date d'expiration	Montant maximal autorisé	Utilisation au cours de l'exercice 2017
Autorisation à l'effet de faire racheter par la Société ses propres actions	20/04/2017	14 ^e résolution	18 mois soit jusqu'au 19 octobre 2018	10 % des actions composant le capital social ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme Prix maximum d'achat : 130 € par action Montant maximal de l'opération : 735 M€	Utilisation dans le cadre du contrat de liquidité à hauteur de : <input checked="" type="checkbox"/> achat : 1 039 306 actions <input checked="" type="checkbox"/> vente : 1 039 306 actions
Autorisation pour réduire le capital social par annulation d'actions autodétenues	20/04/2017	15 ^e résolution	18 mois soit jusqu'au 19 octobre 2018	10 % du capital social calculé au jour de la décision d'annulation, déduction faite des éventuelles actions annulées au cours des 24 derniers mois précédents	Néant
Délégation pour augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfices, primes ou autres	20/04/2017	16 ^e résolution	26 mois soit jusqu'au 19/06/2019	Actions : 15 M€	Néant
Délégation pour augmenter le capital social par émission réservée aux salariés dans le cadre du PEE (plan d'épargne d'entreprise)	20/04/2017	17 ^e résolution	26 mois soit jusqu'au 19/06/2019	1 % du capital dilué au jour de l'assemblée générale	Néant
Délégation pour augmenter le capital social avec DPS (émission réservée aux actionnaires)	23/05/2016	19 ^e résolution	26 mois soit jusqu'au 22 juillet 2018	38 M€ (Faculté d'émettre uniquement des actions ordinaires)	Néant
Délégation pour augmenter le capital social pour rémunérer des apports en nature	23/05/2016	20 ^e résolution	26 mois soit jusqu'au 22 juillet 2018	10 % du capital à la date d'utilisation par le conseil de la délégation	Néant
Autorisation à l'effet d'attribuer gratuitement des actions aux salariés et mandataires sociaux	23/05/2016	22 ^e résolution	38 mois soit jusqu'au 22 juillet 2019	0,5 % du capital dilué à la date d'utilisation par le conseil de l'autorisation	Néant

1.1.4. Fonctionnement des comités du conseil d'administration

Dans un souci de transparence et d'information du public, Icade a mis en place les différents comités décrits ci-dessous. Les comités ont un pouvoir consultatif et exercent leur activité sous la responsabilité du conseil d'administration. Ils émettent des recommandations à l'attention du conseil d'administration.

Ainsi qu'expliqué ci-avant, le 30 novembre 2007, le conseil d'administration d'Icade a arrêté le règlement intérieur du conseil d'administration et le règlement de chacun des trois comités spécialisés pour mettre en place sa nouvelle gouvernance. Le règlement intérieur du conseil d'administration a été actualisé par le conseil d'administration les 11 décembre 2008, 7 avril 2011, 22 juin 2012 et 19 janvier 2017. Il intègre les règlements intérieurs des comités.

Les comités sont composés au minimum de trois membres et au maximum de cinq membres, dont deux sont des administrateurs indépendants pour le comité d'audit, des risques et du développement durable et dont la majorité des membres sont des administrateurs indépendants pour le comité des nominations et des rémunérations. Ces membres sont choisis par le conseil d'administration parmi ses membres. Ils sont désignés à titre personnel et ne peuvent se faire représenter que par un autre membre du comité.

Les membres des comités bénéficient, au titre de l'exercice, de jetons de présence complémentaires d'un montant de 1 750 euros par séance ; le Président de chaque comité percevant un montant supplémentaire de 1 750 euros par séance. Il est rappelé qu'André Martinez ne bénéficie pas de jetons de présence au titre de son mandat d'administrateur et de ses fonctions de Président du comité stratégie et investissements.

1.1.4.1. Le comité stratégie et investissements

Missions

Le comité stratégie et investissements a notamment pour mission, conformément au règlement intérieur du conseil d'administration d'Icade, d'examiner tout projet d'engagement d'investissement ou de désinvestissement de la Société supérieur à 50 millions d'euros et toute opération de croissance externe ou de cession de titres de participations ou de fonds de commerce supérieure à 30 millions d'euros. Il examine également la politique de développement par croissance interne et/ou par croissance externe et les orientations stratégiques du Groupe. Il émet des avis et des recommandations afin de faciliter les travaux du conseil d'administration.

Composition

Au 31 décembre 2017, les quatre membres du comité stratégie et investissements sont André Martinez (Président et administrateur indépendant), Jean-Paul Faugère, Florence Péronnau (administratrice indépendante) et Caisse des dépôts, représentée par Virginie Fernandes.

Fréquence des réunions et synthèse de l'activité du comité

Ce comité s'est réuni huit fois au cours de l'exercice 2017. L'assiduité des membres du comité a été de 98 %.

Le tableau ci-après présente le taux d'assiduité par membres aux séances du comité stratégie et Investissements en 2017 :

Membres	Présence en séance	Nombre total de séance	Taux d'assiduité individuel
André Martinez (Président)	8	8	100 %
Caisse des dépôts représentée par Virginie Fernandes ^(a)	5	5	100 %
Éric Donnet ^(b)	3	3	100 %
Jean-Paul Faugère	8	8	100 %
Florence Péronnau	7	8	88 %
Céline Scemama ^(c)	3	3	100 %

(a) La Caisse des dépôts, représentée par Virginie Fernandes, a été nommée membre du comité en remplacement de Madame Céline Scemama.

(b) Le conseil d'administration du 21 juillet 2017 a pris acte de la démission de Monsieur Éric Donnet de son mandat d'administrateur.

(c) L'assemblée générale du 20 avril 2017 a pris acte de la fin de mandat de Madame Céline Scemama.

Le comité stratégie et investissements a notamment examiné et émis des recommandations sur les questions suivantes :

- ▣ des opérations de foncière tertiaire ;
- ▣ des opérations de croissance externe ou de cession ;
- ▣ des projets d'investissements immobiliers ;
- ▣ des projets de cessions d'activités de services ;
- ▣ des projets de ventes en état futur d'achèvement ;
- ▣ des projets d'opérations immobilières mixtes ;
- ▣ présentation du plan stratégique de la Société.

Le comité stratégie et investissements a été informé sur le suivi des grands projets et sur la situation du marché de l'immobilier d'entreprise.

Le comité a rendu compte de ses travaux au conseil qui en a pris acte et qui a suivi l'ensemble de ses recommandations.

1.1.4.2. Le comité d'audit, des risques et du développement durable

Pour la mise en place de son comité d'audit et la définition de ses prérogatives et missions, la Société s'est appuyée sur le rapport du groupe de travail de l'AMF en date du 22 juillet 2010 sur le comité d'audit.

Missions

Le comité d'audit, des risques et du développement durable a notamment pour mission d'assister le conseil d'administration dans l'analyse des comptes sociaux et consolidés annuels d'Icade ainsi que dans la qualité du contrôle interne et de l'information délivrée aux actionnaires et au marché et d'autoriser les services autres que la certification des comptes.

Il apprécie les risques significatifs et veille au respect (i) des valeurs individuelles et collectives sur lesquelles Icade fonde son action et (ii) des règles de conduite que chacun de ses collaborateurs doit appliquer. Parmi ces valeurs, figure la responsabilité sociale d'entreprise (RSE), dont Icade se considère particulièrement porteuse.

Composition

Au 31 décembre 2017, les quatre membres du comité d'audit, des risques et du développement durable, dont deux sont des administrateurs indépendants, sont Georges Ralli (Président du comité et administrateur indépendant), Marie-Christine Lambert (administratrice indépendante), Olivier Mareuse, et Frédéric Thomas.

Tous les membres du comité d'audit, des risques et du développement durable disposent d'une expérience et d'une compétence particulière en matière financière et dans le domaine des risques au regard de leur expérience et expertise figurant à la partie 1.1.3.4. du présent chapitre.

Fréquence des réunions et synthèse de l'activité du comité

Ce comité s'est réuni huit fois au cours de l'exercice 2017. L'assiduité des membres du comité a été de 83 %.

Le tableau ci-après présente le taux d'assiduité par membres aux séances du comité d'audit, des risques et du développement durable en 2017 :

Membres	Présence en séance	Nombre total de séance	Taux d'assiduité individuel
Georges Ralli (Président)	8	8	100 %
Cécile Daubignard ^(a)	3	3	100 %
Marie-Christine Lambert	8	8	100 %
Olivier Mareuse	6	8	75 %
Frédéric Thomas	3	8	38 %

(a) Le conseil d'administration du 21 juillet 2017 a pris acte de la démission de Madame Cécile Daubignard de son mandat d'administrateur.

Le comité d'audit, des risques et du développement durable a notamment examiné ou émis des recommandations sur les questions suivantes :

- ▣ projets d'arrêtés des comptes annuels et semestriels et du texte du rapport du Président sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil d'administration et des procédures de contrôle interne ;
- ▣ bilan 2017 du contrôle interne et présentation du plan d'audit 2018 ;
- ▣ guidance et politique de distribution ;
- ▣ bilan sur le suivi des risques au sein de la Société par la direction de l'audit, des risques et du contrôle interne ;
- ▣ politique financière (structure et sources de financement) de la Société et risques financiers associés (liquidité, taux et P&L) ;
- ▣ bilan de la politique en matière de RSE ;
- ▣ mise en perspective de projets de cessions et acquisitions avec les résultats annuels et semestriels ;
- ▣ analyse d'impact sur les missions des commissaires aux comptes de la réforme de l'audit ;
- ▣ approbation préalable des prestations de services des commissaires aux comptes autres que la certification des comptes qui n'entrent pas dans le champ de leurs missions légales ;
- ▣ la rotation des signataires des deux cabinets du collège des commissaires aux comptes nonobstant le renouvellement des mandats aux assemblées générales ;
- ▣ examen des nouveaux rapports de certification des commissaires aux comptes ;
- ▣ diverses missions d'audits internes.

Le comité a rendu compte de ses travaux au conseil qui en a pris acte et qui a suivi l'ensemble de ses recommandations.

Il est précisé que conformément à l'article 10.2.3 du règlement intérieur du conseil d'administration, l'examen des comptes par le comité est accompagné d'une note des commissaires aux comptes soulignant les points essentiels non seulement des résultats, mais aussi des options comptables retenues, ainsi que d'une note du directeur financier décrivant l'exposition aux risques et les engagements hors bilan

Le tableau ci-après présente le taux d'assiduité par membres aux séances du comité des nominations et des rémunérations en 2017 :

Membres	Présence en séance	Nombre total de séance	Taux d'assiduité individuel
Florence Péronneau (Présidente)	3	3	100 %
Franck Silvent ^(a)	2	2	100 %
Benoît Maes ^(b)	2	2	100 %
Frédéric Thomas	3	3	100 %
Georges Ralli	3	3	100 %

(a) Le conseil d'administration du 19 octobre 2017 a pris acte de la démission de Monsieur Franck Silvent de son mandat d'administrateur.

(b) Le conseil d'administration du 21 juillet 2017 a pris acte de la démission de Monsieur Benoît Maes de son mandat d'administrateur.

significatifs de l'entreprise. Le comité peut recourir à des experts extérieurs en tant que de besoin (commissaires aux comptes, conseils en évaluation d'actifs).

Le comité a disposé d'un délai de deux jours afin de procéder à l'examen des comptes.

Pour l'accomplissement de ces différentes missions, le comité a bénéficié de présentations par des membres de la direction et de l'audit interne.

1.1.4.3. le comité des nominations et des rémunérations

Missions

Le comité des nominations et des rémunérations a notamment pour mission d'examiner les candidatures pour la nomination des mandataires sociaux et de formuler des propositions quant à leur rémunération. Il participe à l'élaboration de la politique d'intéressement du personnel de la Société et formule des propositions sur (i) les décisions d'octroi d'options de souscription et/ou d'achat d'actions de la Société au bénéfice de tout ou partie du personnel et (ii) l'attribution gratuite d'actions. Il est également chargé de proposer le montant de l'enveloppe globale des jetons de présence qui est soumis à l'approbation de l'assemblée générale et les modalités de répartition desdits jetons de présence entre les membres du conseil d'administration. Le comité examine, en outre, les opérations importantes comportant un risque de conflits d'intérêts entre la Société et les membres du conseil d'administration. Enfin, il débat, chaque année, de la qualité d'administrateur indépendant.

Composition

Au 31 décembre 2017, les trois membres du comité des nominations et des rémunérations sont Florence Péronneau (Présidente du comité et administratrice indépendante), Frédéric Thomas (administrateur) et Georges Ralli (administrateur indépendant).

Fréquence des réunions et synthèse de l'activité du comité

Le comité des nominations et des rémunérations d'Icade s'est réuni trois fois au cours de l'exercice 2017. L'assiduité des membres du comité a été de 100 %.

Le comité des nominations et des rémunérations a notamment émis des recommandations sur les questions suivantes :

- la fixation de la part variable de la rémunération du Directeur général versée en 2018 au titre de l'exercice 2017, la fixation de sa rémunération annuelle brute pour 2018 et des critères de performance permettant de déterminer la part variable de la rémunération pour l'exercice 2018 ;
- la fixation de la rémunération du Président du conseil d'administration ;
- l'enveloppe annuelle des jetons de présence ;
- le renouvellement des mandats d'administrateurs ;
- les candidats aux postes d'administrateurs ;
- l'autorisation d'un plan d'actions gratuites pour l'ensemble des salariés ainsi que l'autorisation d'un plan d'actions de performance pour les cadres désignés (hors Président et Directeur général) ;
- le maintien d'actions gratuites et de stock-options au profit d'anciens salariés ;
- le lancement de deux plans d'attributions gratuites d'actions ;
- la modification de la composition des comités ;
- la nomination du nouveau Président du comité des nominations et des rémunérations, administrateur indépendant ;
- l'analyse de l'indépendance des administrateurs.

Le comité des nominations et des rémunérations a confirmé sa volonté de se conformer au Code Afep-Medef et a décidé, lors de sa réunion du 15 décembre 2017, la mise en place pour 2018 d'un plan de succession pour les mandataires sociaux d'Icade (Président du conseil d'administration et Directeur général) et les administrateurs.

1.1.4.4. Le comité *ad hoc*

Missions

Dans le cadre de l'opération d'acquisition du bloc de contrôle d'ANF Immobilier, le conseil d'administration du 7 mars 2017 a décidé la création d'un comité *ad hoc* ayant pour mission d'examiner l'opération en amont des travaux du conseil.

Composition

Le comité *ad hoc* était composé des membres du comité stratégie et investissements (André Martinez, Président, Céline Scemama, Jean-Paul Faugère, Florence Péronneau et Virginie Fernandes), élargi à un administrateur, à savoir Georges Ralli.

Fréquence des réunions et synthèse de l'activité du comité

Le comité *ad hoc* s'est réuni une fois au cours de l'exercice 2017. L'assiduité des membres du comité a été de 100 %.

1.1.4.5. Modalités de participation des actionnaires aux assemblées

Les modalités relatives à la participation des actionnaires aux assemblées générales figurent à l'article 15 des statuts de la Société, dont les dispositions sont rappelées au chapitre 8, partie 1 du document de référence « Renseignements sur l'émetteur et son capital ».

1.2. Informations relatives aux organes de direction

1.2.1. Le comité exécutif

Les membres du comité exécutif (Comex) d'Icade, reconnus par le marché, mobilisent leurs expertises et mettent leur expérience au service de la croissance et de la performance d'Icade. Chaque semaine, ce comité se réunit pour traiter des questions relevant de la stratégie des finances, de l'activité opérationnelle, de l'organisation, des clients et des collaborateurs d'Icade.

Il est composé à la date du présent document des personnes suivantes :



Olivier WIGNIOLLE

Directeur général
54 ans

Date de première nomination :

CA du 29 avril 2015

Date d'échéance du mandat :

AG tenue en 2019 statuant sur les comptes de l'exercice écoulé

Nombre d'actions détenues

dans la Société : 16 000

Diplômé de HEC (1985), Olivier Wigniolle a commencé sa carrière chez Arthur Andersen comme auditeur comptable et financier.

Il a ensuite exercé différentes fonctions au sein de groupes immobiliers : directeur adjoint du département des grands comptes chez Auguste-Thouard, Directeur général adjoint de SARI Conseil, directeur associé de DTZ Jean Thouard, directeur commercial de Bouygues Immobilier Conseil.

Entre 1998 et 2005, Olivier Wigniolle est Directeur général adjoint de la Société Foncière Lyonnaise. De 2006 à 2009, il est directeur général du Crédit Agricole Immobilier.

De 2009 à mars 2015, il est Directeur général d'Allianz Real Estate France et membre du comité exécutif d'Allianz Real Estate.

Le 19 mars 2015, Olivier Wigniolle est nommé à l'unanimité du conseil d'administration Directeur général d'Icade. Il est également nommé membre du comité de direction du groupe Caisse des dépôts.

Il est membre de la RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyor*).

Distinctions : Olivier Wigniolle a été récompensé de trois « Pierres d'Or » en 2014 dans la catégorie « Investisseur de l'année », en 2009 dans la catégorie « Asset, Property, Facility managers » et en 2017 dans la catégorie « Professionnel de l'année ».

Autres mandats et fonctions en cours

Administrateur

- Icade Management GIE^(a)

Président du conseil de surveillance

- ANF Immobilier SA^{(a) (b)}

Président

- Icade Promotion SAS^(b)
- Duguesclin Et Associés Montagnes SAS^(b)
- Duguesclin Développement SAS^(b)
- Atrium Développement Boulogne Billancourt SAS^(b)

Gérant

- SNC Du Canal Saint Louis^(b)
- SARL Soc D'aménagement Des Coteaux De Lorry^(b)
- SARL Le Levant Du Jardin^(b)
- SCI Batignolles Patrimoine^(b)
- SNC Du Plessis Botanique^(b)
- SARL Cœur De Ville^(b)
- SARL Las Closes^(b)

Mandats et fonctions ayant été exercés au cours des cinq dernières années et expirés

Président

- SAS Allianz Logistique
- SAS Madeleine Opéra
- SAS Duguesclin Développement
- SAS Allianz Forum Seine
- SAS Allianz Serbie
- SAS Allianz Rivoli
- SAS Allianz Platine
- SAS Passage Des Princes
- SAS Allianz Étoile
- Allianz Real Estate France
- Real Fr Haussmann SAS
- SAS 20 Pompidou
- Real Faubourg Haussmann SAS
- Allianz Grenelle
- SAS SMDH
- Société Immobilière 173-175 Bd Haussmann
- Vernon SAS
- Société Foncière Européenne
- Invco
- Société de Négociation Immobilières Mobilières Malevill

Gérant

- Via Pierre I
- SCI Volnay
- SCI 46 Desmoulins
- EURL 20-22 Rue Le Peletier
- SCI Allianz Messine
- SIS De Sacy
- Allianz Invest Pierre
- SCI Allianz Châteaudun
- SIS Greffulhe
- SIS Lisbonne
- SIS Branly
- SCI Le Surmelin
- SIS La Bourdonnais
- SC Remaupin
- SCI 43 Caumartin
- SCI 10 Port Royal
- SIS Wagram
- SIS Petrarque Schloesing
- SCI 19 General Mangin
- SIS Victor Hugo
- Phenix Immobilier
- SIS Miromesnil
- SIS Versailles
- Ldw Station
- Relais De La Nautique

(a) Société cotée.

(b) Société appartenant au groupe Icade/groupe CDC.



Victoire AUBRY

En charge des finances, du juridique,
des systèmes d'information
et de l'environnement de travail
51 ans

Victoire Aubry est diplômée d'une maîtrise et d'un DESS de finances à l'université Paris-Dauphine, d'un executive MBA à HEC et est diplômée du certificat des administrateurs IFA – Sciences Po.

Après 10 années passées dans la banque d'investissement Ixis, elle rejoint en 2000 la direction des finances et de la stratégie du groupe Caisse des dépôts, en charge du pilotage des activités financières et concurrentielles du Groupe.

En septembre 2005, elle prend la responsabilité de la direction du pilotage de la performance du groupe CNP Assurances. En 2012, elle devient membre du comité exécutif en charge des finances, des risques, des systèmes d'information, des achats et du juridique chez Compagnie des Alpes.

Victoire Aubry a rejoint Icade le 1^{er} septembre 2015 en qualité de membre du comité exécutif en charge des finances, du juridique, des systèmes d'information et de l'environnement de travail.

Distinction : en octobre 2016, Victoire Aubry reçoit les insignes de chevalier dans l'Ordre national du mérite.



Emmanuelle BABOULIN

En charge du pôle Foncière Tertiaire
53 ans

Emmanuelle Baboulin est diplômée de l'École supérieure des travaux publics.

Elle commence sa carrière chez Bateg, groupe SGE, en tant qu'ingénieur commercial, en 1986.

En 1990, elle rejoint Sorif, filiale du groupe Vinci, comme responsable et directeur de programme. En 2004, elle devient directrice du département immobilier de bureaux, membre du comité de direction de Vinci Immobilier.

Elle intègre Icade en 2008 en qualité de directrice de la promotion tertiaire Île-de-France, membre du comité de direction du pôle Promotion d'Icade.

Emmanuelle Baboulin est membre du Club de l'immobilier et du comité de développement de la fondation ESTP.

Depuis le 1^{er} septembre 2015, Emmanuelle Baboulin est membre du comité exécutif d'Icade en charge du pôle Foncière Tertiaire.



Marianne DE BATTISTI

En charge de l'innovation
et de la communication
62 ans

Diplômée des Instituts d'études politiques de Grenoble et Paris, ainsi que de l'École nationale des ponts et chaussées, Marianne de Battisti est une spécialiste de l'immobilier privé (résidentiel et tertiaire), et public (hospitalier, enseignement, bâtiments administratifs) chez Icade où elle a successivement occupé des postes de directrice du développement à Lyon, de directrice d'agences à Grenoble et Rouen, et de directrice d'établissement France Nord et Île-de-France. Elle a parallèlement exercé les responsabilités de directrice de plusieurs sociétés immobilières d'économie mixte. En 2001, elle est nommée directeur général d'Icade Cités.

En 2004, Marianne de Battisti rejoint le comité exécutif d'Icade, en charge de l'international, de la communication et du marketing.

Après la cession de l'international, elle se voit confier la direction des grands comptes, des relations institutionnelles et de la Communication au sein du Comex.

Depuis 2015, Marianne de Battisti est en charge de l'innovation et de la communication.

Elle est administratrice d'Entreprises & Médias, administrateur de la SCET et certifiée ASC (IFA 2012). Marianne de Battisti est membre de la RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyor*). Elle est membre du Cercle des femmes de l'immobilier, de l'Association des directeurs immobiliers et vice-Présidente d'Alter Égales (le réseau des femmes cadres du groupe Caisse des dépôts), membre du conseil d'orientation de l'IEIF.

Distinction : en septembre 2012, Marianne de Battisti reçoit les insignes de chevalier de l'Ordre national du mérite.



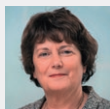
Antoine DE CHABANNES

En charge du Portfolio Management
38 ans

Antoine de Chabannes est diplômé de l'ESCP Europe.

En 2004, il commence sa carrière chez Ernst & Young en tant qu'auditeur externe, puis à partir de 2007 il est consultant au sein du pôle *Transaction Advisory Services*. Début 2011, il rejoint Allianz France et intègre la direction *Corporate Finance*. En septembre 2012, il devient directeur du *Portfolio Management* et du *Corporate Management*, membre du comité de direction d'Allianz Real Estate France.

Antoine de Chabannes a rejoint Icade le 7 novembre 2016 en qualité de membre du comité exécutif en charge du *Portfolio Management*. Il assure le pilotage de la valorisation et de la performance du portefeuille. Il supervise également les études et recherches.



Françoise DELETTRE

En charge du pôle Foncière Santé
65 ans

Françoise Delettre est titulaire d'une licence en droit et en histoire-géographie et diplômée de l'Institut français de gestion (IFG). Elle a commencé sa carrière professionnelle comme négociatrice immobilière en 1976. En 1978, elle devient responsable gestion à la SADEC (société immobilière de promotion sous forme de coopérative filiale du Crédit Agricole).

Elle rejoint la SCIC en 1982, au sein de la direction de la gestion immobilière. De 1987 à 1995, elle occupe différentes fonctions à la direction financière de la SCIC.

En 1995, elle est nommée directrice de la trésorerie et des financements d'Icade, puis directrice générale d'Icade Foncière Publique. En 2007, elle devient directeur général de SIICInvest.

Depuis 2008, elle est directrice générale d'Icade Santé.

Depuis le 1^{er} septembre 2015, Françoise Delettre est membre du comité exécutif d'Icade en charge du pôle Foncière Santé.

Distinction : en janvier 2016 Françoise Delettre reçoit les insignes de chevalier de l'Ordre national du mérite.



Corinne LEMOINE

En charge des ressources humaines
55 ans

Corinne Lemoine est diplômée du CELSA (1984) et de l'IGS (1993).

Elle commence sa carrière chez Transearch international (1984 à 1986). Elle rejoint ensuite Partner consulting Group où elle est consultante (1986 à 1992). En 1992, elle intègre Scetauroute (groupe Egis) en tant que chargée de recrutement et conseil en mobilité professionnelle. Elle devient directrice des ressources humaines de Scetauroute en 1998. En octobre 2007, elle est nommée directrice du développement des ressources humaines d'Egis SA.

Corinne Lemoine rejoint Icade le 1^{er} février 2013 en qualité de membre du comité exécutif en charge des ressources humaines.



Laurent POINCARD

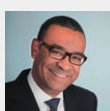
En charge de l'audit, des risques,
de la conformité et du contrôle interne
52 ans

Expert-comptable et titulaire d'une MSTCF (master CCA), Laurent Poincard a débuté sa carrière en 1990 comme auditeur financier chez PwC.

En 1994, il devient contrôleur financier chez Groupama. Après 10 ans à la direction financière de Silic, il intègre Icade en 2013 comme directeur organisation et performance et devient en octobre 2015 directeur de l'audit, des risques et du contrôle interne.

Laurent Poincard a rejoint le comité exécutif d'Icade le 1^{er} septembre 2017 en charge de l'audit, des risques, de la conformité et du contrôle interne.

Il est par ailleurs membre de la RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyor*).



Maurice SISSOKO

En charge du pôle Promotion
51 ans

Maurice Sissoko est diplômé de l'École nationale des impôts. Il a commencé sa carrière en 1987 au ministère de l'Économie et des Finances, au sein de la Direction générale des impôts, puis à l'Inspection générale des Finances, de 2001 à 2005.

Il est ensuite entré dans le groupe Caisse des dépôts, comme directeur des prêts et de l'habitat du fonds d'épargne, avec pour mission d'endiguer la baisse des en-cours et de redynamiser la politique de prêts et la politique de développement du réseau distributeur, dans un cadre réglementé. De 2008 à 2010, il était Membre du comité exécutif d'Icade en charge du pôle Services. Il a ensuite pris la direction générale du GIE Informatique CDC et la présidence des filiales numériques du groupe CDC. Maurice Sissoko était (jusqu'à ce jour) administrateur d'Icade (représentant permanent de la Caisse des dépôts) depuis septembre 2013 et administrateur de la SCET dont il a été le Président. Depuis juillet 2015, il était conseiller du directeur général de la CDC, en charge de la mission de préfiguration de société foncière publique dédiée au logement.

Maurice Sissoko rejoint Icade le 4 juillet 2016 en qualité de membre du comité exécutif en charge du pôle Promotion.

Maurice Sissoko est inspecteur général des Finances, chevalier de l'Ordre national du mérite et chevalier de la Légion d'honneur.

1.2.2. Les comités de management

Le comité de coordination

Le comité de coordination est une instance transversale placée aux côtés du Comex qui réunit une soixantaine de cadres dirigeants. Ce comité est une instance de réflexion, un lieu d'échanges, de propositions et de partage d'informations ascendante et descendante. Il se réunit quatre fois par an.

Le comité de RSE

Le comité RSE a pour mission d'orienter la politique RSE du Groupe, d'assurer son ancrage dans les équipes opérationnelles et sa pertinence au regard des évolutions des marchés. Il contrôle et ajuste la mise en œuvre des actions et engagements RSE et des indicateurs associés. Il est présidé par le Directeur général et composé des directeurs métiers, directeurs des fonctions support d'Icade, des trois membres du comité exécutif en charge de la RSE et des quatre pilotes thématiques (Environnement, Social, Sociétal, Communication) chargés de l'animation et du déploiement des engagements RSE.

Le comité d'engagement

Le comité d'engagement est chargé d'examiner et de donner son accord sur tous les engagements d'investissement ou de désinvestissement

d'Icade et de ses filiales. Il se tient hebdomadairement et à chaque fois que la situation l'exige. Les projets soumis à l'avis du comité d'engagement d'Icade font l'objet d'un avis préalable par les comités et/ou les bureaux d'engagement de chaque métier, ces derniers se prononçant sur l'ensemble des projets sans considération de seuil. En deçà des seuils de présentation au comité stratégie et investissements et au conseil d'administration, le comité est en charge de valider les engagements qui lui sont présentés. Le comité d'engagement donne aussi son accord sur tous les projets de développement à l'international, de développement dans de nouveaux métiers et sur les opérations de croissance externe ainsi que sur les prises de participation, les cessions de titres, de fonds de commerce, les fusions et les partenariats.

Le comité des risques, taux, trésorerie et financements

Le comité des risques, taux, trésorerie et financements a pour mission d'étudier et de se prononcer sur la politique de financement du Groupe, de couverture du risque de taux, et des relations avec les banques et les acteurs des marchés financiers. Il est chargé des allocations des ressources du Groupe et des risques de marché dans le cas des placements et financements (crédit, taux, etc.). Il suit également les indicateurs d'activités financières des secteurs trésorerie et dettes d'Icade. Il se réunit en moyenne tous les deux mois.

1.3. Informations relatives aux rémunérations des dirigeants

Les informations présentées ci-après ont été établies avec le concours du comité des nominations et des rémunérations, et tiennent compte, en vue de leur présentation, du Code Afep-Medef, des rapports d'activité du Haut Comité de gouvernement d'entreprise, de la recommandation AMF n° 2012-02 sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants des sociétés se référant au Code Afep-Medef (présentation consolidée des recommandations contenues dans les rapports annuels de l'AMF mise à jour le 22 novembre 2017) et du guide d'élaboration du document de référence mis à jour par l'AMF le 13 avril 2015.

1.3.1. Politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux (say on pay)

En application de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, sont exposés ci-après les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables au Président du conseil d'administration et au Directeur général.

Il sera proposé à l'assemblée générale du 25 avril 2018, sur la base de ces éléments, de voter la politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux. À cette fin, deux résolutions, telles que reproduites ci-dessous, sont présentées respectivement pour le Président du conseil d'administration et pour le Directeur général. Il est à noter que les résolutions de cette nature sont soumises au moins chaque année à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires dans les conditions prévues par la Loi.

Si l'assemblée générale du 25 avril 2018 n'approuve pas ces résolutions, la rémunération sera déterminée conformément à la politique de rémunération précédemment approuvée au titre d'exercices antérieurs, ou, en l'absence de politique de rémunération précédemment approuvée, conformément à la rémunération attribuée au titre de l'exercice précédent ou, en l'absence de rémunération attribuée au titre de l'exercice précédent, conformément aux pratiques existant au sein de la Société.

Il est précisé qu'à compter de l'exercice 2017, le versement des éléments de rémunération variables attribués en raison du mandat est conditionné à l'approbation par une assemblée générale ordinaire des éléments de rémunération du dirigeant concerné au titre de l'exercice écoulé.

1.3.1.1. Politique de rémunération du Président du conseil d'administration, dirigeant mandataire social non exécutif

Président du conseil d'administration

Rémunération fixe annuelle	La politique de rémunération définie par le conseil d'administration prévoit que le Président du conseil d'administration, dirigeant mandataire social non exécutif, bénéficie d'une part fixe annuelle, à l'exclusion de tout autre élément de rémunération (hors avantages en nature). Le montant de cette part fixe est déterminé en fonction de critères propres à la personne concernée (expérience, ancienneté, responsabilités notamment) et de critères liés au secteur d'activité et à l'environnement économique général.
Rémunération variable annuelle	Le Président du conseil d'administration ne bénéficie pas de part variable de rémunération.
Rémunération variable pluriannuelle	NA
Jetons de présence	Les administrateurs sont rémunérés, exclusivement en fonction de leur assiduité aux séances du conseil d'administration et de ses comités, par l'allocation de jetons de présence dont l'enveloppe globale est fixée par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires. Conformément aux recommandations du comité des nominations et des rémunérations du 27 avril 2015 et aux décisions du conseil d'administration du 29 avril 2015, le Président du conseil d'administration ne bénéficie pas de jetons de présence au titre de son mandat et de ses fonctions de Président du comité stratégie et investissements.
Avantages en nature	Voiture de fonction dans le cadre des règles définies par la Société.
Attributions gratuites d'actions et attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions	À ce jour, les mandataires sociaux ne bénéficient pas des plans d'actions gratuites et d'actions de performance attribués par le conseil d'administration.
Indemnités de départ et de non-concurrence	
Indemnité de départ	NA
Indemnité de non-concurrence	NA
Retraites	NA
Rémunérations exceptionnelles	NA

Projet de résolution soumis à l'assemblée générale du 25 avril 2018 relative à l'approbation des éléments de la politique de rémunération du Président du conseil d'administration

« L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration et du rapport sur le gouvernement d'entreprise, établi en application de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce,

approuve la politique de rémunération du Président du conseil d'administration, telle que présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au chapitre 5 du document de référence 2017. »

En application des principes susvisés, à compter du 1^{er} janvier 2018 et sous réserve du vote de l'assemblée générale mixte du 25 avril 2018 de la politique de rémunération du Président du conseil d'administration, les composantes de sa rémunération 2018 seront les suivantes :

Président du conseil d'administration

Rémunération fixe annuelle	Conformément aux recommandations du comité des nominations et des rémunérations, le conseil d'administration en date du 19 octobre 2016 a décidé de porter la rémunération annuelle brute d'André Martinez à 200 000 euros, à effet du 19 octobre 2016 et à 240 000 € à effet du 1 ^{er} janvier 2018.
Rémunération variable annuelle	NA
Rémunération variable pluriannuelle	NA
Jetons de présence	NA
Avantages en nature	Voiture de fonction dans le cadre des règles définies par la Société.
Attributions gratuites d'actions et attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions	À ce jour, les mandataires sociaux ne bénéficient pas des plans d'actions gratuites et d'actions de performance attribués par le conseil d'administration.
Indemnités de départ et de non-concurrence	
Indemnité de départ	NA
Indemnité de non-concurrence	NA
Retraites	NA
Rémunérations exceptionnelles	NA

1.3.1.2. Politique de rémunération du Directeur général, dirigeant mandataire social exécutif

Directeur général

Rémunération fixe annuelle	La politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux définie par le conseil d'administration de la Société prévoit l'attribution d'une rémunération annuelle fixe au Directeur général. Le montant de cette part fixe est déterminé en fonction de critères propres à la personne concernée (expérience, ancienneté, responsabilités notamment) et de critères liés au secteur d'activité et à l'environnement économique général.
Rémunération variable annuelle	La rémunération variable annuelle du Directeur général, qui est plafonnée à 12,5 % de la rémunération de base annuelle, est déterminée sur la base d'objectifs précis, comprenant des objectifs financiers et des objectifs qualitatifs. Le pourcentage de rémunération variable liée aux objectifs financiers est de 6,25 % de la rémunération de base annuelle, et celui lié aux objectifs qualitatifs est de 6,25 % de la rémunération de base annuelle. Les critères quantitatifs ne sont donc pas prépondérants, au sens strict, dans la détermination de la rémunération variable annuelle du Directeur général. Compte tenu du poids que représente la part variable par rapport au fixe et de l'adéquation de ces critères qualitatifs avec la stratégie de la Société, il a été jugé pertinent de maintenir un poids égal des critères financiers et qualitatifs dans la rémunération variable annuelle du Directeur général. Le versement de la rémunération variable annuelle attribuée au titre de l'exercice 2017 sera conditionné à l'approbation par l'assemblée générale ordinaire des éléments de rémunération du Directeur général au titre dudit exercice.
Rémunération variable pluriannuelle	NA
Jetons de présence	NA
Avantages en nature	<ul style="list-style-type: none"> ▣ Voiture de fonction dans le cadre des règles définies par la Société. ▣ Assurance chômage auprès de l'association Garantie sociale des chefs et dirigeants d'entreprise (GSC). Cette assurance garantit 70 % du revenu net fiscal professionnel avec une durée maximale d'indemnisation de 12 mois portée à 24 mois après un an d'affiliation. ▣ Régime de sur-complémentaire de prévoyance souscrit par la Caisse des dépôts auprès de la CNP Assurances. La Caisse des dépôts refacturera à l'cade la quote-part des cotisations correspondant à l'assurance dont bénéficie le Directeur général ceci étant considéré comme un supplément de rémunération assujéti à l'impôt et aux charges sociales.
Attributions gratuites d'actions et attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions	À ce jour, les mandataires sociaux ne bénéficient pas des plans d'actions gratuites et d'actions de performance attribués par le conseil d'administration.
Rémunérations exceptionnelles	NA
Rappel des engagements pris au titre de l'article L. 225-42-1 du Code de commerce et des conventions intervenant entre le Directeur général et une société contrôlée au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce ou une société qui la contrôle au sens du même article : Indemnités de départ et de non-concurrence	
Indemnité de départ	La politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs définie par le conseil d'administration prévoit pour le Directeur général le versement d'indemnités en cas de départ, sous certaines conditions. Cette indemnité de départ est soumise aux conditions cumulatives suivantes : (i) cas de départ contraint et (ii) changement de contrôle ou de désaccord sur la stratégie. L'indemnité de départ n'est pas due en cas de démission, de révocation pour faute grave ou lourde, de départ à la retraite ou en cas de non-renouvellement du mandat. Le versement de cette indemnité est soumis à des conditions de performance évaluées sur 2 ans. L'indemnité de départ est plafonnée à une somme ne pouvant excéder 12 mois de la rémunération mensuelle de référence du Directeur général (dernière rémunération perçue au moment du départ). Le versement des indemnités ne pourra intervenir qu'après une décision du conseil d'administration constatant la réalisation des conditions de performance. Le versement de cette indemnité de départ est soumis à des conditions de performances, selon les modalités suivantes : En cas de départ forcé, la Société versera au Directeur général l'indemnité de rupture si le dernier résultat net part du Groupe (RNPG) est supérieur ou égal au RNPG de la Période de Référence. Pour les besoins de l'appréciation de la condition de performance : <ul style="list-style-type: none"> ▣ le « RNPG » signifie le résultat net part du Groupe tel que publié par une société dans ses comptes consolidés et après retraitement des plus-values de cession ; ▣ le « Dernier RNPG » signifie le dernier RNPG de la Société connu au titre de l'exercice précédant la date de départ forcé ; ▣ le « RNPG de la Période de Référence » signifie la moyenne arithmétique des RNPG de la Société au cours des deux derniers exercices précédant le Dernier RNPG.
Indemnité de non-concurrence	NA
Retraites	NA

Projet de résolution soumis à l'assemblée générale du 25 avril 2018 relative à l'approbation des éléments de la politique de rémunération du Directeur général

« L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration et du rapport sur le gouvernement d'entreprise, établi en application de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, approuve la politique de rémunération du Directeur général, telle que

présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant au chapitre 5 du document de référence 2017. »

En application des principes susvisés, à compter du 1^{er} janvier 2018 et sous réserve du vote de l'assemblée générale mixte du 25 avril 2018 de la politique de rémunération du Directeur général, les composantes de sa rémunération 2018 seront les suivantes :

Directeur général

Rémunération fixe annuelle	La rémunération fixe annuelle sur l'année 2018 du Directeur général reste inchangée, à 400 000 euros bruts.
Rémunération variable annuelle	<p>Le conseil d'administration en date du 7 mars 2018, sur recommandations du comité des nominations et des rémunérations en date du 6 mars 2018, a arrêté les objectifs de la part variable du Directeur général, pour l'année 2018, de la façon suivante :</p> <p>Sont maintenus un niveau d'enjeu de part variable à 12,5 % de la rémunération de base (soit 50 000 euros) et une répartition 50/50 entre objectifs quantitatifs et qualitatifs.</p> <p>Les objectifs quantitatifs :</p> <ul style="list-style-type: none">■ Progression du cash-flow net courant. Le montant de prime liée à ce critère est de 12 500 euros à la cible et plafonné à 115 %.■ Évolution du cours de Bourse d'Icade en comparaison de l'indice FTSE EPRA Euro index Le montant de prime liée à ce critère est de 12 500 euros à la cible et plafonné à 115 %. <p>Les objectifs qualitatifs :</p> <ul style="list-style-type: none">■ Poursuite de la mise en œuvre du plan stratégique défini en 2015 dans le respect du budget 2018, en maintenant un dialogue social de qualité et en s'assurant du bon niveau de management des équipes. Le montant de prime liée à ce critère est de 12 500 euros à la cible et plafonné à 115 %.■ Proposition et validation d'un nouveau plan stratégique pour les années 2019/2023 dans le calendrier prévu, mise en œuvre de ce plan au titre de l'année en cours. Le montant de prime liée à ce critère est plafonné à 12 500 euros. <p>Les niveaux de réalisation attendus ont été définis par le conseil de façon précise mais ne sont pas rendus publics pour des raisons de confidentialité.</p>
Rémunération variable pluriannuelle	NA
Jetons de présence	NA
Avantages en nature	<ul style="list-style-type: none">■ Voiture de fonction dans le cadre des règles définies par la Société.■ Assurance chômage auprès de l'association Garantie sociale des chefs et dirigeants d'entreprise (GSC). Cette assurance garantit 70 % du revenu net fiscal professionnel avec une durée maximale d'indemnisation de 12 mois portée à 24 mois après un an d'affiliation.■ Régime de sur-complémentaire de prévoyance souscrit par la Caisse des dépôts auprès de la CNP Assurances. La Caisse des dépôts refacturera à Icade la quote-part des cotisations correspondant à l'assurance dont bénéficie le Directeur général ceci étant considéré comme un supplément de rémunération assujéti à l'impôt et aux charges sociales.
Attributions gratuites d'actions et attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions	À ce jour, les mandataires sociaux ne bénéficient pas des plans d'actions gratuites et d'actions de performance attribués par le conseil d'administration.
Indemnités de départ et de non-concurrence	
Indemnité de départ	Application des principes de la politique de rémunération concernant les indemnités de départ déterminés ci-dessus.
Indemnité de non-concurrence	NA
Retraites	NA
Rémunérations exceptionnelles	NA

1.3.2. Éléments de rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice 2017

Conformément à l'article L. 225-100 du Code de commerce, l'assemblée générale annuelle statue sur les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice antérieur, en application des principes et critères de rémunération approuvés par l'assemblée générale annuelle du 20 avril 2017, par des résolutions distinctes pour le Président

du conseil d'administration et le Directeur général. Le versement des éléments de rémunérations variables dus au titre de l'exercice écoulé est conditionné au vote favorable de l'assemblée.

Il sera ainsi proposé à l'assemblée générale du 25 avril 2018 de statuer sur les éléments de rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice 2017 au Président du conseil d'administration et au Directeur général, tels qu'exposés ci-après.

André MARTINEZ, Président du conseil d'administration

Éléments de rémunération versés ou attribués au titre de 2017, en application des principes et critères approuvés par l'assemblée générale du 20 avril 2017	Montants ou valorisation comptable soumis au vote
Rémunération fixe annuelle	200 000 € bruts (montant versé)
Avantages en nature	3 400 € (voiture de fonction)

Olivier WIGNIOLLE, Directeur général

Éléments de rémunération versés ou attribués au titre de 2017, en application des principes et critères approuvés par l'assemblée générale du 20 avril 2017	Montants ou valorisation comptable soumis au vote
Rémunération fixe annuelle	400 000 € bruts (montant versé)
Rémunération variable annuelle	50 000 € bruts (montant à verser après approbation de l'assemblée générale)
Avantages en nature	26 100 € (correspondant à une voiture de fonction, à l'assurance chômage auprès de l'association Garantie sociale des chefs et dirigeants d'entreprise (GSC) et au régime de sur-complémentaire de prévoyance)
Indemnité de départ	Aucun montant soumis au vote

1.3.3. Présentation des tableaux de rémunérations dues ou versées au titre de l'exercice 2017 à chaque dirigeant mandataire social

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES RÉMUNÉRATIONS ET DES OPTIONS ET ACTIONS ATTRIBUÉES À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL
RÉFÉRENCE AU TABLEAU 1 DES RECOMMANDATIONS AMF 2012-02

Nom et fonction du dirigeant mandataire social (en milliers d'euros)	Exercice 2016		Exercice 2017	
	MARTINEZ André, Président	WIGNIOLLE Olivier, Directeur général	MARTINEZ André, Président	WIGNIOLLE Olivier, Directeur général
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	163,5	487,6	203,4	476,1
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4) ^(a)	NA	NA	NA	NA
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	NA	NA	NA	NA
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	NA	NA	NA	NA
TOTAL	163,5	487,6	203,4	476,1

(a) Cette valeur correspond à la valeur des options et instruments financiers lors de leur attribution telle que retenue dans le cadre de l'application d'IFRS 2, après prise en compte notamment d'une éventuelle décote liée à des critères de performance et à la probabilité de présence dans la Société à l'issue de la période d'acquisition, mais avant effet de l'étalement au titre d'IFRS 2 de la charge sur la période d'acquisition.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES RÉMUNÉRATIONS DE CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL
RÉFÉRENCE AU TABLEAU 2 DES RECOMMANDATIONS AMF 2012-02

André MARTINEZ, Président	Exercice 2016		Exercice 2017	
	Montants dus	Montant versés	Montants dus	Montant versés
Rémunération fixe	160,1	160,1	200,0	200,0
Rémunération variable annuelle				
Rémunération exceptionnelle				
Jetons de présence	0,0	0,0	0,0	0,0
Avantages en nature voiture	3,4	3,4	3,4	3,4
TOTAL	163,5	163,5	203,4	203,4

Olivier WIGNIOLLE, Directeur général	Exercice 2016		Exercice 2017	
	Montants dus	Montant versés	Montants dus	Montant versés
Rémunération fixe	400,0	400,0	400,0	400,0
Rémunération variable annuelle	50,0	48,8	50,0	50,0
Rémunération exceptionnelle				
Jetons de présence	0,0	0,0	0,0	0,0
Avantages en nature (voiture, GSC, sur-complémentaire de prévoyance)	37,6	37,6	26,1	26,1
TOTAL	487,6	437,6	476,1	426,1

OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS ATTRIBUÉES DURANT L'EXERCICE À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL PAR L'ÉMETTEUR ET PAR TOUTE SOCIÉTÉ DU GROUPE
RÉFÉRENCE AU TABLEAU 4 DES RECOMMANDATIONS AMF 2012-02

Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Olivier Wigniolle	N° : NA Date :	NA	NA	NA	NA	NA
André Martinez	N° : NA Date :	NA	NA	NA	NA	NA
TOTAL						

OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D' ACTIONS LEVÉES DURANT L'EXERCICE PAR CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL
RÉFÉRENCE AU TABLEAU 5 DES RECOMMANDATIONS AMF 2012-02

Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du plan	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice
Olivier Wigniolle	N° : NA Date :	NA	NA
André Martinez	N° : NA Date :	NA	NA
TOTAL			

ACTIONS ATTRIBUÉES GRATUITEMENT À CHAQUE MANDATAIRE SOCIAL
RÉFÉRENCE AU TABLEAU 6 DES RECOMMANDATIONS AMF 2012-02

Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Olivier Wigniolle	N° : NA Date :	NA	NA	NA	NA	NA
André Martinez	N° : NA Date :	NA	NA	NA	NA	NA
TOTAL						

RÉFÉRENCE AU TABLEAU 7 DES RECOMMANDATIONS AMF 2012-02

Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition
Olivier Wigniolle	N° : NA Date :	NA	NA
André Martinez	N° : NA Date :	NA	NA
TOTAL			

HISTORIQUE DES ATTRIBUTIONS D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS
INFORMATION SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT
RÉFÉRENCE AU TABLEAU 8 DES RECOMMANDATIONS AMF 2012-02

Date d'assemblée	NA
Date du conseil d'administration	NA
Nombre total d'actions pouvant être souscrites ou achetées, dont le nombre pouvant être souscrites ou achetées par :	
Point de départ d'exercice des options	NA
Date d'expiration	NA
Prix de souscription ou d'achat (en €)	NA
Modalités d'exercice	NA
Nombre d'actions souscrites au 31/12/2017	NA
Nombre cumulé d'options de souscription ou d'achat d'actions annulées ou caduques	NA
Options de souscription ou d'achat d'actions restantes en fin d'exercice	NA

RÉFÉRENCE AU TABLEAU 9 DES RECOMMANDATIONS AMF 2012-02

Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers	Nombre total d'options attribuées/d'actions souscrites ou achetées	Prix moyen pondéré	Plan 1-2-2008	Plan 1-2011
Options consenties, durant l'exercice, par l'émetteur et toute société comprise dans le périmètre d'attribution des options, aux dix salariés de l'émetteur et de toute société comprise dans ce périmètre, dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé (information globale)	0,0	0,0	0	0
Options détenues sur l'émetteur et les sociétés visées précédemment, levées, durant l'exercice, par les dix salariés de l'émetteur et de ces sociétés, dont le nombre d'options ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé (information globale)	0,0	0,0	0	0

HISTORIQUE DES ATTRIBUTIONS GRATUITES D'ACTIONS INFORMATION SUR LES ACTIONS ATTRIBUÉES GRATUITEMENT
RÉFÉRENCE AU TABLEAU 10 DES RECOMMANDATIONS AMF 2012-02

Date d'assemblée	Plan 1-2014 AG 22/06/2012	Plan 2-2014	Plan 1-2016 AG 23/05/2016	Plan 2-2016 AG 23/05/2016
Date du conseil d'administration	19/02/2014	19/02/2014	19/10/2016	19/10/2016
Nombre total d'actions attribuées gratuitement dont le nombre attribué à :	21 990	14 250	31 560	52 959
<i>André Martinez</i>	-	-	-	-
<i>Olivier Wigniolle</i>	-	-	-	-
Date d'acquisition des actions	03/03/2016	03/03/2016	07/11/2018	07/11/2018
Date de fin de période de conservation	03/03/2018	03/03/2018	07/11/2019	07/11/2020
Nombre total d'actions acquises au 31/12/2017	19 095	1 256	-	-
Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques	2 895	12 994	3 870-	6 863-
Total des actions attribuées gratuitement restantes en fin d'exercice	-	-	27 690	46 096

**TABLEAU DE SYNTHÈSE RELATIF AUX AVANTAGES (NOTIONS DE CONTRAT DE TRAVAIL, RÉGIME DE RETRAITE, INDEMNITÉS OU AVANTAGES DUS OU SUSCEPTIBLES D'ÊTRE DUS À RAISON DE LA CESSATION OU DU CHANGEMENT DE FONCTIONS, INDEMNITÉ RELATIVE À UNE CLAUSE DE NON-CONCURRENCE)
RÉFÉRENCE AU TABLEAU 11 DES RECOMMANDATIONS AMF 2012-02**

	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Dirigeants mandataires sociaux								
André Martinez Président Date début de mandat : 29/04/2015 Date fin de mandat : AG à tenir en 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé		X		X		X		X
Olivier Wigniolle Directeur général Date début de mandat : 29/04/2015 Date fin de mandat : AG à tenir en 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé		X		X	X			X

Engagements et avantages au bénéfice de monsieur Olivier Wigniolle au 31 décembre 2017

Par délibération en date du 29 avril 2015, le conseil d'administration d'Icade s'est engagé envers Olivier Wigniolle à lui verser une indemnité de rupture en cas de départ contraint lié à un changement de contrôle (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce) ou à un désaccord stratégique avec le conseil d'administration. Il est rappelé que l'assemblée générale mixte du 23 mai 2016, après avoir pris connaissance du rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements visés aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, a approuvé cet engagement correspondant à des indemnités susceptibles d'être dues à raison de la cessation des fonctions.

Conformément à l'article L. 225-42-1 du Code de commerce, cette indemnité sera subordonnée au respect des conditions liées aux performances du bénéficiaire en termes de création de valeur constatée au niveau d'Icade selon les modalités précisées ci-après.

La référence au RNPG faite ci-dessous s'entend après retraitement des plus-values de cession.

Détermination de l'évolution du RNPG

L'évolution du RNPG sera appréciée à l'aune de la comparaison entre, d'une part, le dernier RNPG connu durant l'année civile précédant la date de révocation d'Olivier Wigniolle (ci-après « le Dernier RNPG ») et d'autre part la moyenne des RNPG des deux années civiles précédant le Dernier RNPG (ci-après « le RNPG de la Période de Référence »).

Si ce Dernier RNPG est supérieur ou égal au RNPG de la Période de Référence, l'indemnité est due.

Prise en compte de l'évolution tendancielle du marché

Cette indemnité de rupture sera égale à douze mois de la rémunération globale brute (parts fixe et variable) perçue au cours des douze derniers mois précédant la date du départ forcé.

Par ces mêmes délibérations, le conseil d'administration d'Icade du 29 avril 2015 a autorisé la souscription par Icade, au profit d'Olivier Wigniolle d'une assurance chômage auprès de l'association Garantie sociale des chefs et dirigeants d'entreprise (GSC). Pour l'année 2017, le montant des cotisations s'élève à 21 645,12 euros.

Le conseil d'administration d'Icade du 29 avril 2015 a également décidé d'attribuer à Olivier Wigniolle un véhicule de fonction conformément aux règles définies au sein d'Icade.

Le conseil d'administration d'Icade du 29 avril 2015 a validé l'attribution à Olivier Wigniolle d'un régime sur-complémentaire de prévoyance souscrit par la Caisse des dépôts auprès de la CNP Assurances. La Caisse des dépôts refacturera à Icade la quote-part des cotisations correspondant à l'assurance dont bénéficie Monsieur Olivier Wigniolle et ceci est considéré comme un supplément de rémunération assujetti à l'impôt et aux charges sociales.

Engagements et avantages au bénéfice des autres mandataires sociaux

Au 31 décembre 2017, aucune indemnité n'est prévue au bénéfice des autres mandataires sociaux d'Icade en cas de cessation de leur mandat au sein de la Société (en dehors de ce qui est prévu pour le Directeur général).

À cette même date, Icade n'a pris aucun engagement de pensions de retraite et assimilé au bénéfice de ses mandataires sociaux. De même, aucun mandataire social ne bénéficie au sein d'Icade d'un régime de retraite sur-complémentaire.

À la date du présent document, Icade n'a accordé aucun prêt, avance ou garantie à ses mandataires sociaux. Il n'existe aucune convention conclue entre les membres du conseil d'administration et Icade ou ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages.



1.3.4. Rémunération des administrateurs

L'assemblée générale mixte du 20 avril 2017 a fixé, à compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2017, le montant global annuel des jetons de présence alloué aux administrateurs à 400 000 euros. Le tableau ci-dessous décrit le mode de répartition de présence tel qu'adopté par le conseil d'administration.

Présence effective aux réunions	Valeur unitaire des jetons (en €)
Administrateur/conseil d'administration	1 750
Membre/comités du conseil d'administration (CARDD, CNR et CSI)	1 750
Président/comités du conseil d'administration (CARDD, CNR et CSI)	3 500

Il est rappelé qu'André Martinez ne bénéficie pas de jetons de présence au titre de son mandat d'administrateur et de ses fonctions de Président du comité stratégie et investissements.

Sur ces bases, les montants des jetons de présence versés au cours des exercices 2016 et 2017 ont été les suivants :

TABLEAU SUR LES JETONS DE PRÉSENCE ET LES AUTRES RÉMUNÉRATIONS PERÇUES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX NON DIRIGEANTS
RÉFÉRENCE AU TABLEAU 3 DES RECOMMANDATIONS AMF 2012-02

Mandataires sociaux non dirigeants (en milliers d'euros)	Montants versés en 2016 au titre de 2015	Montants versés en 2017 au titre de 2016
CAISSE DES DÉPÔTS		
Jetons de présence	113,3	122,1
Autres rémunérations	0,0	0,0
BOUVIER CHRISTIAN		
Jetons de présence	4,5	0,0
Autres rémunérations	0,0	0,0
DAUBIGNARD CÉCILE		
Jetons de présence	0,0	0,0
Autres rémunérations	0,0	0,0
DONNET ÉRIC		
Jetons de présence	0,0	0,0
Autres rémunérations	0,0	0,0
FAUGÈRE JEAN-PAUL		
Jetons de présence	30,0	0,0
Autres rémunérations	0,0	0,0
GILLY NATHALIE		
Jetons de présence	0,0	0,0
Autres rémunérations	0,0	0,0
PÉRONNAU FLORENCE		
Jetons de présence		13,5
Autres rémunérations		0,0
GRIVET JÉRÔME		
Jetons de présence	19,5	7,5
Autres rémunérations	0,0	0,0

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE
Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Mandataires sociaux non dirigeants (en milliers d'euros)	Montants versés en 2016 au titre de 2015	Montants versés en 2017 au titre de 2016
LAMBERT MARIE-CHRISTINE		
Jetons de présence	24,0	28,5
Autres rémunérations	0,0	0,0
MAES BENOÎT		
Jetons de présence	0,0	0,0
Autres rémunérations	0,0	0,0
MAREUSE OLIVIER		
Jetons de présence	0,0	0,0
Autres rémunérations	0,0	0,0
SCEMAMA CÉLINE		
Jetons de présence	0,0	0,0
Autres rémunérations	0,0	0,0
SENMARTIN CÉLINE		
Jetons de présence	0,0	0,0
Autres rémunérations	0,0	0,0
SILVENT FRANCK		
Jetons de présence	0,0	0,0
Autres rémunérations	0,0	0,0
TESSIER NATHALIE		
Jetons de présence	0,0	0,0
Autres rémunérations	0,0	0,0
LAURENT MARIANNE		
Jetons de présence		0,0
Autres rémunérations		0,0
FERNANDES VIRGINIE		
Jetons de présence		0,0
Autres rémunérations		0,0
THOMAS FRÉDÉRIC		
Jetons de présence		13,5
Autres rémunérations		0,0
RALLI GEORGES		
Jetons de présence		15,6
Autres rémunérations		0,0
TOTAL	191,3	200,7

1.4. Informations relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-5 du Code de commerce, nous portons à votre connaissance les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.

■ Structure du capital

Ces éléments sont détaillés au chapitre 8 du présent document de référence.

■ Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et au transfert des actions ou clauses des conventions portées à la connaissance de la Société

Néant (en dehors des dispositions prévues par l'article 6 des statuts en cas de non-respect de l'obligation statutaire de déclaration de franchissement du seuil de 0,5 % en capital ou en droit de vote : sur demande consignée dans le procès-verbal de l'assemblée générale d'un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 5 % du capital social, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de la déclaration de régularisation).

■ Participations significatives et d'autocontrôle

Ces éléments sont détaillés au chapitre 8 du présent document de référence.

■ Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et la description de ceux-ci (actions de préférence)

Néant.

■ Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier

La Société n'a pas mis en place de système particulier d'actionnariat du personnel dans lequel les droits de contrôle ne sont pas exercés par le personnel à l'exception du FCPE Icade Actions, investi en actions Icade et proposé aux salariés dans le cadre du plan d'épargne Groupe tel que décrit au chapitre 8, partie 3.1 du présent document de référence. Les collaborateurs d'Icade détenteurs d'avois du fonds Icade Actions sont représentés à l'assemblée générale annuelle d'Icade par un représentant du personnel, lequel est désigné lors du conseil de surveillance du FCPE.

■ Accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote (pactes d'actionnaires)

Il n'existe à la connaissance de la Société aucun accord entre actionnaires qui pourrait entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote de la Société.

■ Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du conseil d'administration

Ces règles sont conformes à la Loi et à la réglementation en vigueur.

■ Règles applicables à la modification des statuts de la Société

L'article L. 225-96 du Code de commerce précise que l'assemblée générale extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts ; toute clause contraire est réputée non écrite.

■ Pouvoirs du conseil d'administration en particulier l'émission ou le rachat d'actions

Se reporter aux délégations de compétence visées au chapitre 8 du présent document de référence mais qui, en tout état de cause, sont, sauf autorisation préalable de l'assemblée générale, suspendues en période de pré-offre et d'offre publique initiée par un tiers visant les titres de la Société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre (à l'exception des autorisations/délégations relatives à l'actionnariat salarié).

■ Accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligations légales de divulgation, portait gravement atteinte à ses intérêts

Certaines conditions de financement externe dont bénéficie Icade lui ont été accordées en considération de la participation de la Caisse des dépôts à son capital. Toutefois, majoritairement, ces cas de remboursement de financement ne s'activent qu'en cas de dégradation importante de la notation de crédit d'Icade consécutivement à ce changement de contrôle.

■ Accords prévoyant des indemnités pour les membres du conseil d'administration ou les salariés de la Société s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique

Néant.

2. Autres informations

2.1. Opérations sur titres réalisés par les membres des organes de gouvernance et de direction

Au titre de l'exercice 2017, les opérations sur titres suivantes ont été réalisées par les membres des organes de direction :

Déclarant	Date	Opération	Instrument financier	Prix unitaire (en €)	Volume
PREDICA SA, personne morale liée à Frédéric THOMAS, administrateur	19/09/2017	Cession	Titre de créance	118 351,0270	165
PREDICA SA, personne morale liée à Frédéric THOMAS, administrateur	19/09/2017	Cession	Titre de créance	104 478,4660	35
PREDICA SA, personne morale liée à Frédéric THOMAS, administrateur	19/06/2017	Acquisition	Action	74,50	9 176 200
PREDICA SA, personne morale liée à Frédéric THOMAS, administrateur	19/05/2017	Cession	Obligation	1,06789	8 000 000
PREDICA SA, personne morale liée à Frédéric THOMAS, administrateur	19/05/2017	Cession	Obligation	1,06789	18 000 000
PREDICA SA, personne morale liée à Frédéric THOMAS, administrateur	29/05/2017	Cession	Action	70,7969	17 453
PREDICA SA, personne morale liée à Frédéric THOMAS, administrateur	26/05/2017	Cession	Action	70,9215	25 627
PREDICA SA, personne morale liée à Frédéric THOMAS, administrateur	25/05/2017	Cession	Action	70,9920	18 318
PREDICA SA, personne morale liée à Frédéric THOMAS, administrateur	24/05/2017	Cession	Action	70,9490	14 923
PREDICA SA, personne morale liée à Frédéric THOMAS, administrateur	23/05/2017	Cession	Action	71,0550	23 679

2.2. Prêts et garanties accordés en faveur des membres des organes de gouvernance ou de direction

Néant.

2.3. Conflits d'intérêts – Condamnation pour fraude

À la date d'établissement du présent document et à la connaissance de la Société :

- il n'existe aucun lien familial entre les membres du conseil d'administration et/ou des membres de la direction générale ;
- aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée au cours des cinq dernières années à l'encontre de l'un des membres du conseil d'administration et/ou des membres de la direction générale ;
- aucun des membres du conseil d'administration et aucun des membres de la direction générale n'a été associé au cours des cinq dernières années à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation en tant que membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou en tant que Directeur général ;
- aucune incrimination et/ou sanction publique officielle n'a été prononcée à l'encontre de l'un des membres du conseil d'administration et de l'un des membres de la direction générale ;

- aucun d'entre eux n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années.

Conformément au règlement intérieur, les membres du conseil d'administration doivent informer le Président du conseil d'administration et le Président du comité des nominations et des rémunérations de tout conflit d'intérêts, même potentiel, avec la Société et s'abstenir de voter la délibération correspondante. Aucun conflit d'intérêts, même potentiel, n'a été porté à la connaissance du Président du conseil d'administration et du Président du comité des nominations et des rémunérations. À la connaissance de la Société, il n'existe aucun conflit d'intérêts entre les devoirs, à l'égard de l'émetteur, de l'un quelconque des membres du conseil d'administration ou de la direction générale et leurs intérêts privés et/ou autres devoirs.

2.4. Prévention des délits d'initié/déontologie boursière

Les mandataires sociaux et les personnes assimilées, ainsi que les personnes ayant avec eux des liens personnels étroits, sont tenus de procéder à la déclaration des transactions effectuées sur les titres de la Société. De plus, les dirigeants s'interdisent d'intervenir à titre personnel sur les titres de la Société pendant les périodes suivantes :

- pour chaque trimestre civil, pendant 15 jours calendaires avant la publication du chiffre d'affaires consolidé de la Société devant intervenir au cours du trimestre considéré ;
- pour chaque semestre civil, pendant 30 jours calendaires avant la publication des comptes consolidés annuels ou semestriels de la Société devant intervenir au cours du semestre considéré ;

- pendant la période comprise entre la date à laquelle Icade a connaissance d'une information qui, si elle était rendue publique, pourrait avoir une influence significative sur le cours des titres et la date à laquelle cette information est rendue publique.

Cette interdiction d'intervention a été étendue aux collaborateurs en position d'initié permanent. Enfin, des collaborateurs peuvent être identifiés en tant qu'initiés occasionnels et tenus ponctuellement à la même interdiction pour les périodes où sont conduites des opérations pouvant influencer le cours du titre d'Icade.

6. COMPTES CONSOLIDÉS

1. États financiers consolidés	180
Compte de résultat consolidé	180
Bilan consolidé	181
Tableau des flux de trésorerie consolidés	182
Tableau de variation des capitaux propres consolidés	183
2. Annexe aux états financiers consolidés	184
3. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	236

1. États financiers consolidés

Compte de résultat consolidé

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2017	31/12/2016
Chiffre d'affaires	8.2.4	1 654,2	1 492,7
Autres produits liés à l'activité		4,1	4,8
Produits financiers nets liés à l'activité		-	0,1
Produits des activités opérationnelles		1 658,3	1 497,6
Achats consommés		(875,0)	(745,6)
Services extérieurs		(101,2)	(88,2)
Impôts, taxes et versements assimilés		(6,0)	(12,4)
Charges de personnel, intéressement et participation		(123,2)	(117,2)
Autres charges liées à l'activité		(18,1)	(13,1)
Charges des activités opérationnelles		(1 123,5)	(976,5)
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL		534,9	521,1
Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement		(339,5)	(323,3)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants	4.2.2	49,4	49,6
Résultat sur acquisitions		(7,0)	1,3
Résultat sur cessions	4.2.3	75,4	19,4
Pertes de valeur sur <i>goodwills</i> et immobilisations incorporelles		-	0,1
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	8.1	10,6	(5,6)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		323,7	262,7
Coût de l'endettement brut		(89,6)	(116,4)
Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés		6,0	7,0
Coût de l'endettement net		(83,6)	(109,4)
Autres produits et charges financiers		(43,2)	(54,1)
RÉSULTAT FINANCIER	5.1.2	(126,7)	(163,6)
Impôts sur les résultats	8.3	5,7	(23,6)
Résultat des activités abandonnées	2.2	0,3	13,3
RÉSULTAT NET		203,1	88,9
Résultat, part des participations ne donnant pas le contrôle	6.3	32,8	30,9
Résultat net, part du Groupe		170,3	58,0
Résultat net, part du Groupe par action (en €)	6.1	2,30	0,79
Résultat net, Part du Groupe par action après dilution (en €)	6.1	2,30	0,79
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE		203,1	88,9
Autres éléments du résultat global :			
Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultat :		25,9	37,8
Actifs financiers disponibles à la vente		1,7	1,2
▣ Variations de juste valeur directement reconnues en capitaux propres		4,5	2,8
▣ Transfert en résultat de la période des titres disponibles à la vente		(2,8)	(1,6)
Couverture de flux de trésorerie recyclable		24,2	36,7
▣ Variations de juste valeur directement reconnues en capitaux propres		11,3	11,0
▣ Transfert en résultat des instruments non qualifiés de couverture		12,9	25,7
Autres éléments du résultat global non recyclables en compte de résultat :		0,7	1,9
Écarts actuariels et ajustements de plafonnement des actifs		0,8	2,2
Impôts sur écarts actuariels et ajustements de plafonnement des actifs		(0,1)	(0,3)
Total du résultat global reconnu en capitaux propres		26,6	39,7
Dont transféré dans le résultat net		10,1	24,1
RÉSULTAT GLOBAL POUR LA PÉRIODE		229,7	128,6
▣ Part des participations ne donnant pas le contrôle		34,3	29,9
▣ Part du Groupe		195,5	98,7

Bilan consolidé

Actif (en millions d'euros)	Notes	31/12/2017	31/12/2016
<i>Goodwills</i>	4.4	46,1	46,3
Immobilisations incorporelles nettes		8,5	6,1
Immobilisations corporelles nettes	4.2	66,1	74,6
Immeubles de placement nets	4.2	9 176,2	8 176,4
Titres disponibles à la vente non courants	5.1.5	27,4	26,8
Titres mis en équivalence	8.1.1	149,1	118,1
Autres actifs financiers non courants	5.1.5	5,8	5,1
Dérivés actifs non courants	5.1.4	10,9	6,5
Actifs d'impôts différés	8.3.3	9,8	12,9
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		9 499,9	8 473,0
Stocks et en-cours	8.2.1	510,1	492,3
Créances clients	8.2.3	387,9	408,0
Montants dus par les clients (contrats de construction et VEFA)	8.2.2	15,9	31,8
Créances d'impôts		33,1	18,9
Créances diverses	8.2.5	281,2	222,6
Autres actifs financiers courants	5.1.5	68,0	112,1
Dérivés actifs courants	5.1.4	2,2	2,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.1.6	420,3	272,4
Actifs destinés à être cédés et activités abandonnées	8.2.7	11,1	3,7
TOTAL ACTIFS COURANTS		1 729,9	1 564,0
TOTAL DES ACTIFS		11 229,8	10 037,0

Passif (en millions d'euros)	Notes	31/12/2017	31/12/2016
Capital	6.2	113,0	113,0
Primes liées au capital		2 690,7	2 690,7
Actions propres		(16,3)	(16,3)
Réserves de réévaluation		(1,0)	(25,6)
Autres réserves		379,8	615,5
Résultat net part du Groupe		170,3	58,0
Capitaux propres - part du Groupe		3 336,3	3 435,2
Participations ne donnant pas le contrôle	6.3	774,1	665,2
CAPITAUX PROPRES		4 110,4	4 100,4
Provisions non courantes	7	27,9	28,3
Dettes financières non courantes	5.1.1	4 907,4	4 131,2
Dettes d'impôts		6,8	17,8
Passifs d'impôts différés	8.3.3	6,8	7,5
Autres passifs financiers non courants	5.1.5	63,2	56,7
Dérivés passifs non courants	5.1.4	17,7	21,1
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		5 029,8	4 262,6
Provisions courantes	7	41,1	51,3
Dettes financières courantes	5.1.1	1 073,7	717,8
Dettes d'impôts courantes		15,6	10,9
Dettes fournisseurs		437,8	388,7
Montants dus aux clients (contrats de construction et VEFA)	8.2.2	2,4	5,1
Dettes diverses courantes	8.2.6	507,6	486,4
Autres passifs financiers courants	5.1.5	1,5	1,8
Dérivés passifs courants	5.1.4	0,8	0,9
Passifs destinés à être cédés et activités abandonnées	8.2.7	9,0	11,1
TOTAL PASSIFS COURANTS		2 089,5	1 674,1
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES		11 229,8	10 037,0

Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2017	31/12/2016
I) OPÉRATIONS LIÉES À L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE			
Résultat net		203,1	88,9
Dotations nettes aux amortissements et provisions		288,4	289,5
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur		13,2	25,8
Autres produits et charges calculés		(18,8)	(19,0)
Plus ou moins-values de cession d'actifs		(115,4)	(26,0)
Plus ou moins-values de cession de titres consolidés		-	(10,3)
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		(10,6)	5,6
Dividendes reçus		-	(1,4)
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts		359,9	353,2
Coût de la dette financière nette		73,0	91,2
Charge d'impôt		(4,6)	17,5
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts		428,3	461,9
Intérêts payés		(84,7)	(115,3)
Impôt payé		(20,2)	(53,9)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle	8.2.8	14,0	(83,0)
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE		337,4	209,6
II) OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT			
Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement			
▣ acquisitions		(677,9)	(829,7)
▣ cessions		661,8	586,7
Variation des dépôts de garantie versés et reçus		(1,3)	(6,5)
Variation des créances financières clients		1,2	7,5
Investissements opérationnels		(16,2)	(242,0)
Titres disponibles à la vente			
▣ acquisitions		(2,8)	(0,1)
▣ cessions		4,2	3,0
Titres consolidés			
▣ acquisitions		(240,6)	(13,9)
▣ cessions		0,5	30,4
▣ incidences des variations de périmètre		26,9	(7,9)
Dividendes reçus et résultat des sociétés transparentes mises en équivalence		(11,0)	(4,0)
Investissements financiers		(222,8)	7,5
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		(239,0)	(234,5)
III) OPÉRATIONS DE FINANCEMENT			
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital			
▣ versées par les minoritaires des filiales consolidées		43,3	-
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice			
▣ dividendes (y compris précompte) et acomptes versés dans l'exercice par Icade		(295,6)	(275,3)
▣ dividendes et acomptes versés dans l'exercice aux minoritaires des filiales consolidées		(47,9)	(40,9)
Rachat de titres en autocontrôle		1,1	21,4
Rachat d'intérêts minoritaires		(146,0)	
Variation de la trésorerie issue des opérations en capital		(445,1)	(294,8)
Émissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières		1 905,6	2 086,5
Remboursements d'emprunts et dettes financières		(1 450,0)	(1 937,1)
Acquisitions et cessions d'actifs et passifs financiers courants		17,9	(26,3)
Variation de la trésorerie issue des opérations de financement	5.1.1	473,6	123,1
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		28,4	(171,7)
VARIATION NETTE DE TRÉSORERIE (I) + (II) + (III)		126,8	(196,5)
VARIATIONS DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS ABANDONNÉES		-	5,4
TRÉSORERIE NETTE À L'OUVERTURE		234,9	426,0
TRÉSORERIE NETTE À LA CLÔTURE		361,6	234,9
Trésorerie et équivalents de trésorerie (hors ICNE) ^(a)		419,5	271,5
Découverts bancaires (hors ICNE)		(57,9)	(36,6)
TRÉSORERIE NETTE		361,6	234,9

(a) L'écart de 0,8 million d'euros avec le montant de la trésorerie figurant à l'actif du bilan correspond aux intérêts courus non échus (ICNE).

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en millions d'euros)	Capital	Prime d'émission et prime de fusion	Actions propres ^(a)	Couverture de flux de trésorerie et titres disponibles à la vente nets d'impôt	Autres réserves et résultat net part du Groupe	Capitaux propres, part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres
AU 01/01/2016	113,0	2 692,0	(40,0)	(64,5)	891,9	3 592,5	675,0	4 267,4
▣ Variations de valeur des instruments de couverture de flux de trésorerie				11,4		11,4	(0,4)	11,0
▣ Recyclage par résultat des réserves de réévaluation des instruments de couverture de flux de trésorerie				26,3		26,3	(0,6)	25,7
▣ Variations de juste valeur des titres disponibles à la vente				2,8		2,8	-	2,8
▣ Transfert en résultat de la période des titres disponibles à la vente				(1,6)	-	(1,6)	-	(1,6)
▣ Écarts actuariels et ajustements de plafonnement des actifs					2,2	2,2	-	2,2
▣ Impôts sur écarts actuariels et ajustements de plafonnement des actifs					(0,3)	(0,3)	-	(0,3)
▣ Résultat net					58,0	58,0	30,9	88,9
▣ Dividendes au titre de 2015					(275,3)	(275,3)	(39,7)	(315,0)
▣ Actions propres			23,6		(2,2)	21,4	-	21,4
▣ Autres	-	(1,4)	-	-	(0,7)	(2,1)	-	(2,1)
AU 31/12/2016	113,0	2 690,7	(16,3)	(25,6)	673,5	3 435,2	665,2	4 100,4
▣ Variations de valeur des instruments de couverture de flux de trésorerie ^(b)				9,4		9,4	1,9	11,3
▣ Recyclage par résultat des réserves de réévaluation des instruments de couverture de flux de trésorerie ^(b)				13,4		13,4	(0,5)	12,9
▣ Variations de juste valeur des titres disponibles à la vente				4,5		4,5	-	4,5
▣ Transfert en résultat de la période des titres disponibles à la vente				(2,8)		(2,8)	-	(2,8)
▣ Écarts actuariels et ajustements de plafonnement des actifs					0,8	0,8	-	0,8
▣ Impôts sur écarts actuariels et ajustements de plafonnement des actifs					(0,1)	(0,1)	-	(0,1)
▣ Résultat net					170,3	170,3	32,8	203,1
▣ Dividendes au titre de 2016					(295,6)	(295,6)	(47,7)	(343,3)
▣ Augmentation de capital	-	-			-	-	43,5	43,5
▣ Actions propres					0,1	0,1	-	0,1
▣ Participations ne donnant pas le contrôle ^(c)					-	-	78,9	78,9
▣ Autres	-	-	-	-	1,1	1,1	-	1,0
AU 31/12/2017	113,0	2 690,7	(16,3)	(1,1)	550,1	3 336,3	774,1	4 110,4

(a) Les actions propres détenues sont au nombre de 206 644 au 31 décembre 2017, inchangé par rapport au 31 décembre 2016.

(b) L'appréciation de la valeur des instruments de couverture résulte de l'optimisation de la structure de couverture réalisée par le Groupe sur les derniers exercices, combinée aux remboursements de dettes par anticipation sur l'exercice 2017. En conséquence, les réserves de réévaluation des instruments de couverture (swaps) débouclés en 2016 ont été recyclés en résultat pour 12,9 millions d'euros.

(c) Issues de l'acquisition d'ANF Immobilier et ses filiales.

Les états financiers sont présentés en millions d'euros, avec arrondi à la centaine de milliers d'euros près. Des écarts d'arrondis peuvent ainsi apparaître dans les états.

2. Annexe aux états financiers consolidés

Note 1. Principes comptables	185	Note 4. Patrimoine et juste valeur	198
1.1. Textes appliqués	185	4.1. Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses	198
1.2. Base d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations	186	4.2. Patrimoine immobilier	201
1.3. Méthodes de consolidation	186	4.3. Juste valeur du patrimoine immobilier	203
1.4. Regroupements d'entreprises et acquisitions d'actifs	187	4.4. Tests de perte de valeur des <i>goodwills</i>	204
1.5. Information sectorielle	187	Note 5. Financement et instruments financiers	204
1.6. Chiffre d'affaires, autres produits liés à l'activité, produits financiers liés à l'activité	188	5.1. Structure financière et contribution au résultat	204
1.7. Résultat par action	189	5.2. Gestion des risques financiers	208
1.8. Immobilisations incorporelles	189	5.3. Juste valeur des actifs et passifs financiers	211
1.9. Immobilisations corporelles et immeubles de placement	189	Note 6. Résultat par action et capitaux propres	212
1.10. Actifs destinés à être cédés et activités abandonnées	190	6.1. Résultat par action	212
1.11. Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs	190	6.2. Capitaux propres	212
1.12. Contrats de location	191	6.3. Participations ne donnant pas le contrôle	213
1.13. Coûts d'emprunts activés	191	Note 7. Provisions	215
1.14. Titres disponibles à la vente	191	Note 8. Autres postes	215
1.15. Autres actifs financiers	191	8.1. Titres mis en équivalence	215
1.16. Stocks	191	8.2. Composantes du besoin en fonds de roulement	217
1.17. Contrats de construction et de VEFA	192	8.3. Impôts	220
1.18. Créances clients	192	Note 9. Rémunérations et avantages au personnel	221
1.19. Trésorerie et équivalents de trésorerie	192	9.1. Engagements envers le personnel	221
1.20. Traitement des opérations de mandats	192	9.2. Effectifs	222
1.21. Provisions	192	9.3. Descriptif des plans d'options de souscription d'actions et plans d'actions gratuites	223
1.22. Avantages au personnel	192	Note 10. Engagements hors bilan	224
1.23. Paiements fondés sur les actions	193	10.1. Engagements hors bilan	224
1.24. Dettes financières et couverture de taux	193	10.2. Informations relatives aux contrats de location (côté bailleur et côté preneur)	225
1.25. Hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers	193	Note 11. Informations complémentaires	227
1.26. Impôt	193	11.1. Parties liées	227
Note 2. Principales opérations concernant le périmètre de consolidation	195	11.2. Événements postérieurs à la clôture	227
2.1. Acquisitions	195	11.3. Honoraires des commissaires aux comptes	228
2.2. Activités abandonnées	196	11.4. Périmètre de consolidation	229
Note 3. Information sectorielle	197		

Note 1. Principes comptables

1.1. Textes appliqués

Les états financiers consolidés du groupe Icade (« le Groupe ») sont établis au 31 décembre 2017 conformément aux normes comptables internationales (IFRS) telles qu'adoptées dans l'Union européenne en application du Règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration du 9 février 2018.

Les normes comptables internationales sont publiées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) et adoptées par l'Union européenne. Elles comprennent les IFRS (*International Financial Reporting Standards*), les IAS (*International Accounting Standards*) ainsi que leurs interprétations. Ce référentiel est consultable sur le site internet de la Commission européenne ⁽¹⁾.

Les états financiers consolidés publiés par le Groupe au 31 décembre 2016 avaient été arrêtés selon les mêmes principes et méthodes, à l'exception de ce qui est indiqué ci-dessous.

Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017

■ IAS 7 « État des flux de trésorerie » :

Le 6 novembre 2017, l'Union européenne a adopté l'amendement « Information liée aux activités de financement » applicable au 1^{er} janvier 2017.

Cet amendement pose comme principe qu'une entité doit fournir des informations permettant aux utilisateurs des états financiers d'évaluer les modifications intervenues dans les passifs inclus dans ses activités de financement, que ces modifications proviennent ou non des flux de trésorerie.

Le Groupe fournit en note 5.1 un rapprochement des soldes d'ouverture et de clôture de la situation financière en ce qui concerne les passifs inclus dans les activités de financement ;

■ autres amendements d'application obligatoire et sans incidence sur les comptes consolidés du Groupe :

- les améliorations annuelles des IFRS cycle 2014-2016 :
 - IFRS 1 « Première adoption des IFRS »,
 - IAS 28 « Participations dans des entreprises associées »,
 - IFRS 12 « Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités » ;
- IAS 12 « Impôts sur le résultat : comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre de pertes latentes ».

Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018

■ IFRS 9 « Instruments financiers » :

Le 22 novembre 2016, l'Union européenne a adopté la norme IFRS 9 qui avait été publiée par l'IASB le 24 juillet 2014, en remplacement de la norme IAS 39 sur les instruments financiers. Cette nouvelle norme entre en vigueur le 1^{er} janvier 2018 avec une application anticipée autorisée pour laquelle le Groupe n'a pas opté.

Les conséquences identifiées pour Icade au 1^{er} janvier 2018 sur l'application des trois piliers de la norme et son amendement sont décrites ci-après.

- classification et évaluation :

Le classement et l'évaluation des actifs financiers définis par IFRS 9 reposent sur l'analyse conjointe des caractéristiques intrinsèques de l'instrument financier et du modèle de gestion mis en œuvre par le Groupe. Cette nouvelle approche conduira le Groupe lors de la première application de la norme, au 1^{er} janvier 2018 à :

- comptabiliser les titres non consolidés dans la catégorie « Juste valeur par résultat » en application du modèle de gestion défini par le Groupe pour ce type d'actif financier. Le maintien au coût n'est possible que s'il constitue une meilleure approximation de la juste valeur.

Ainsi, les gains ou pertes cumulés antérieurement constatés en « Autres éléments du résultat global » conformément à la norme IAS 39 seront reclassés en réserves consolidés pour un montant de 1,1 million d'euros, hors impôts,

- clarifier, au titre de l'amendement à IFRS 9, le traitement comptable des renégociations de dettes ne donnant pas lieu à décomptabilisation.

La norme IFRS 9, d'application rétrospective pour cette disposition, renforce le test qualitatif pour l'appréciation du caractère substantiel d'une modification de la dette. Seule cette appréciation peut conduire à une décomptabilisation. La modification substantielle s'apprécie à partir du test quantitatif (« test des 10 % ») complété par une analyse qualitative des caractéristiques de la dette (taux, montant, maturité...). Suite à l'analyse préliminaire menée par le Groupe à date, aucun impact significatif ne serait amené à être constaté. Celle-ci sera poursuivie au premier semestre 2018 ;

- modèle de dépréciation des actifs financiers :

La norme IFRS 9 abandonne le modèle des pertes avérées défini par IAS 39 et introduit un modèle fondé sur les pertes attendues.

De par la nature de ses activités de Foncière et de Promotion Logement, les modalités de détermination des dépréciations des créances commerciales du Groupe entrent dans le champ d'application de la norme. Toutefois, les actifs qui pourraient ainsi être impactés sont non significatifs à l'échelle des comptes consolidés. Les pratiques actuelles au titre des dépréciations des créances clients seront maintenues ;

- comptabilité de couverture :

Conformément à l'option offerte par la norme le Groupe a choisi d'appliquer dès le 1^{er} janvier 2018 ce volet, dont les principaux changements par rapport à la norme IAS 39 sont les suivants :

- la qualification de la relation de couverture est désormais appréciée sur le modèle de gestion des risques appliqué par l'entreprise permettant la mise en cohérence du traitement comptable avec l'intention de gestion,
- les conditions d'éligibilité des éléments couverts sont étendues aux éléments non financiers,
- les critères de tests d'efficacité sont modifiés (suppression des bornes). Ainsi, si l'inefficacité est toujours mesurée et comptabilisée en résultat, elle n'entraîne désormais plus la déqualification de la relation de couverture.

L'ensemble de ces nouveaux principes de comptabilisation doit permettre de limiter la volatilité du compte de résultat.

Au 1^{er} janvier 2018, le Groupe n'a pas identifié d'impact chiffré significatif. La documentation de couverture est en cours de mise à jour pour tenir compte des nouvelles dispositions.

■ IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients » :

Le 22 septembre 2016, l'Union européenne a adopté la norme IFRS 15, sur la reconnaissance du chiffre d'affaires, complétée par un amendement « clarification » du 31 octobre 2017.

L'entrée en vigueur de cette norme est fixée aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018. Une application anticipée était possible, pour laquelle le Groupe n'a pas opté. Cette norme avait été publiée par l'IASB le 28 mai 2014, elle introduit un modèle unique de reconnaissance du chiffre d'affaires qui repose sur le transfert du contrôle du bien ou du service promis.

(1) http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm

Le Groupe doit appliquer la présente norme à tous les contrats conclus avec des clients, à l'exception des contrats de location entrant dans le champ d'application de la norme IAS 17. Ainsi, les revenus des Foncières ne rentrent pas dans l'application de cette norme.

Les incidences attendues concernent principalement les activités de Promotion et notamment les modalités d'application de la méthode de l'avancement pour les contrats de VEFA (ventes en l'état futur d'achèvement).

En effet, l'analyse de la norme conduit à appréhender le terrain dans la mesure de l'avancement technique du contrat, dès lors que le transfert du contrôle de celui-ci est effectif au profit de l'acquéreur

à la signature de l'acte. Ceci diverge de l'avancement qu'applique Icade dans le référentiel IAS 11 et IAS 18, la mesure de l'avancement technique étant calculée au prorata de l'avancement des travaux.

L'application de la norme IFRS 15 conduira à reconnaître du chiffre d'affaires et de la marge sur les contrats de VEFA plus rapidement qu'avec la méthode actuelle.

Les incidences seront positives mais non matérielles sur les capitaux propres du Groupe au 1^{er} janvier 2018. La première estimation des impacts sur le compte de résultat consolidé des exercices 2016 et 2017 figure dans le tableau ci-dessous :

Compte de résultat
(en millions d'euros)

	31/12/2017	31/12/2016
Chiffre d'affaires	(34,2)	66,9
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	(7,3)	12,2
RÉSULTAT NET	(4,8)	8,0
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE	(4,8)	8,1

Norme adoptée par l'Union européenne d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019

■ IFRS 16 « Contrats de location » :

Le 31 octobre 2017, l'Union européenne a adopté la norme IFRS 16, qui remplace la norme IAS 17 et les interprétations liées. Cette nouvelle norme qui entre en vigueur le 1^{er} janvier 2019, avec une application anticipée autorisée, abandonne la distinction qui était précédemment faite entre les contrats de location-financement et les contrats de location simple. Elle aura pour effet de comptabiliser au bilan des locataires un droit d'utilisation de l'actif loué en contrepartie d'une dette de location et ce pour tous les contrats satisfaisant à la définition d'un contrat de location.

Les enjeux de cette nouvelle norme ne sont pas significatifs au regard de la structure bilancielle du Groupe.

Principales normes, amendements et interprétations publiés par l'International Accounting Standards Board (IASB) non encore adoptés par l'Union européenne

- amendements à IFRS 10 et à IAS 28 « Vente ou apport d'actifs entre le Groupe et les entités mises en équivalence » ;
- amendements à IFRS 2 « Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions » ;
- amendements à IAS 28 « Intérêts à long terme dans des entreprises associées et des coentreprises » ;
- amendements à IAS 40 « Transferts des immeubles de placement » ;
- amendements à IFRS 9 « Clauses de remboursement anticipé prévoyant une compensation négative ».

Les estimations significatives réalisées par le Groupe pour l'établissement des états financiers portent principalement sur :

- l'évaluation des immobilisations corporelles et incorporelles ainsi que des actifs immobiliers par des experts indépendants (notes 1.9 et 4.1) ;
- la revue des programmes de promotion immobilière (note 1.17) ;
- l'évaluation du résultat à l'avancement de contrats de construction, de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) et de certains contrats de prestations de services (note 1.17) ;
- l'évaluation des avantages au personnel et des provisions comme indiqué en notes 1.21 et 1.22.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le Groupe 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.

Outre l'utilisation d'estimations, la direction du Groupe a fait usage de jugement pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées. En particulier, la direction a exercé son jugement pour la classification des contrats de location (location simple et location-financement), pour déterminer si les critères de classification des actifs et passifs destinés à être cédés et des activités abandonnées sont satisfaits conformément à la norme IFRS 5 et pour la détermination du traitement comptable de certaines opérations pour lesquelles les normes IFRS n'apporteraient pas de précisions.

Enfin, en application du principe de pertinence et notamment la notion de matérialité qui en découle, seules sont présentées les informations jugées utiles à la compréhension par les utilisateurs des états financiers consolidés.

1.2. Base d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût amorti, à l'exception de certains instruments financiers qui sont comptabilisés selon la convention de la juste valeur et des actifs et passifs destinés à être cédés, comptabilisés au montant le plus bas entre leur valeur comptable et leur juste valeur diminuée des coûts liés à la vente conformément à IFRS 5.

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.

1.3. Méthodes de consolidation

La méthode de consolidation est déterminée en fonction du contrôle exercé :

- la méthode de l'intégration globale est appliquée pour les filiales dans lesquelles le Groupe exerce le contrôle. Ce dernier existe lorsque le Groupe :
 - détient le pouvoir sur l'entité,
 - a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité,

- a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer sur le montant de ces rendements.

Les droits de vote potentiels ainsi que le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles de l'entité font partie des éléments pris en compte par le Groupe pour apprécier le contrôle.

Les filiales sont consolidées à partir de la date de prise du contrôle jusqu'à la date à laquelle ce dernier cesse.

Les participations ne donnant pas le contrôle représentent la part d'intérêt qui n'est pas attribuable directement ou indirectement au Groupe. Elles sont présentées sur une ligne distincte des capitaux propres « Participations ne donnant pas le contrôle » et du résultat « Résultat : part des participations ne donnant pas le contrôle » ;

- la méthode de la mise en équivalence est appliquée pour les coentreprises et les entités associées :
 - les coentreprises sont les entités sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint en vertu d'un accord contractuel. Le contrôle conjoint existe en cas d'accord unanime des associés dans le choix des politiques financières et opérationnelles de l'entité,
 - les entités associées sont les entreprises dans lesquelles le Groupe a une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles sans en exercer le contrôle.

Les états financiers consolidés incluent la quote-part du Groupe dans le montant total des profits, pertes et autres éléments du résultat global comptabilisés par les coentreprises et les entités associées, à partir de la date à laquelle le contrôle conjoint ou l'influence notable est exercé jusqu'à la date à laquelle il prend fin.

Pour les sociétés consolidées par intégration globale, toutes les transactions et positions internes sont éliminées en totalité en consolidation. En revanche, pour les sociétés mises en équivalence, seules les marges internes et les dividendes sont éliminés à concurrence de la quote-part d'intérêt du Groupe.

La liste des sociétés consolidées par intégration globale ou mise en équivalence est présentée en note 11.4.

1.4. Regroupements d'entreprises et acquisitions d'actifs

En cas d'opération d'acquisition, une analyse est conduite afin de déterminer s'il s'agit d'un regroupement d'entreprises ou de l'acquisition d'un actif isolé.

- l'acquisition de titres d'entités juridiques, détenant comme principal actif un ou des immeubles de placement, est comptabilisée conformément à la norme IFRS 3 révisée, en fonction de la date de prise de contrôle, selon les principes décrits ci-dessous ;
- l'acquisition d'actifs isolés répondant à la définition d'immeubles de placement est comptabilisée conformément à la norme IAS 40 ;
- la méthode de comptabilisation des immeubles de placement ainsi que leurs modalités de dépréciation sont décrites dans les notes 1.9 et 1.11 ;
- les regroupements d'entreprises réalisés à compter de 2010 sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition, conformément à la norme IFRS 3 révisée.

La contrepartie transférée comprend de manière obligatoire les compléments de prix évalués à leur juste valeur.

Selon la méthode de l'acquisition, l'acquéreur doit, à la date d'acquisition, comptabiliser à leur juste valeur à cette date les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entité acquise.

L'écart résiduel constaté entre la juste valeur de la contrepartie transférée et le solde net des montants, à la date d'acquisition, des actifs identifiables et des passifs repris évalués à leur juste valeur constitue le *goodwill*.

La « participation ne donnant pas le contrôle (intérêts minoritaires) » de l'entreprise acquise est comptabilisée, sur option pour chaque regroupement d'entreprises, à sa juste valeur à la date d'acquisition (méthode du *goodwill* complet) ou sur la base de sa quote-part dans l'actif net identifiable de l'entreprise acquise (méthode du *goodwill* partiel).

Ce *goodwill* peut être déterminé, au choix pour chaque acquisition, selon deux méthodes qui appréhendent de manière différente les intérêts minoritaires :

- la méthode du *goodwill* partiel correspond à la différence entre :
 - le prix d'acquisition, et
 - la quote-part de l'acquéreur dans la juste valeur de l'actif net identifiable acquis.

Ce montant n'inclut pas le *goodwill* afférent aux intérêts minoritaires ;

- la méthode du *goodwill* complet correspond à la somme :
 - du *goodwill* comptabilisé au titre de la quote-part acquise par l'acquéreur, et
 - du *goodwill* relatif aux intérêts minoritaires.

Ce montant inclut à la fois le *goodwill* afférent aux intérêts Groupe et minoritaires.

Cet écart est inscrit à l'actif s'il est positif et est comptabilisé immédiatement en résultat s'il est négatif.

Les coûts d'acquisition des titres sont comptabilisés en charges.

Les variations de périmètre sont comptabilisées, à compter du 1^{er} janvier 2010, conformément à la norme IAS 27 révisée.

Les variations de pourcentage d'intérêt n'affectant pas le contrôle (acquisition complémentaire ou cession) entraînent une nouvelle répartition des capitaux propres entre la part du Groupe et la part relative aux participations ne donnant pas le contrôle.

Les variations de pourcentage d'intérêt impliquant une modification de la nature du contrôle d'une entité se traduisent par la constatation d'un résultat de cession et par la réévaluation à la juste valeur de la quote-part conservée en contrepartie du résultat.

L'acquéreur dispose d'un délai de 12 mois, à compter de la date d'acquisition, pour déterminer de manière définitive la juste valeur des actifs et passifs acquis.

Les *goodwill*s ne sont pas amortis mais font l'objet de tests de perte de valeur annuels, ou plus fréquemment s'il existe des indices de perte de valeur identifiés. Les modalités de réalisation des tests de dépréciation sont présentées dans la note 1.11.

1.5. Information sectorielle

L'information sectorielle présentée correspond à l'organisation du *reporting* interne à destination du management du Groupe.

Le groupe Icade s'est structuré en fonction de l'identification de ses trois métiers. Chacun d'eux présente des risques et avantages spécifiques :

- l'activité de Foncière Tertiaire consiste essentiellement à détenir des bureaux et des parcs d'affaires en vue de leur location et à procéder à des arbitrages sur ces actifs ;
- l'activité de Foncière Santé consiste à détenir les murs d'établissements de santé en vue de leur location et à procéder à des arbitrages sur ces actifs ;
- la Promotion immobilière correspond essentiellement à la construction en vue de la vente de biens immobiliers.

Les activités de holding sont classées dans la Foncière Tertiaire dans l'information sectorielle.

Les activités abandonnées et les éliminations et reclassements liés aux opérations réalisées entre métiers figurent dans une colonne nommée « Inter-métiers et Autres » dans l'information sectorielle.

1.6. Chiffre d'affaires, autres produits liés à l'activité, produits financiers liés à l'activité

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires du Groupe comprend quatre natures de revenus :

- ▣ les revenus locatifs, y compris loyers financiers ;
- ▣ les contrats de construction et VEFA (ventes en l'état futur d'achèvement) ;
- ▣ les ventes de marchandises ;
- ▣ les prestations de services.

Revenus locatifs, y compris loyers financiers

Revenus de location simple

Les revenus locatifs issus de contrats de location simple regroupent les loyers des immeubles de bureaux, locaux d'activités, établissements de santé, entrepôts, centres commerciaux, et logements.

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 « Immeubles de placement », et amortis sur la durée ferme du bail.

Les charges locatives refacturées aux locataires sont portées en diminution des comptes de charges correspondants et sont exclues du chiffre d'affaires.

Revenus de location-financement

Les revenus issus de contrats de location-financement regroupent les loyers financiers des actifs immobiliers donnés à bail dans le cadre d'opérations réalisées avec des partenaires publics.

Lors de la comptabilisation initiale, les actifs détenus en vertu d'un contrat de location-financement sont présentés comme des créances pour un montant égal à l'investissement net dans le contrat de location. Ces créances, incluant les coûts directs initiaux, sont présentées dans le poste « Créances clients ».

Postérieurement à la comptabilisation initiale, les produits sont répartis sur la durée du contrat de location. Cette imputation se fait sur la base d'un schéma reflétant une rentabilité périodique constante sur l'encours d'investissement net dans le contrat de location-financement. Les paiements reçus au titre de la location correspondant à la période sont imputés, à l'exclusion du coût des services, sur l'investissement brut résultant du contrat de location pour diminuer à la fois le montant du principal et le montant des produits non acquis. Les coûts directs initiaux inclus dans l'évaluation initiale de la créance réduisent le montant des revenus comptabilisés au cours de la période de location.

Revenus de baux à construction

Les contrats de baux à construction peuvent être qualifiés de contrats de location simple ou de contrats de location-financement en fonction des risques et avantages conservés par le bailleur.

Les baux à construction relatifs à des terrains sont généralement qualifiés de contrats de location simple, compte tenu d'une part de la conservation par le bailleur du terrain à l'issue de la période de location en général, et d'autre part de la durée de vie économique indéfinie des terrains.

Les revenus issus des contrats de baux à construction sont comptabilisés en fonction de la qualification du bail à construction en contrat de location simple ou en contrat de location-financement.

Contrats de construction et VEFA

Le chiffre d'affaires est reconnu à l'avancement.

Le chiffre d'affaires comptabilisé au cours de l'exercice correspond au chiffre d'affaires prévisionnel final estimé de l'opération enregistré au prorata de l'avancement des travaux cumulé à la fin de l'exercice et de l'avancement commercial, diminué du chiffre d'affaires comptabilisé au cours des exercices précédents pour les opérations déjà en phase de construction au début de l'exercice.

La reconnaissance du chiffre d'affaires à l'avancement porte uniquement sur les lots vendus et débute à compter de la signature de l'acte notarié.

Ventes de marchandises

Les ventes de marchandises concernent essentiellement les opérations de marchand de biens.

Prestations de services

Les prestations de services intègrent essentiellement les éléments suivants :

- ▣ les études et assistance à maîtrise d'ouvrage : le chiffre d'affaires est comptabilisé à l'avancement de la prestation ;
- ▣ les activités de services : le chiffre d'affaires est comptabilisé lors de la réalisation de la prestation.

Les refacturations de charges locatives ou de frais engagés pour le compte de tiers sont enregistrées en déduction des charges correspondantes lorsque le Groupe ne supporte aucun risque sur ces prestations.

Autres produits liés à l'activité

Les autres produits liés à l'activité incluent des produits non directement liés aux opérations décrites dans le paragraphe « Chiffre d'affaires ».

Produits financiers liés à l'activité

Les produits financiers liés à l'activité incluent les produits financiers réalisés sur les fonds reçus au titre des opérations de mandats et les autres produits financiers liés aux activités opérationnelles.

1.7. Résultat par action

Le résultat par action non dilué (résultat de base par action) correspond au résultat net part du Groupe attribuable aux actions ordinaires rapporté au nombre moyen pondéré des actions en circulation au cours de la période. Le nombre moyen d'actions en circulation au cours de la période est le nombre moyen d'actions ordinaires en circulation au début de l'exercice, ajusté du nombre d'actions ordinaires rachetées ou émises au cours de la période au *pro rata temporis*.

Pour le calcul du résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de l'effet dilutif des instruments de capitaux propres émis par l'entreprise et susceptibles d'accroître le nombre d'actions en circulation.

Immobilisations incorporelles

	Durée d'utilité	Mode d'amortissement
Contrats et relations clientèles acquis	Durée des contrats	Linéaire
Autres ^(a)	1 à 3 ans	Linéaire

(a) Les autres immobilisations incorporelles sont principalement constituées de logiciels.

1.9. Immobilisations corporelles et immeubles de placement

Les immobilisations corporelles sont principalement constituées des actifs immobiliers occupés par le Groupe et de mobiliers de bureau amortis selon le mode linéaire.

La norme IAS 40 définit les immeubles de placement comme un bien immobilier détenu par son propriétaire pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux. Cette catégorie d'immeubles n'est pas utilisée dans la production ou la fourniture de biens ou de services ni à des fins administratives.

Par ailleurs, l'existence de droits à construire, d'un droit au bail ou d'un bail à construction entre également dans la définition d'un immeuble de placement.

Les immeubles en développement en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeubles de placement, ainsi que les avances versées sur ces immeubles, sont classés en immeubles de placement.

Conformément à l'option offerte par la norme IAS 40, les immeubles de placement sont comptabilisés au coût diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur (cf. note 1.11).

1.8. 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 porteurs 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 coût des immeubles de placement est constitué :

- du prix d'achat exprimé dans l'acte ou du prix de la construction, y compris les taxes non récupérables, après déduction des éventuels remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement ;
- du coût des travaux de réhabilitation ;
- de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'immeuble de placement 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'emprunts capitalisés (cf. note 1.13).

Les subventions d'investissement publiques perçues sont portées en déduction de la valeur des actifs correspondants. Elles sont donc comptabilisées en produits sur la durée d'utilité de l'actif amortissable par l'intermédiaire d'une réduction de la charge d'amortissement.

La valeur brute est répartie en composants distincts qui ont une durée d'utilité propre.

Les immeubles de placement 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 par le Groupe sont les suivantes (en années) :

Composants	Bureaux				
	Immeubles « Haussmann »	Autres immeubles	Logements	Entrepôts et locaux d'activité	Santé
Voirie, réseaux, distribution	100	40-60	50	15	80
Gros œuvre, structure	100	60	50	30	80
Structures extérieures	30	30	25	20	20-40
Installations générales et techniques	20-25	10-25	25	10-15	20-35
Agencements intérieurs	10-15	10-15	15-25	10-15	10-20
Équipements spécifiques	10-30	10-30	15-25	10	20-35

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

Conformément à la norme IAS 36, 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 (cf. note 1.11).

Évaluation des immeubles de placement

La Foncière Tertiaire est présente principalement sur le segment des bureaux et parcs d'affaires en Île-de-France, et la Foncière Santé est présente sur le segment des établissements de santé. Les méthodologies et hypothèses de valorisation du patrimoine sont décrites dans la note 4.1.

Les justes valeurs présentées en note 4.3 sont les valeurs d'expertises hors droits, hormis pour les actifs acquis en fin d'année et ceux destinés à être cédés, dont les justes valeurs retenues sont définies en note 1.10.

1.10. Actifs destinés à être cédés et activités abandonnées

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe a décidé de céder un actif ou un groupe d'actifs, il le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente si :

- l'actif ou le groupe d'actifs est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs ;
- sa vente est hautement probable dans un délai d'un an.

En conséquence, cet actif ou groupe d'actifs est présenté distinctement sur la ligne « Actifs destinés à être cédés » du bilan. Les passifs relatifs à cet actif ou groupe d'actifs sont également présentés sur une ligne distincte au passif.

Pour le Groupe, seuls les actifs répondant aux critères ci-dessus et faisant l'objet d'une décision de cession formelle à un niveau de direction approprié sont classés en actifs destinés à être cédés. Les conséquences comptables sont les suivantes :

- l'actif (ou groupe d'actifs) destiné à être cédé est évalué au montant le plus bas entre sa valeur comptable et sa juste valeur diminuée des coûts de la vente ;
- l'actif cesse d'être amorti à compter de la date du transfert.

Selon la norme IFRS 5, une activité abandonnée représente une composante dont le Groupe s'est séparé ou qui est classée comme détenue en vue de la vente, et qui représente une ligne d'activité ou une région géographique principale et distincte.

Lorsque la composante satisfait aux caractéristiques d'une activité abandonnée, le résultat ainsi que la plus ou moins-value de cession de cette activité sont alors présentés, nets d'impôts et des frais de cession réels ou estimés, sur une ligne distincte du compte de résultat.

Les flux de trésorerie des activités abandonnées sont également présentés séparément dans le tableau de flux de trésorerie.

Les mêmes traitements sont appliqués au compte de résultat et au tableau de flux de trésorerie de l'exercice précédent présentés dans l'information comparative.

1.11. Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs

La norme IAS 36 impose de tester les *goodwills* et les actifs incorporels à durée de vie indéterminée au moins une fois par an et, pour les autres actifs non financiers à long terme comme les immeubles de placement, de vérifier s'il existe un indice montrant qu'ils 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 la valeur comptable.

Modalités de dépréciation des immeubles de placement

Le montant recouvrable des immeubles de placement correspond à la juste valeur diminuée des éventuels coûts de cession. La juste valeur est la valeur de marché hors droits, déterminée à partir des expertises indépendantes (cf. note 4.1.1).

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 de placement concernés.

Si un indicateur de perte de valeur n'existe plus ou diminue, les pertes de valeur relatives aux immeubles de placement 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 de l'arrêt suivant, le Groupe 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 ce seuil s'apprécie parc par parc depuis la clôture 2015. Dès lors que ce seuil est dépassé, la perte de valeur comptabilisée correspond à la totalité 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.

Modalités de dépréciation des *goodwills*, immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles

Ces actifs sont testés individuellement ou regroupés avec d'autres actifs lorsqu'ils ne génèrent pas de flux de trésorerie indépendamment d'autres actifs.

Si un indicateur de pertes de valeur n'existe plus ou diminue, les pertes de valeur relatives aux immobilisations incorporelles et corporelles peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable.

Les pertes de valeur relatives aux *goodwills* ne sont pas réversibles.

Les tests de dépréciation des *goodwills* et immobilisations incorporelles sont réalisés par unité génératrice de trésorerie concernant la Promotion. En 2016, seule la méthode DCF était retenue pour réaliser le test de dépréciation. En 2017, la valorisation retenue est la moyenne arithmétique de trois méthodes : DCF, comparables transactionnels et comparables boursiers.

Concernant la valorisation par les flux de trésorerie (DCF), ces derniers sont actualisés sur la période du plan d'affaires de chaque société, prolongés sur un horizon décennal et assortis d'une valeur terminale fondée sur un cash-flow normatif croissant à l'infini.

Les taux d'actualisation retenus sont déterminés avant impôt.

1.12. Contrats de location

Dans le cadre de ses différentes activités, le Groupe utilise des actifs mis à sa disposition ou met des actifs à disposition en vertu de contrats de location.

Ces contrats de location font l'objet d'une analyse au regard des situations décrites et indicateurs fournis dans la norme IAS 17 afin de déterminer s'il s'agit de contrats de location simple ou de contrats de location-financement.

Les contrats de location-financement sont des contrats qui transfèrent la quasi-totalité des risques et avantages de l'actif considéré au preneur. Tous les contrats de location qui ne correspondent pas à la définition d'un contrat de location-financement sont classés en tant que contrats de location simple.

Côté preneur

Location-financement

Lors de la comptabilisation initiale, les actifs utilisés dans le cadre de contrats location-financement sont comptabilisés en immobilisations corporelles avec pour contrepartie une dette financière. L'actif est comptabilisé à la juste valeur de l'actif loué à la date de commencement du contrat ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux.

Location simple

Les paiements effectués au titre de contrats de location simple (autres que les coûts de services tels que d'assurance et de maintenance) sont comptabilisés en charge dans le compte de résultat sur une base linéaire sur la durée du contrat de location.

Côté bailleur

Le traitement des revenus issus des locations simples et des locations-financement est décrit dans la note 1.6.

1.13. Coûts d'emprunts activés

Les coûts d'emprunts directement attribuables à la construction ou à la production sont incorporés au coût de l'actif correspondant jusqu'à la date d'achèvement des travaux.

Les coûts d'emprunts 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'emprunts 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.

1.14. Titres disponibles à la vente

Les titres disponibles à la vente sont comptabilisés à leur juste valeur en date de clôture. Pour les actions de sociétés cotées, la juste valeur est déterminée sur la base du cours de Bourse à la date de clôture considérée. Pour les sociétés non cotées, la juste valeur est appréhendée à partir de techniques d'évaluation reconnues (référence à des transactions récentes, actualisation de cash-flows futurs...). À titre exceptionnel, certains titres qui ne sont pas cotés sur un marché actif, et dont la juste valeur ne peut être évaluée de manière fiable, sont évalués au coût.

Les gains et pertes latents par rapport au prix d'acquisition sont comptabilisés en « Autres éléments du résultat global », jusqu'à la date de cession. Cependant, lorsqu'un test de perte de valeur conduit à reconnaître une moins-value latente par rapport au coût d'acquisition et que celle-ci est assimilée à une perte de valeur significative ou durable, la perte de valeur est comptabilisée en résultat. Elle ne peut pas être reprise ultérieurement en résultat pour les actions et les autres titres à revenu variable.

Les titres disponibles à la vente sont dépréciés individuellement lorsqu'il existe une indication objective de dépréciation résultant d'un ou plusieurs événements intervenus depuis l'acquisition. Concernant les titres à revenu variable cotés sur un marché actif, une baisse prolongée ou significative du cours en dessous de son coût d'acquisition constitue une indication objective de dépréciation.

1.15. Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers sont principalement composés :

- des OPCVM ne répondant pas aux critères de classification en équivalents de trésorerie, comptabilisés à la juste valeur par résultat ;
- des créances rattachées à des participations, prêts, dépôts et cautionnements versés, dépôts à terme, comptabilisés au coût amorti.

Des dépréciations sont constituées sur les autres actifs financiers dès lors qu'il existe une indication objective de perte de valeur mesurable liée à un événement survenu postérieurement à la mise en place du prêt ou à l'acquisition de l'actif. La dépréciation est analysée au niveau individuel comme étant la différence entre la valeur comptable avant dépréciation et la valeur estimée recouvrable. Cette dépréciation est comptabilisée au compte de résultat.

1.16. Stocks

Les stocks et travaux en-cours 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.

Une perte de valeur est comptabilisée si la valeur nette de réalisation est inférieure au coût comptabilisé.

Les stocks sont principalement composés de terrains et réserves foncières, de travaux en-cours et des lots non vendus de l'activité Promotion Logement.

1.17. Contrats de construction et de VEFA

Le Groupe applique la méthode de l'avancement pour déterminer le chiffre d'affaires et les coûts des contrats de construction et de VEFA (ventes en l'état futur d'achèvement) à comptabiliser en résultat au titre de chaque période.

Les coûts des contrats de construction et de VEFA sont les coûts de revient directement affectables au contrat, ainsi que les coûts d'emprunts encourus jusqu'à la date d'achèvement des travaux.

Lorsqu'il est probable que le total des coûts du contrat sera supérieur au total des produits, le Groupe comptabilise une perte à terminaison en charges de période.

Les paiements partiels reçus sur ces contrats, avant que les travaux correspondants n'aient été exécutés, sont comptabilisés en avances et acomptes reçus au passif.

Conformément à l'application de l'interprétation IFRIC 15, les contrats de construction de biens immobiliers, pour lesquels l'acquéreur est en mesure de spécifier les éléments structurels majeurs de leur conception avant le début de la construction et/ou d'en spécifier des modifications structurelles majeures une fois que la construction est en cours, sont comptabilisés de la manière suivante : le montant des coûts encourus augmenté des profits comptabilisés et diminué des pertes comptabilisées ainsi que des facturations intermédiaires est déterminé contrat par contrat.

Si ce montant est positif, il est comptabilisé à l'actif en « Montants dus par les clients au titre des contrats de construction et VEFA ».

S'il est négatif, il est comptabilisé au passif en « Montants dus aux clients au titre des contrats de construction et VEFA ».

1.18. Créances clients

Les créances clients sont principalement composées de créances à court terme. Une dépréciation est constituée lorsque l'en-cours comptable est supérieur 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.

1.19. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie comprend les liquidités en compte courant bancaire et les dépôts à vue. Les équivalents de trésorerie sont constitués des OPCVM monétaires et des placements de maturité inférieure à trois mois, aisément convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de variation de valeur, détenus dans le but de faire face aux engagements de trésorerie à court terme.

Les découverts sont exclus de la notion de trésorerie et équivalents de trésorerie et sont comptabilisés en tant que dettes financières courantes.

1.20. Traitement des opérations de mandats

En tant que mandataire, le Groupe assure la tenue des comptes des mandants et leur représentation dans son propre bilan. Des comptes de bilan spécifiques sont utilisés dans les postes « Créances diverses » et « Dettes diverses ». Les comptes mandants au bilan représentent ainsi la situation des fonds et comptes gérés.

1.21. Provisions

Une provision est comptabilisée dès lors que le Groupe a une obligation actuelle à l'égard d'un tiers, résultant d'événements passés, dont l'extinction devrait se traduire pour le Groupe par une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques et dont le montant peut être estimé de façon fiable. Lorsque la date de réalisation de cette obligation est supérieure à un an, le montant de la provision fait l'objet d'un calcul d'actualisation, dont les effets sont enregistrés en résultat financier.

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.

1.22. Avantages au personnel

Avantages postérieurs à l'emploi : engagements de retraite

Sociétés de l'UES (unité économique et sociale) Icade

Les cotisations versées au titre des régimes qui sont analysés comme des régimes à cotisations définies, c'est-à-dire lorsque le Groupe n'a pas d'autre obligation que le paiement de cotisations, sont comptabilisées en charges de l'exercice.

Les régimes de retraite, les indemnités assimilées et autres avantages sociaux qui sont analysés comme des régimes à prestations définies (régime dans lequel le Groupe 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.

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

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

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

Conformément à la norme IAS 19, les écarts actuariels sont comptabilisés pour les régimes post-emploi dans les capitaux propres au cours de l'exercice où ils sont constatés, et apparaissent dans le résultat global sur la ligne « Autres éléments du résultat global non recyclables en compte de résultat ».

Dans le cas de réformes législatives, réglementaires ou en cas d'accords impactant des régimes préexistants, en application de la norme IAS 19, le Groupe comptabilise immédiatement l'impact en compte de résultat.

Société ANF Immobilier

Cette Société a fait le choix d'externaliser son contrat de prestation sur les engagements de retraite auprès d'AXA.

L'évaluation faite par ANF Immobilier de ses engagements de retraite au 31 décembre 2017 ne présente pas d'écart significatif avec le solde du compte d'ANF Immobilier tenu et géré par AXA à la clôture de l'exercice.

Autres avantages à long terme

Primes anniversaires

Les primes anniversaires font l'objet d'une provision et sont évaluées en tenant compte des probabilités que les salariés atteignent l'ancienneté requise pour chaque échelon. Elles sont actualisées à chaque arrêté. Pour ces autres avantages à long terme, les écarts actuariels générés sur l'exercice sont comptabilisés immédiatement et en totalité en compte de résultat.

Participation

La provision pour participation des salariés est déterminée selon les modalités définies par l'accord Groupe en vigueur.

1.23. Paiements fondés sur les actions

En application de la norme IFRS 2 relative aux paiements fondés sur des actions, les plans d'options d'achat ou de souscription d'actions ainsi que les actions gratuites attribuées donnent lieu à enregistrement d'une charge de personnel au titre de la juste valeur des services à rendre sur la période d'acquisition. La juste valeur de l'instrument financier attribué est déterminée le jour de l'attribution. Celle-ci n'est pas modifiée des variations des paramètres de marché. Seul le nombre d'options d'achat ou souscription d'actions est ajusté au cours de la période d'acquisition en fonction de la réalité observée des conditions de présence ou des conditions de performance interne. Pour les plans soumis à des conditions d'acquisition, cette charge est répartie de manière linéaire sur la période d'acquisition des droits en contrepartie d'une augmentation des réserves.

1.24. Dettes financières et couverture de taux

Dettes financières

Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêts sont évalués, après leur comptabilisation initiale, selon la méthode du coût amorti en utilisant le taux d'intérêt effectif de l'emprunt. Les frais et primes d'émission viennent impacter la valeur à l'entrée et sont étalés sur la durée de vie de l'emprunt via le taux d'intérêt effectif.

Dans le cas des dettes financières issues de la comptabilisation des contrats de location-financement, la dette financière constatée en contrepartie de l'actif est initialement comptabilisée à la juste valeur du bien loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location.

Jusqu'au 31 décembre 2016, une Ornane (obligation à option de remboursement en numéraire et actions nouvelles ou existantes) émise en 2010 par Silic, était comptabilisée selon l'option ouverte par IAS 39, sans distinction de la dette obligataire et de son dérivé incorporé. Cet instrument financier n'étant pas coté, il était évalué à chaque clôture sur la base du modèle de valorisation de l'agent de services financiers (niveau 3 d'IFRS 7). La variation de juste valeur était enregistrée dans le résultat financier en « Autres produits et charges financiers ». Les charges financières correspondantes (coupon) sont enregistrées au compte de résultat en « Coût de l'endettement brut ».

Cette Ornane a été remboursée au début de l'année 2017.

Instruments dérivés et comptabilité de couverture

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés 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 stratégies de gestion des risques financiers ainsi que les méthodes utilisées pour déterminer la juste valeur des instruments financiers dérivés sont présentées en notes 5.2.3 et 5.3.

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés au bilan à leur juste valeur.

Le Groupe utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux fixe ou à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs) et applique la comptabilité de couverture lorsque les conditions de documentation et d'efficacité (a priori et a posteriori) sont remplies. Dans ce cas, les variations de juste valeur de l'instrument financier dérivé sont comptabilisées nettes d'impôt en capitaux propres (réserves de réévaluation), jusqu'à ce que la transaction couverte se produise pour la part efficace de la couverture. La part inefficace est enregistrée immédiatement en résultat de la période. Les gains ou pertes accumulés en capitaux propres sont reclassés en résultat dans la même rubrique que l'élément couvert pendant les mêmes périodes au cours desquelles le flux de trésorerie couvert affecte le résultat.

Lorsque les instruments financiers dérivés ne satisfont pas les conditions fixées par la norme pour utiliser la comptabilité de couverture, ils sont classés dans la catégorie des instruments de transaction et leurs variations de juste valeur sont comptabilisées directement en résultat de la période.

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

1.25. Hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers

Les instruments financiers (actifs ou passifs) comptabilisés à la juste valeur sont évalués selon trois modalités reflétant chacune des niveaux hiérarchiques dont la méthodologie est présentée en note 5.3.

1.26. Impôt

Les sociétés du groupe Icade qui y sont éligibles bénéficient du régime fiscal spécifique des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC). Les autres sociétés du Groupe sont imposées dans les conditions de droit commun.

Régime fiscal des SIIC

Icade et ses filiales éligibles ont opté pour le régime fiscal des SIIC. Deux secteurs sont identifiés au sein de ces structures :

- un secteur SIIC exonéré d'impôt sur le résultat courant de l'activité de location, sur les plus-values de cession ainsi que sur les dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime SIIC ;
- un secteur taxable dans les conditions de droit commun pour les autres opérations.

Caractéristiques du régime fiscal SIIC

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 l'exigibilité 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 entités relevant du régime SIIC doivent distribuer :

- 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.

La dette relative à l'exit tax est actualisée en fonction de son échéancier de paiement, sur la base d'un taux de marché majoré d'une prime.

La dette et la charge d'impôt initialement comptabilisées sont diminuées de l'impact de l'actualisation ; à chaque arrêté et jusqu'à l'échéance, une charge financière est comptabilisée en contrepartie de la désactualisation de la dette d'impôt.

Régime de droit commun

Impôt exigible

La charge d'impôt exigible est déterminée sur la base des règles et taux en vigueur s'appliquant aux sociétés du Groupe ne bénéficiant pas du régime SIIC et pour les opérations n'entrant pas dans le secteur SIIC exonéré. La charge d'impôt inclut une contribution additionnelle à l'impôt sur les sociétés au titre des montants des revenus bruts distribués, instituée par l'article 5 de la Loi de finances rectificative pour 2012 (la « Contribution »). La Contribution dont le taux était fixé à 3 % s'appliquait aux montants distribués pour les sociétés soumises au régime de droit commun et aux montants distribués excédant l'obligation de distribution pour les sociétés soumises au régime SIIC.

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

Le groupe Icade a formulé auprès de l'administration fiscale plusieurs demandes de remboursement dont les montants chiffrés figurent dans la note 8.3

Les demandes de remboursement effectuées au titre de la contribution de 3 % sur les distributions relèvent de la norme IAS 12 qui indique que les actifs d'impôt exigible doivent être évalués au moment où l'on s'attend à les recouvrer auprès des administrations fiscales. La décision du Conseil Constitutionnel rendant ce produit certain, un produit à recevoir, égal au montant des demandes de remboursement (principal et intérêts moratoires) formulées auprès de l'Administration a été enregistré dans le compte de résultat de l'exercice 2017.

Impôt différé

Conformément à la norme IAS 12, des impôts différés sont constatés sur les différences temporelles entre les valeurs comptables des éléments d'actif et passif et leurs valeurs fiscales. Selon la méthode du report variable, ils sont calculés sur la base du taux d'impôt attendu sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé. Les effets des modifications des taux d'imposition d'un exercice sur l'autre sont inscrits dans le résultat de l'exercice au cours duquel la modification est constatée. Les actifs et passifs d'impôts différés d'une même entité fiscale sont compensés dès lors qu'ils concernent des impôts sur le résultat prélevés par la même autorité fiscale.

Les impôts différés relatifs à des éléments comptabilisés en autres éléments du résultat global ou directement en capitaux propres sont symétriquement comptabilisés en autres éléments du résultat global ou directement en capitaux propres.

Les sociétés imposables à l'impôt sur les sociétés et qui ne bénéficient pas du régime SIIC (directement ou indirectement – sociétés translucides ou sociétés transparentes au regard du droit fiscal) comptabilisent un passif d'impôt différé sauf :

- si le Groupe est en mesure de contrôler la date à laquelle la différence temporelle s'inversera ;
- si la différence temporelle ne s'inverse pas dans un avenir prévisible.

Les impôts différés actifs résultant de différences temporelles, des déficits fiscaux et des crédits d'impôts reportables sont limités au montant estimé de l'impôt récupérable. Celui-ci est apprécié à la clôture de l'exercice, en fonction des prévisions de résultat imposable des entités concernées. Les prévisions, validées par le management, sont issues des plans à moyen terme à cinq ans. Les actifs et passifs d'impôts différés ne sont pas actualisés.

Contribution sur la valeur ajoutée des entreprises

La contribution à la valeur ajoutée des entreprises est comptabilisée sur la ligne « Impôts, taxes et versements assimilés » du compte de résultat.

Note 2. Principales opérations concernant le périmètre de consolidation

2.1. Acquisitions

ANF Immobilier

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

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

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

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

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

Traitement retenu dans les comptes consolidés de l'acquisition d'ANF Immobilier

En application de la norme IFRS 10, Icade détient le contrôle d'ANF Immobilier depuis le 23 octobre 2017. L'entrée de périmètre dans les comptes consolidés du Groupe a été réalisée à cette date. Le mode de consolidation retenu est l'intégration globale.

À cette date, la prise de contrôle a été traitée comme un regroupement d'entreprises. Les acquisitions ultérieures ont quant à elles été comptabilisées comme des transactions avec les minoritaires conformément à IAS 27 révisée pour 146 millions d'euros.

Les actifs identifiables, les passifs repris, les éléments de hors-bilan et les passifs éventuels du Groupe acquis ont été évalués individuellement à leur juste valeur, notamment les immeubles de placement et les murs d'hôtels, pour lesquels la juste valeur a été déterminée à partir des valeurs d'expertises conduites par des experts indépendants.

Les actifs destinés à être cédés d'ANF Immobilier ont, pour leur part, été retenus pour la valeur de la promesse de cession des actifs de logements signée avec Primonial REIM avant la prise de contrôle d'Icade diminuée des coûts de la vente. Les passifs destinés à être cédés d'ANF Immobilier concernent principalement la dette financière afférente à ce patrimoine (cf. tableau des principaux flux de trésorerie liés à l'opération d'acquisition).

Suite aux travaux d'allocation du prix d'acquisition, le bilan d'entrée de périmètre de cette opération se présente comme suit :

ANF Immobilier : bilan

(en millions d'euros)	23/10/2017
Immeubles de placement	640,2
Autres actifs non courants	5,7
Total des actifs non courants	645,9
Total des actifs courants	462,8
TOTAL DES ACTIFS	(A) 1 108,6
Dettes financières non courantes	208,7
Autres passifs non courants	11,7
Total des passifs non courants	220,4
Dettes financières courantes	138,3
Autres passifs courants	314,2
Total des passifs courants	452,5
TOTAL DES PASSIFS	(B) 673,0
Participations ne donnant pas le contrôle ^(a)	(C) (34,1)
ACTIF NET RÉÉVALUÉ	(A) - (B) + (C) 401,6

(a) Minoritaires propres aux filiales d'ANF Immobilier.

La méthode du goodwill complet a été retenue pour le calcul de l'écart d'acquisition. Cette méthode consiste à évaluer les intérêts attribuables aux minoritaires à leur juste valeur et à déterminer le goodwill sur 100 % du capital.

(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 19 067 962 droits de vote, en application du deuxième alinéa de l'article 223-11 du Règlement général de l'AMF.

COMPTES CONSOLIDÉS
Principales opérations concernant le périmètre de consolidation

(en millions d'euros)	Contrepartie transférée et juste valeur des minoritaires
Prix payé lors de la prise de contrôle (50,48 %)	212,2
Évaluation des participations ne donnant pas le contrôle valorisées au cours de Bourse d'ANF Immobilier du 20 octobre 2017 (22,09 euros par action)	189,4
TOTAL AU 23 OCTOBRE 2017	401,6

La juste valeur de l'actif net réévalué du groupe ANF Immobilier, part du Groupe, à la date de prise de contrôle s'élève à 401,6 millions d'euros. En conséquence, au 31 décembre 2017, aucun *goodwill* n'a été comptabilisé. Néanmoins, le Groupe dispose de 12 mois à partir de la date de prise de contrôle pour finaliser ses analyses.

ANF Immobilier : principaux flux de trésorerie liés à l'opération d'acquisition

Acquisition des titres

(en millions d'euros)	Montants payés	Dates d'acquisition	% détention du capital
Bloc de contrôle hors marché, détenu par Eurazeo	212,2	23/10/2017	50,48 %
Bloc, hors marché, détenu par la Caisse d'Épargne CEPAC	27,0	13/11/2017	6,42 %
Offre Publique d'Achat simplifiée	116,8	16/11-06/12/2017	27,75 %
Mandat d'acquisition Natixis et autres acquisitions hors marché	2,2	12/12-31/12/2017	0,52 %
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2017	358,3		85,17 %

Actifs et passifs destinés à être cédés : patrimoine de logements du groupe ANF Immobilier cédé à Primonial REIM

(en millions d'euros)	30/11/2017
Prix de cession à Primonial REIM	399,7
Remboursement de la dette financière afférente à ce patrimoine	(272,9)

ANF Immobilier : compte de résultat

À titre d'information, le tableau ci-dessous présente le résultat opérationnel de l'entité regroupée comme si l'opération était intervenue au 1^{er} janvier 2017.

Ces informations financières ont été préparées aux seules fins d'illustrer l'effet que l'acquisition d'ANF aurait pu avoir sur le compte de résultat consolidé de l'exercice clos le 31 décembre 2017 du groupe Icade, si l'opération avait pris effet au 1^{er} janvier 2017.

Les règles et méthodes comptables appliquées pour l'élaboration de ces informations sont identiques à celles des états financiers consolidés d'Icade au 31 décembre 2017, décrites dans la présente annexe.

Les principes comptables appliqués tels qu'ils sont décrits dans les comptes consolidés d'ANF Immobilier au 31 décembre 2017 ne présentent pas de divergence significative avec les principes comptables retenus par Icade, à l'exception des immeubles de placement, pour lesquels ANF Immobilier a retenu l'option de l'évaluation à la juste valeur tel que prévu dans la norme IAS 40.

(en millions d'euros)	Du 1 ^{er} janvier au 23 octobre 2017	Du 23 octobre 2017 au 31 décembre 2017	Exercice 12 mois
Chiffre d'affaires	27,1	6,0	33,1
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL	16,4	4,3	20,7
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	2,2	0,6	2,8

Foncière Santé

Au cours de l'exercice 2017, Icade Santé a procédé à l'acquisition de trois sociétés, possédant chacune les murs d'un établissement de santé. Deux de ces entités ont été absorbées par Icade Santé sur cette même période.

2.2. Activités abandonnées

Activité de Services

Dans le cadre de l'exécution de son plan stratégique, Icade a cédé l'intégralité des titres de sa filiale Icade Expertise le 4 janvier 2017. Le Groupe achève ainsi la cession de son activité de Services. Les incidences de cette cession sur le résultat consolidé de la période sont non significatives.

Note 3. Information sectorielle

Au 31 décembre 2017, les activités de Holding sont présentées dans le métier Foncière Tertiaire sans changement par rapport à l'exercice 2016. En 2017, le chiffre d'affaires est réalisé à 100 % en France.

(en millions d'euros)	Foncière Tertiaire		Foncière Santé		Promotion		Inter-métiers et Autres		Total	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
COMPTE DE RÉSULTAT										
Chiffre d'affaires consolidé	397,2	401,4	214,9	207,3	1 071,8	913,1	(29,7)	(29,2)	1 654,2	1 492,7
▣ Ventes inter-activités (Groupe)	(45,2)	(51,8)	-	-	(11,8)	(11,1)	(29,7)	(31,8)	(86,7)	(94,6)
▣ Ventes totales, ventes inter-activités incluses (Groupe)	442,4	453,2	214,9	207,3	1 083,7	924,2	-	2,6	1 741,0	1 587,3
EBO	292,2	302,4	198,6	191,4	48,7	31,9	(4,6)	(4,6)	534,9	521,1
Amortissements des biens d'exploitation	(8,3)	(8,2)	-	-	(1,5)	(1,3)	-	-	(9,7)	(9,5)
Pertes de valeur des biens d'exploitation	(17,3)	20,5	-	-	1,6	(1,4)	-	-	(15,7)	19,2
Amortissements des immeubles de placement	(232,9)	(220,0)	(97,5)	(95,0)	-	-	0,6	1,3	(329,8)	(313,8)
Pertes de valeur des immeubles de placement et des créances financières	65,9	30,7	(0,8)	(0,2)	-	-	-	-	65,0	30,5
Résultat sur acquisition	(6,8)	-	(0,2)	1,3	-	-	-	-	(7,0)	1,3
Résultat sur cessions ^(a)	74,9	19,4	0,2	(0,3)	-	(0,1)	0,3	0,5	75,4	19,4
Pertes de valeur sur goodwill et immobilisations incorporelles	-	0,1	-	-	-	-	-	-	-	0,1
Part dans les sociétés mises en équivalence	(1,9)	(17,2)	-	-	12,5	11,6	-	-	10,6	(5,6)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	165,9	127,6	100,2	97,3	61,3	40,7	(3,8)	(2,9)	323,7	262,7
Coût de l'endettement net	(53,9)	(80,5)	(28,4)	(29,4)	(1,2)	0,4	-	-	(83,6)	(109,4)
Autres produits et charges financiers	(38,5)	(53,6)	(0,8)	(0,9)	(3,8)	0,4	-	(0,1)	(43,2)	(54,1)
RÉSULTAT FINANCIER	(92,5)	(134,1)	(29,2)	(30,3)	(5,0)	0,8	-	(0,1)	(126,7)	(163,6)
Impôt sur les résultats	14,5	(4,8)	-	0,3	(15,8)	(19,0)	6,9	-	5,7	(23,6)
Résultat des activités abandonnées	-	-	-	-	-	-	0,3	13,3	0,3	13,3
RÉSULTAT NET	88,0	(11,3)	71,1	67,2	40,6	22,5	3,5	10,4	203,1	88,9
Résultat : part des participations ne donnant pas le contrôle	-	-	30,9	29,2	2,3	1,7	(0,4)	-	32,8	30,9
RÉSULTAT NET : PART GROUPE	88,0	(11,3)	40,2	38,0	38,3	20,8	3,9	10,4	170,3	58,0

(a) Dont 32,3 millions d'euros d'externalisation d'une marge interne entre la Promotion et la Foncière Tertiaire sur les actifs cédés à Villejuif, celle-ci ayant été éliminée dans le segment Inter-métiers jusqu'au 31/12/2016.

(en millions d'euros)	Foncière Tertiaire		Foncière Santé		Promotion		Inter-métiers et Autres		Total	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Acquisition d'immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement	425,8	700,5	268,4	146,3	0,7	0,5	-	-	694,9	847,4
FLUX DE TRÉSORERIE										
Investissements corporels, incorporels et immeubles de placement	(406,1)	(706,6)	(270,7)	(122,6)	(0,7)	(0,5)	(0,5)	-	(677,9)	(829,7)
Cessions d'actifs corporels, incorporels et immeubles de placement	254,9	586,7	6,9	-	-	-	0,3	-	661,8	586,7

(en millions d'euros)	Foncière Tertiaire		Foncière Santé		Promotion		Inter-métiers et Autres		Total	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
BILAN À LA CLÔTURE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Actifs non courants	8 161,0	7 289,1	2 100,5	1 907,2	(58,7)	(66,1)	(703,0)	(657,3)	9 499,8	8 473,0
Actifs courants	812,3	780,2	24,9	13,1	967,7	957,5	(74,9)	(186,9)	1 730,0	1 564,0
TOTAL DES ACTIFS	8 973,3	8 069,3	2 125,4	1 920,4	909,0	891,4	(777,9)	(844,1)	11 229,8	10 037,0
Capitaux propres, part du Groupe	3 108,1	3 317,9	39,1	56,4	133,6	118,3	55,4	(57,4)	3 336,3	3 435,2
Participations ne donnant pas le contrôle	69,6	-	694,2	664,1	1,3	1,1	8,9	-	774,1	665,2
Dettes financières non courantes	4 300,0	3 691,0	1 188,0	1 041,5	100,0	-	(680,6)	(601,3)	4 907,4	4 131,2
Autres passifs non courants	85,9	77,3	21,9	37,0	14,8	17,1	-	-	122,6	131,4
Dettes financières courantes	951,6	658,2	119,5	63,4	70,6	72,2	(68,0)	(75,9)	1 073,7	717,8
Autres passifs courants	458,1	325,0	62,7	58,0	588,5	682,7	(93,7)	(109,4)	1 015,7	956,2
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	8 973,3	8 069,3	2 125,4	1 920,4	909,0	891,4	(777,9)	(844,1)	11 229,8	10 037,0

Note 4. Patrimoine et juste valeur

4.1. Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses

Le patrimoine immobilier est composé principalement d'immeubles de placement, d'un immeuble d'exploitation (situé au 27, rue Camille-Desmoulins, 92130 Issy-les-Moulineaux, suite au transfert du siège social du Millénaire 1, 35, rue de la Gare, 75019 Paris) et de créances financières.

4.1.1. Missions d'expertise

Le patrimoine immobilier d'Icade fait l'objet d'une évaluation par des experts immobiliers indépendants deux fois par an, à l'occasion de la publication des comptes semestriels et annuels, selon un dispositif conforme au Code de déontologie des SIIC publié en juillet 2008 par la Fédération des sociétés immobilières et foncières.

Les experts sont sélectionnés dans le cadre d'appels d'offres. Les experts consultés sont choisis parmi les experts membres de l'AFREXIM (Association française des sociétés d'expertise immobilière), et les mandats qui leur sont confiés sont d'une durée maximale de trois ans.

Conformément au Code de déontologie des SIIC, Icade s'assure, au terme de sept ans, de la rotation interne des équipes chargées de l'expertise dans la société d'expertise en question. L'expert signataire ne peut pas réaliser plus de deux mandats consécutifs de 4 ans, sauf s'il respecte l'obligation de rotation interne des équipes.

Les missions d'expertise immobilière ont été confiées à Jones Lang LaSalle Expertises, Cushman & Wakefield Valuation France, CBRE Valuation, Catella Valuation FCC et BNP Paribas Real Estate Valuation.

Les honoraires d'expertise immobilière sont facturés à Icade sur la base d'une rémunération forfaitaire tenant compte des spécificités des immeubles (nombre de lots, nombre de mètres carrés, nombre de baux en cours, etc.) et indépendante de la valeur des actifs.

Les missions des experts, dont les principales méthodes d'évaluation et conclusions sont présentées ci-après, sont réalisées selon les normes de la profession, notamment :

- la *Charte de l'expertise en évaluation immobilière*, cinquième édition, publiée en mars 2017 ;
- le rapport COB (AMF) du 3 février 2000 dit « Barhès de Ruyter » sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne ;
- au plan international, les normes d'expertise européennes de TEGoVA (*The European Group of Valuers' Association*) publiées en avril 2009 dans le *Blue Book*, ainsi que les standards du *Red Book* de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS).

Ces différents textes fixent la qualification des évaluateurs, les principes de bonne conduite et de déontologie ainsi que les définitions de base (valeurs, surfaces, taux ainsi que les principales méthodes d'évaluation).

À chaque campagne d'expertise et lors de la remise des valeurs, Icade s'assure de la cohérence des méthodes utilisées pour l'évaluation de ces actifs immobiliers au sein du collège d'experts.

Les valeurs sont droits inclus et hors droits, les valeurs hors droits étant déterminées après déduction des droits et frais d'acte calculés forfaitairement par les experts.

Les immeubles de bureaux les plus significatifs du portefeuille font l'objet d'une double expertise. La valorisation retenue correspond à la moyenne des deux valeurs d'expertise.

Icade a étendu, dans le cadre de l'arrêté annuel 2015, la double expertise à l'ensemble des parcs d'affaires afin de renforcer la fiabilité des travaux de valorisation.

Icade dispose également d'un processus de valorisations internes par ses équipes d'*assets managers*, permettant ainsi de conforter l'appréciation de la valeur des actifs telle que déterminée par les experts et de mieux appréhender le rendement futur du portefeuille sur la base des *business plan* établis. Ce processus est mis à jour annuellement.

Les sites font l'objet de visites systématiques par les experts pour tous les nouveaux actifs entrant en portefeuille. De nouvelles visites de site sont ensuite organisées selon une rotation pluriannuelle (tous les trois ans) ou à chaque fois qu'un événement particulier de la vie de l'immeuble l'exige (survenance de modifications notables dans sa structure ou son environnement).

Selon les procédures en vigueur au sein du Groupe, la totalité du patrimoine d'Icade, y compris les réserves foncières et les projets en développement, a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2017, à l'exception néanmoins :

- des immeubles en cours d'arbitrage, dont ceux qui sont sous promesse de vente au moment de la clôture des comptes ou pour lesquels une offre a été reçue et qui sont valorisés sur la base du prix proposé ; c'est le cas, au 31 décembre 2017, de trois immeubles de bureaux situés sur le parc d'affaire de Rungis, trois immeubles de bureaux situés à Villebon, deux terrains situés à Cergy-Pontoise et Rueil-Malmaison et de logements à Villeneuve-la-Garenne ;
- des immeubles et ouvrages publics détenus dans le cadre de PPP (partenariats public-privé) qui ne font pas l'objet d'une expertise, leur propriété revenant à l'État au terme des contrats de partenariat. Ces actifs restent, de fait, maintenus à leur valeur nette comptable reprise telle quelle dans la valeur du patrimoine immobilier publiée par Icade ;
- des immeubles acquis moins de trois mois avant la date de clôture semestrielle ou annuelle, qui sont valorisés à leur valeur nette comptable. Au 31 décembre 2017, quatre actifs acquis au cours du dernier trimestre relèvent de cette catégorie.

4.1.2. Méthodologies retenues par les experts

Les méthodologies retenues par les experts sont identiques à celles utilisées lors de l'exercice précédent.

4.1.2.1. Portefeuille de la Foncière Tertiaire

Les immeubles de placement sont évalués par les experts par le croisement de deux méthodes : la méthode par le revenu (l'expert retenant la méthode la plus adaptée entre la capitalisation du loyer net et l'actualisation des cash-flows), recoupée par la méthode par comparaison directe avec les prix des transactions constatés sur le marché sur des biens équivalents en nature et en localisation (prix à l'unité, en bloc, par immeuble).

La méthode par capitalisation du revenu net consiste à appliquer un taux de rendement à un revenu, que ce revenu soit constaté, existant, théorique ou potentiel (valeur locative de marché). Cette approche peut être déclinée de différentes façons selon l'assiette des revenus considérés (loyer effectif, loyer de marché, revenu net) auxquels correspondent des taux de rendement distincts.

La méthode par actualisation des cash-flows considère que la valeur des actifs est égale à la somme actualisée des flux financiers attendus par l'investisseur, parmi lesquels figure la revente au terme de la durée de détention. Outre la valeur de revente obtenue par application d'un taux de rendement théorique différent selon les sites sur les loyers de la dernière année, les flux financiers intègrent les loyers, les différentes charges non récupérées par le propriétaire ainsi que les travaux de gros entretien et de réparation. Le taux d'actualisation des flux est calculé à partir soit d'un taux sans risque augmenté d'une prime de risque (liée à la fois au marché immobilier et à l'immeuble considéré en tenant compte de ses qualités en termes d'emplacement, de construction et de sécurité des revenus) soit du coût moyen pondéré du capital.

Quelle que soit la méthode utilisée, les calculs d'évaluation sont effectués, sauf cas particulier et exception justifiée, bail par bail.

Les réserves foncières et les immeubles en développement sont également valorisés à la juste valeur. Ils font ainsi l'objet d'une expertise prise en compte dans le calcul de l'actif net réévalué et dans la réalisation

des tests de dépréciation des actifs immobiliers. Les méthodes retenues par les experts comprennent principalement le bilan promoteur et/ou l'actualisation des cash-flows complétée dans certains cas par la méthode par comparaison (voir *supra* le détail des deux dernières méthodes).

La méthode du bilan promoteur consiste à établir le bilan financier du projet selon l'approche d'un promoteur immobilier auquel le terrain serait proposé. À partir du prix de vente de l'immeuble à la livraison, l'expert déduit l'ensemble des coûts à engager, coûts de construction, honoraires et marge, frais financiers ainsi que le montant qui pourrait être consacré à la charge foncière.

Pour les immeubles en cours de développement, il convient de déduire du prix prévisionnel de vente de l'immeuble l'ensemble des coûts liés à cette opération restant à payer afin de l'achever ainsi que le coût de portage jusqu'à la livraison.

Les projets en développement sont valorisés sur la base d'un projet clairement identifié et acté, dès lors que l'autorisation de construire peut être instruite et mise en œuvre.

Compte tenu de sa situation exceptionnelle, et de son modèle de développement, le Parc d'Orly-Rungis fait l'objet de valorisation spécifique de ses réserves foncières. Il existe, en effet, sur le Parc d'Orly-Rungis une constructibilité non consommée sur des parcelles déjà construites. Icade valorise la différence entre la surface construite et la surface potentielle dans le cadre d'un plan de redéveloppement prévisionnel à 25 ans. Ce plan prévoit la construction nette de 250 000 m² de surface et se compose d'une construction totale de 360 000 m² de bureaux Premium, Medium et mixtes (respectivement 150 000 m², 65 000 m² et 145 000 m²) à des endroits stratégiques pour le développement du parc et d'une destruction de près de 110 000 m² des bâtiments les plus obsolètes.

La méthode se fonde sur :

- les règles d'urbanisme applicables ;
- la capacité d'absorption estimée ;
- le marché actuel des bureaux neufs (valeur locative, taux de rendement) ;
- le plan de redéveloppement du site à échéances de 5, 10, 15, 20 et 25 ans : 32 900 m² sur la plage des cinq premières années, 77 250 m² de 5 à 10 ans, 89 000 m² de 10 à 15 ans, 95 000 m² de 15 à 20 ans et 66 000 m² de 20 à 25 ans.

L'estimation de la valeur de la constructibilité résiduelle se base sur la valeur des terrains à bâtir du parc. Il est appliqué une quote-part terrain de 18 %, comprenant une marge promoteur de 8 %. Cette quote-part est une résultante du prix moyen métrique des terrains et d'un coefficient observé sur les parcs tertiaires de périphérie parisienne (deuxième et troisième couronnes). Ces valeurs ainsi obtenues sont actualisées en fonction des plages de redéveloppement à 5, 10, 15, 20 et 25 prévues dans le plan prévisionnel avec des taux respectivement de 3,5 %, 5,5 %, 6,5 %, 7,5 % et 8,5 %. La valorisation des réserves foncières sur le Parc d'Orly-Rungis s'élève à 74,8 millions d'euros au 31 décembre 2017.

De plus, Icade identifie dans ses actifs les surfaces en attente de restructuration (non louées), qui sont des immeubles totalement vacants, destinés à être vendus, restructurés ou démolis, et dont le projet sera initié ultérieurement. Les valorisations de ces surfaces pour les bureaux s'élèvent à 2,0 millions d'euros, et à 7,5 millions d'euros pour les parcs d'affaires.

Quelle que soit la méthode retenue, il revient *in fine* aux experts immobiliers de retenir une valeur et un taux d'actualisation en adéquation avec les risques inhérents à chaque projet et notamment l'état d'avancement des différentes phases d'autorisation et de construction (permis de démolir, permis de construire, recours, avancement des travaux, éventuelle pré-commercialisation ou garantie locative). Les experts doivent expliquer à partir de la valeur de sortie quel processus ils ont suivi pour estimer le degré de risque et de revalorisation attaché à l'immeuble compte tenu des circonstances dans lesquelles ils interviennent et des éléments mis à leur disposition.

Concernant le portefeuille d'ANF Immobilier, le patrimoine bâti est évalué conjointement par les méthodes par comparaison et capitalisation. Les projets sont évalués selon deux méthodes en fonction de leur nature. Lorsqu'il s'agit de développement sur des fonciers appartenant à ANF Immobilier la méthode du bilan promoteur est utilisée. Lorsqu'il s'agit de projets de restructuration lourde d'immeubles bâtis, la méthode par capitalisation et comparaison est appliquée. Les hôtels sont évalués selon la méthode par capitalisation du revenu net.

4.1.2.2. Portefeuille de la Foncière Santé

S'agissant des murs des cliniques ou des établissements de santé, les experts immobiliers retiennent une valorisation correspondant à la moyenne des valeurs de la méthode par capitalisation du loyer ou de la valeur locative et de la méthode par actualisation des flux futurs.

La valeur marchande d'un établissement hospitalier dépend essentiellement de l'exploitation et de sa capacité à générer un chiffre d'affaires suffisant permettant d'assurer la rémunération normale de l'investissement immobilier. Ces immeubles relèvent de la catégorie

des immeubles « monovalents » et la valeur retenue par l'expert reste néanmoins totalement liée au fonctionnement de l'exploitation et par voie de conséquence à la valeur du fonds de commerce. Inadaptés à l'exercice d'une activité différente sans travaux de transformation importants, ces locaux ne sont par ailleurs soumis ni au plafonnement du loyer de renouvellement ou de révision ni aux règles traditionnelles de détermination de la valeur locative, car la configuration et la spécialisation de l'immeuble imposent à l'exploitant, quelles que soient ses qualités, des limites matérielles objectives (nombre de lits ou de chambres, etc.).

La valeur locative de marché utilisée par les experts immobiliers est donc fondée notamment sur la prise en compte d'une quote-part du chiffre d'affaires moyen ou de l'excédent brut d'exploitation que l'établissement a réalisé durant ces dernières années d'exploitation, avec ou sans correctif, eu égard à sa catégorie, son environnement administratif, la qualité de sa structure d'exploitation (positionnement du prix, conventionnement, comptes d'exploitation, etc.) et son environnement concurrentiel. À défaut, les murs de l'établissement peuvent être évalués par capitalisation du revenu locatif communiqué par l'cade.

4.1.3. Principales hypothèses de valorisation des immeubles de placement

Les hypothèses de valorisation suivantes incluent également le portefeuille ANF.

Types d'actifs	Méthodes généralement retenues	Taux d'actualisation des flux (DCF) ^(a)	Taux de rendement à la sortie (DCF) ^(a)	Taux de rendement de marché (capitalisation)	Valeur locative de marché (en €/m ²)
BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES					
Bureaux					
Paris	Capitalisation et DCF	3,5 % - 4,6 %	3,2 % - 4,5 %	3,3 % - 4,5 %	400 € - 850 €
La Défense/Péri-Défense	Capitalisation et DCF	4,5 % - 6,0 %	4,5 % - 7,0 %	4,3 % - 7,0 %	160 € - 460 €
Autre Croissant Ouest	Capitalisation et DCF	3,5 % - 5,0 %	4,2 % - 6,0 %	3,9 % - 5,5 %	370 € - 615 €
Première couronne	Capitalisation et DCF	4,5 % - 5,0 %	4,5 % - 5,8 %	4,3 % - 5,5 %	220 € - 300 €
Deuxième couronne	Capitalisation et DCF	7,5 % - 8,5 %	15,5 % - 15,5 %	14,5 % - 15,5 %	95 € - 105 €
Province ^(a)	Capitalisation et DCF	9,5 % - 10,5 %	11,5 % - 12,5 %	5,0 % - 11,0 %	65 € - 260 €
Parcs d'affaires					
Paris	DCF	4,0 % - 7,5 %	4,2 % - 7,0 %		220 € - 390 €
Autre Croissant Ouest	DCF	5,3 % - 8,5 %	6,3 % - 8,4 %		130 € - 275 €
Première couronne	DCF	4,7 % - 10,5 %	4,4 % - 10,0 %		85 € - 370 €
Deuxième couronne	DCF	5,0 % - 10,8 %	5,3 % - 10,5 %		50 € - 280 €
SANTÉ					
Île-de-France	Capitalisation et DCF	5,3 % - 7,0 %	5,0 % - 6,8 %	4,7 % - 6,5 %	^(b)
Province	Capitalisation et DCF	5,7 % - 8,1 %	5,2 % - 7,8 %	4,9 % - 7,2 %	^(b)

(a) Les taux d'actualisation et de rendement à la sortie (méthode du DCF) ne s'appliquent pas au portefeuille ANF, uniquement valorisé par les méthodes par capitalisation et comparaison.

(b) Non soumis aux règles traditionnelles de détermination de la VLM du fait de la configuration et de la spécialisation des locaux.

4.2. Patrimoine immobilier

4.2.1. Valeur au bilan

La valeur nette comptable du patrimoine progresse de 8 471,8 millions d'euros en début d'exercice à 9 448,4 millions d'euros au 31 décembre 2017.

(en millions d'euros)	31/12/2016	Acquisitions et travaux ^(c)	Cessions	Dotations aux amort.	Reprises nettes de pertes de valeur	Effets des variations de périmètre	Autres mouvements ^(d)	31/12/2017
Valeur brute	113,5	0,7	-	-	-	-	(52,7)	61,5
Amortissements	(44,1)	-	-	(3,5)	-	-	36,5	(11,2)
IMMEUBLES D'EXPLOITATION ^(a)	69,4	0,7	-	(3,5)	-	-	(16,2)	50,3
Valeur brute	9 991,2	675,4	(95,4)	-	-	726,5	(160,5)	11 137,2
Amortissements	(1 437,9)	-	80,9	(330,1)	-	-	13,7	(1 673,4)
Pertes de valeur	(376,9)	-	2,6	-	65,0	-	21,6	(287,7)
IMMEUBLES DE PLACEMENT ^(b)	8 176,4	675,4	(11,9)	(330,1)	65,0	726,5	(125,3)	9 176,2
Immeubles destinés à être cédés	3,4	-	(536,2)	-	-	401,5	141,7	10,4
Immeubles de placement portés par des sociétés mises en équivalence (en quote-part)	136,6	-	-	(7,0)	(0,2)	-	-	129,4
Créances financières et autres actifs	85,8	-	(2,4)	-	0,1	-	(1,4)	82,1
TOTAL PATRIMOINE	8 471,8	676,1	(550,6)	(340,5)	64,9	1 128,0	(1,2)	9 448,4
Répartition du patrimoine :								
Tertiaire – Bureaux ^(e)	3 400,3	289,8	(126,6)	(136,4)	25,8	554,4	(1,0)	4 006,2
Tertiaire – Parcs d'affaires ^(e)	2 311,0	114,3	(8,4)	(103,2)	38,0	-	-	2 351,6
Tertiaire – Autres actifs	48,1	3,5	(8,5)	(3,4)	2,0	86,9	(0,2)	128,4
Foncière Tertiaire	5 759,3	407,6	(143,5)	(243,0)	65,8	641,3	(1,2)	6 486,2
Foncière Santé	2 712,4	268,4	(7,4)	(97,5)	(0,8)	86,3	-	2 961,4
Activités destinées à être cédées ^(f)	-	-	(399,7)	-	-	400,4	-	0,7

(a) Au bilan, le poste « Immobilisations corporelles » comprend outre le siège social (immeuble d'exploitation), des aménagements et autres immobilisations corporelles. Les autres mouvements de la période correspondent au transfert du siège social d'Aubervilliers vers Issy-les-Moulineaux.

(b) Dont immobilisations en crédit-bail :

Valeur brute	555,8	-	-			80,3	(4,2)	632,0
Amortissements	(83,0)	-	-	(18,4)		-	-	(101,5)
Pertes de valeur	(30,2)		-		(2,2)	-	-	(32,4)
Immeubles en crédit-bail – valeur nette	442,6	-	-	(18,4)	(2,2)	80,3	(4,2)	498,1

(c) Dont frais financiers activés pour 2,5 millions d'euros.

(d) Les autres mouvements correspondent au reclassement d'immeubles de placement en actifs destinés à être cédés ainsi qu'au reclassement entre immeubles d'exploitation et immeubles de placement consécutivement au changement de siège social.

(e) Les données du 31/12/2016 ont été retraitées des transferts d'actifs opérés des parcs d'affaires vers les bureaux (52,0 millions d'euros).

(f) Ces mouvements concernent les actifs destinés à être cédés d'ANF Immobilier, qui ont été cédés le 30 novembre 2017 à Primonial REIM. Le solde est constitué d'actifs d'ANF Immobilier destinés à être cédés dans le courant du premier semestre 2018.

■ **Les acquisitions et travaux** des immeubles de placement de la Foncière Tertiaire pour 1 048,9 millions concernent, notamment :

- les variations de périmètre et les travaux liés au portefeuille d'actifs immobiliers d'ANF Immobilier pour un montant de 659,3 millions d'euros. Ce patrimoine immobilier situé dans les grandes métropoles françaises est composé principalement d'immeubles de bureaux (570,5 millions d'euros) et d'hôtels (88,8 millions) ;
- l'acquisition d'actifs en exploitation pour un montant de 82,4 millions d'euros (droits inclus) dont :
 - 55,9 millions d'euros pour l'immeuble de bureaux Arc Ouest (Bâtiment D) situé à Paris 15^e développant une surface de 5 678 m² et loué en totalité à CEA,
 - et 26,5 millions d'euros de surfaces de bureaux dans la Tour Montparnasse ;

- les opérations en VEFA pour 114,7 millions d'euros dont, principalement :

- les travaux réalisés sur l'exercice pour un montant de 42,1 millions d'euros sur l'ensemble immobilier Go Spring acquis en VEFA fin 2016, dont la première tranche de 14 100 m² a été livrée et mise en service au premier semestre 2017. La livraison de la seconde tranche de cette opération développant 18 500 m² et pré-louée à 75 % par Franfinance, filiale de la Société Générale, est prévue en janvier 2019,
- le versement d'un montant de 71,2 millions d'euros, sur un montant total, hors droits, de 136,7 millions d'euros au titre de l'acquisition en VEFA d'un immeuble situé avenue Gambetta à Paris 20^e. Cet ensemble immobilier développe une surface de 20 000 m² dont 16 000 m² de bureaux et 4 000 m² de commerces, dont 3 300 m² ont d'ores et déjà été pré-loués dans le cadre d'un BEFA de 12 ans ;

- les opérations en développement engagées ou maîtrisées au 31 décembre 2017 pour 78,2 millions d'euros, dont notamment :
 - Pulse : 22,5 millions d'euros,
 - Origine : 16,8 millions d'euros,
 - Défense 4/5/6 : 7,7 millions d'euros ;
- les travaux de gros entretien/réparations et remise en état locatif pour 97,1 millions d'euros ;
- les autres investissements pour 11,2 millions d'euros.

Pour financer les investissements de la Foncière Tertiaire, Icade a eu recours à sa trésorerie propre et à des lignes de financements *corporate*.

■ **Les investissements** de la Foncière Santé pour 354,7 millions d'euros concernent principalement :

- les variations de périmètre et acquisitions d'actifs en exploitation pour 229,4 millions d'euros dont, notamment :
 - par le biais d'acquisitions d'actifs : la polyclinique MCO de l'Ormeau à Tarbes pour 43,3 millions d'euros et la clinique médico-chirurgicale de l'Europe à Rouen pour 87,7 millions d'euros,
 - par le biais de l'achat de titres : la société SAS Foncière MSR, la polyclinique Saint-Roch à Cabestany pour 76,4 millions d'euros ;
- les opérations en développement pour 120,4 millions d'euros dont :
 - polyclinique de Courlancy à Bezannes pour 31,2 millions d'euros,
 - polyclinique La Croix du Sud à Quint-Fonsegrives pour 32,0 millions d'euros,
 - clinique Bromélia à Saint-Herblain pour 15,8 millions d'euros,
 - des extensions de cliniques en exploitation pour 41,3 millions d'euros ;
- les autres investissements pour 4,9 millions d'euros.

Pour financer ces investissements, le pôle Foncière Santé a eu recours à sa trésorerie propre, à des lignes de financements *corporate* ainsi qu'à une augmentation de capital de 100 millions d'euros souscrite par ses actionnaires à concurrence de leurs participations respectives.

■ **Les valeurs nettes comptables des cessions** de la période pour 550,6 millions d'euros concernent, essentiellement :

- trois immeubles de bureaux à Villejuif (Rhône, Seine et Garonne), un immeuble de bureaux situé sur le parc d'affaires de Colombes (Bourgogne), des surfaces de bureaux détenues dans la tour Arago, un entrepôt à Saint-Quentin Falavier et des mises au rebut (VNC 141,1 millions d'euros) ;
- la polyclinique les Chênes d'Aire-sur-Adour ainsi que des réserves foncières (VNC 7,4 millions d'euros) ;
- les actifs de logement cédés à Primonial Reim (VNC 399,7 millions d'euros) dans le cadre de l'opération d'ANF Immobilier.

■ **Les autres mouvements** correspondent au reclassement entre immeubles d'exploitation et immeubles de placement consécutivement au changement de siège social ainsi qu'au reclassement d'immeubles de placement en actifs destinés à être cédés. Ces derniers ont été effectivement cédés au cours de l'exercice à l'exception de quelques actifs qui restent sous promesse au 31 décembre 2017 (VNC 10,4 millions d'euros).

4.2.2. Effet sur le résultat des pertes de valeur

Le poste « Pertes de valeur » au compte de résultat de l'exercice enregistre une reprise nette de 49,4 millions d'euros dont une dotation de 25,1 millions d'euros et une reprise de 74,5 millions d'euros.

4.2.3. Résultat de cession

Au cours de l'exercice 2017, Icade a cédé divers actifs immobiliers pour un montant de 263,6 millions d'euros dont principalement :

- trois immeubles de bureaux à Villejuif (Rhône, Seine et Garonne) : 226,0 millions d'euros ;
- la poursuite de son programme de cession de logements : 6,7 millions d'euros.

Le résultat de cession des immeubles de placement de l'exercice après prise en compte des coûts de cession s'élève à 75,4 millions d'euros.

(en millions d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Résultat sur cessions des immeubles de placement	75,4	20,2
Résultat sur cessions de titres consolidés	-	(0,8)
TOTAL RÉSULTAT SUR CESSIONS	75,4	19,4

4.3. Juste valeur du patrimoine immobilier

4.3.1. Plus-values latentes du patrimoine

(en millions d'euros)	31/12/2017			31/12/2016			Évolution		
	Juste valeur	Valeur nette comptable	Plus-value latente	Juste valeur	Valeur nette comptable	Plus-value latente	Juste valeur	Valeur nette comptable	Plus-value latente
Immeubles d'exploitation	88,6	50,3	38,3	178,3	69,4	108,9	(89,7)	(19,1)	(70,6)
Immeubles de placement	12 447,1	9 176,2	3 270,9	10 850,0	8 176,4	2 673,6	1 597,0	999,7	597,3
Immeubles destinés à être cédés	16,6	10,4	6,3	4,1	3,4	0,7	12,5	6,9	5,6
Créances financières et autres actifs	90,6	82,1	8,4	93,4	85,8	7,5	(2,8)	(3,7)	0,9
Patrimoine en intégration globale	12 642,9	9 319,0	3 323,9	11 125,8	8 335,1	2 790,7	1 517,1	983,9	533,2
Immeubles de Placement des sociétés mises en équivalence	144,0	129,4	14,6	159,5	136,6	22,8	(15,5)	(7,2)	(8,3)
TOTAL PATRIMOINE	12 786,9	9 448,4	3 338,4	11 285,3	8 471,8	2 813,5	1 501,6	976,7	524,9
Répartition du patrimoine :									
Tertiaire – Bureaux ^(a)	4 917,2	4 006,2	911,0	4 115,6	3 400,3	715,4	801,6	605,9	195,7
Tertiaire – Parcs d'affaires ^(a)	3 623,2	2 351,6	1 271,6	3 451,7	2 311,0	1 140,7	171,5	40,6	130,9
Tertiaire – Autres actifs	210,0	128,4	81,6	135,1	48,1	87,0	74,9	80,4	(5,5)
Foncière Tertiaire	8 750,4	6 486,2	2 264,2	7 702,4	5 759,3	1 943,1	1 048,0	726,9	321,1
Foncière Santé	4 035,7	2 961,4	1 074,2	3 582,9	2 712,4	870,5	452,8	249,0	203,8
Activités destinées à être cédées	0,7	0,7	-	-	-	-	0,7	0,7	-
TOTAL PATRIMOINE	12 786,9	9 448,4	3 338,4	11 285,3	8 471,8	2 813,5	1 501,6	976,7	524,9

(a) Les données du 31 décembre 2016 ont été retraitées des transferts d'actifs opérés des parcs d'affaires vers les bureaux (52,0 millions d'euros).

4.3.2. Sensibilité des valeurs nettes comptables du patrimoine expertisé aux variations potentielles des justes valeurs

Incidence sur les valeurs nettes comptables (en millions d'euros)	Variation des justes valeurs des immeubles de placement			
	(5,00) %	(2,50) %	+ 2,50 %	+ 5,00 %
La Défense/Péri-Défense	(9,0)	(3,2)	3,2	6,5
Première couronne	-	-	-	-
Deuxième couronne	(0,2)	(0,1)	0,1	0,2
TOTAL BUREAUX	(9,1)	(3,3)	+ 3,3	+ 6,6
La Défense/Péri-Défense	-	-	-	-
Autre Croissant Ouest	(11,7)	(8,3)	-	-
Première couronne	(4,1)	(2,0)	2,0	4,1
Deuxième couronne	(51,0)	(25,5)	25,5	51,0
TOTAL PARCS D'AFFAIRES	(66,7)	(35,8)	+ 27,5	+ 55,1
TOTAL BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES	(75,8)	(39,1)	+ 30,8	+ 61,7
Autres actifs	(0,2)	+ 0,0	+ 0,6	+ 0,8
TOTAL FONCIÈRE TERTIAIRE	(76,1)	(39,1)	+ 31,4	+ 62,5
Province	(11,1)	(7,7)	0,7	0,7
TOTAL FONCIÈRE SANTÉ ^(a)	(11,1)	(7,7)	+ 0,7	+ 0,7
TOTAL PATRIMOINE IMMOBILIER	(87,2)	(46,9)	+ 32,1	+ 63,2

(a) Valeurs nettes comptables à 100 %.

4.4. Tests de perte de valeur des *goodwills*

(en millions d'euros)	31/12/2017			31/12/2016		
	Foncière Tertiaire	Promotion ^(a)	Total	Foncière Tertiaire	Promotion ^(a)	Total
GOODWILLS	3,8	42,3	46,1	4,0	42,3	46,3

(a) Concerne l'activité de Promotion Logement.

Un test de perte de valeur a été réalisé au 31 décembre 2017 et au 31 décembre 2016. Il n'existe aucune perte de valeur, la valeur brute est égale à la valeur nette.

Consécutivement à l'arrivée à échéance du mandat du précédent évaluateur, Icade a retenu, à la suite d'un appel d'offres en 2017, le cabinet Eight Advisory pour la valorisation annuelle de son pôle Promotion. La réalisation des tests de perte de valeur du *goodwill* porté par les unités génératrices de trésorerie (UGT) de l'activité Promotion Logement est mise en œuvre sur cette base.

En 2016, seule la méthode DCF était retenue pour réaliser le test de dépréciation. En 2017, la valorisation retenue est la moyenne arithmétique de trois méthodes : DCF, comparables transactionnels et comparables boursiers.

Concernant la valorisation par les flux de trésorerie (DCF), ces derniers sont actualisés sur la période du plan d'affaires de chaque société, prolongés sur un horizon décennal et assortis d'une valeur terminale fondée sur un cash-flow normatif croissant à l'infini. Le taux sans risque utilisé correspond à la moyenne sur cinq ans des taux de l'OAT TEC 10 ans, auquel viennent s'ajouter trois primes de risque : une prime de marché, une prime de taille et une prime de risque spécifique. Le taux d'actualisation retenu avant impôt pour déterminer la valeur d'utilité de l'UGT Promotion Logement est de 9,60 % sur l'exercice 2017 (contre 8,73 % sur l'exercice 2016).

Note 5. Financement et instruments financiers

5.1. Structure financière et contribution au résultat

5.1.1. Évolution de la dette financière nette

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2017	31/12/2016
Dettes financières à moyen et long termes		4 907,4	4 131,2
Dettes financières à court terme		1 073,7	717,8
DETTES FINANCIÈRES BRUTES	5.1.3	5 981,1	4 849,0
Instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt (passifs et actifs)	5.1.4	5,4	13,4
DETTES FINANCIÈRES BRUTES APRÈS PRISE EN COMPTE DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS		5 986,5	4 862,4
Titres disponibles à la vente et autres actifs financiers ^(a)	5.1.5	(95,2)	(138,6)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.1.6	(420,3)	(272,4)
DETTES FINANCIÈRES NETTES		5 471,0	4 451,3

(a) Hors dépôts de garantie versés.

COMPTES CONSOLIDÉS
Financement et instruments financiers

Variation sans effet sur la trésorerie

(en millions d'euros)	31/12/2016	Flux de trésorerie	Mouvement du périmètre	Juste Valeur par résultat	Juste Valeur par réserves	Autres mouvements ^(a)	31/12/2017
Dérivés actifs	8,6	0,1	0,6	(0,8)	4,8	(0,1)	13,1
Autres actifs financiers	117,3	(23,7)	(7,9)	-	-	(11,8)	73,8
TOTAL ACTIF	125,8	(23,6)	(7,3)	(0,8)	4,8	(11,9)	86,9
Dettes financières	4 849,0	462,4	393,9	-	-	275,7	5 981,1
Dérivés passifs	21,9	(12,8)	3,9	(0,6)	(6,5)	12,5	18,5
Autres passifs financiers	58,5	0,3	5,2	-	-	0,8	64,7
TOTAL PASSIF	4 929,4	449,9	403,0	(0,6)	(6,5)	289,1	6 064,3
TOTAL DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	4 803,6	473,5	410,3	0,2	(11,3)	300,9	5 977,3
Dépôts et cautionnements reçus	58,5	-	5,2	-	-	0,8	64,4
Dépôts et cautionnements versés	5,4	-	-	-	-	0,6	6,0
TOTAL DETTES LIÉES AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT	4 750,6	473,5	405,1	0,2	(11,3)	300,7	5 918,9
Autres passifs financiers	-	-	-	-	-	-	0,3
Titres disponibles à la vente	26,8	-	-	-	-	-	27,4
Trésorerie et équivalents de trésorerie	272,4	-	-	-	-	-	420,3
TOTAL DETTES FINANCIÈRES NETTES	4 451,4	-	-	-	-	-	5 471,0

(a) Les autres mouvements concernent principalement le remboursement de la dette liée aux actifs destinés à être cédés d'ANF Immobilier au 30 novembre 2017 suite à la cession à Primonial REIM ainsi que le reclassement d'une provision pour risques et charges en pertes de valeur sur créances rattachées à des participations.

L'évolution de la dette brute par rapport au 31 décembre 2016 pour 1 132,1 millions d'euros concerne essentiellement :

- l'émission par Icade d'un *Green Bond* d'un montant de 600,0 millions 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, sur Icade, de quatre nouveaux financements pour un montant de 300,0 millions d'euros auprès d'établissements bancaires de premier plan pour une durée de vie moyenne atteignant les sept ans, à taux variable Euribor 3 mois assortie d'une marge moyenne de 0,80 %, accompagnée du remboursement par anticipation du capital restant dû de quatre financements bancaires pour un montant total de 282,0 millions d'euros et du remboursement par anticipation d'un placement privé (USPP), d'une durée résiduelle faible, pour un montant de 84,5 millions d'euros.

Ces remboursements ont donné lieu à un versement de 19,3 millions d'euros d'indemnités, à l'amortissement accéléré du solde des frais de mise en place de ces emprunts pour 1,2 million d'euros et à l'annulation du solde de la soulte de débouclage des dérivés y afférent pour un montant de 6,5 millions d'euros. Ces éléments ont impacté le compte de résultat de l'exercice pour un montant total de 26,2 millions d'euros ;

- la mise en place, sur Icade Santé, de trois nouveaux financements pour un montant de 208,4 millions d'euros (dont 50 millions d'euros de dette sécurisée) auprès d'établissements bancaires de premier plan pour des durées de 7 à 10 ans, à taux variable Euribor 3 mois assortie d'une marge moyenne légèrement supérieure à 1 % ;
- l'augmentation des dettes pour un montant de 220,6 millions d'euros liée à l'entrée de périmètre d'ANF Immobilier dont 2,2 millions d'euros tirés postérieurement à la prise de contrôle de cette société ;
- l'augmentation des contrats de location-financement pour 45,2 millions d'euros suite à l'acquisition en *share-deal* de la clinique Cabestany ;
- l'augmentation nette de l'en-cours de *NEU Commercial Papers* pour 166,5 millions d'euros (dont 695,0 millions d'euros d'augmentation, 579,5 millions d'euros de diminution et 51,0 millions d'euros liés à l'entrée de périmètre d'ANF Immobilier) ;
- l'augmentation des découverts bancaires pour 21,3 millions ;
- l'augmentation des comptes courants des associés minoritaires suite à l'entrée de périmètre d'ANF Immobilier pour 64,6 millions d'euros ;
- le remboursement des dernières Ornane pour 44,8 millions d'euros ;
- l'amortissement naturel d'emprunts et lignes de crédit auprès des établissements de crédit et des contrats de location-financement pour 86,3 millions d'euros.

5.1.2. Résultat financier

(en millions d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Charges d'intérêts sur dettes financières	(85,0)	(97,9)
Charges d'intérêts sur instruments dérivés	(5,8)	(20,0)
Recyclage en résultat des instruments dérivés de couverture de taux avec conservation du sous-jacent	1,2	1,5
COÛT DE L'ENDETTEMENT BRUT	(89,6)	(116,4)
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	1,0	2,0
Revenus des créances et des prêts	5,1	4,9
Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés	6,0	7,0
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(83,6)	(109,4)
Résultats de cessions des titres disponibles à la vente	2,8	1,6
Variation de juste valeur par résultat des instruments dérivés	(0,3)	(1,5)
Variation de juste valeur des Orname	-	1,4
Commissions de non-utilisation	(6,1)	(5,1)
Coût de restructuration de passifs financiers	(34,6)	(51,4)
Autres produits et charges financiers	(5,0)	0,9
Total des autres produits et charges financiers	(43,2)	(54,1)
RÉSULTAT FINANCIER	(126,7)	(163,6)

5.1.3. Composantes de la dette financière

Dettes financières brutes : type de taux, échéance et juste valeur

(en millions d'euros)	Valeur au bilan 31/12/2017	Courant		Non Courant				Juste valeur 31/12/2017
		Part à moins d'1 an	Part de 1 à 2 ans	Part de 2 à 3 ans	Part de 3 à 4 ans	Part de 4 à 5 ans	Part à plus de 5 ans	
Dettes à taux fixe	4 462,8	731,5	257,5	12,0	479,8	492,9	2 489,1	4 616,8
Emprunts obligataires	3 351,4	24,4	245,1	-	454,7	485,7	2 141,5	3 473,5
Emprunts auprès des établissements de crédit	335,5	3,6	4,9	5,2	18,5	0,9	302,5	362,6
Locations-financement	80,6	8,5	7,5	6,8	6,6	6,2	45,0	85,4
Autres emprunts et dettes assimilées	0,3	0,1	-	-	-	0,1	0,1	0,3
<i>NEU Commercial Papers</i>	695,0	695,0	-	-	-	-	-	695,0
Dettes à taux variable	1 518,3	342,2	92,4	247,2	161,3	71,0	604,3	1 547,5
Emprunts auprès des établissements de crédit	1 235,6	194,8	76,4	231,5	141,4	34,1	557,3	1 262,1
Locations-financement	153,6	18,2	16,0	15,7	19,9	36,9	47,0	156,2
Dettes rattachées à des participations	71,3	71,3	-	-	-	-	-	71,3
Découverts bancaires	57,9	57,9	-	-	-	-	-	57,9
DETTES FINANCIÈRES BRUTES AU 31/12/2017	5 981,1	1 073,7	349,9	259,2	641,0	563,9	3 093,4	6 164,3
DETTES FINANCIÈRES BRUTES AU 31/12/2016	4 849,0	717,8	420,1	313,5	265,6	578,6	2 553,3	5 003,6

Caractéristiques des emprunts obligataires

ISIN	Date d'émission	Date d'échéance	Nominal à l'émission	Taux	Profil de remboursement	Nominal au 31/12/2016	Augmentation	Diminution	Nominal au 31/12/2017
FR0011577188	30/09/2013	29/09/2023	300,0	Taux fixe 3,375 %	<i>In fine</i>	300,0	-	-	300,0
FR0011577170	30/09/2013	30/01/2019	500,0	Taux fixe 2,25 %	<i>In fine</i>	245,1	-	-	245,1
FR0011847714	16/04/2014	16/04/2021	500,0	Taux fixe 2,25 %	<i>In fine</i>	454,7	-	-	454,7
FR0012942647	14/09/2015	14/09/2022	500,0	Taux fixe 1,875 %	<i>In fine</i>	500,0	-	-	500,0
FR0013181906	10/06/2016	10/06/2026	750,0	Taux fixe 1,75 %	<i>In fine</i>	750,0	-	-	750,0
FR0013218393	15/11/2016	17/11/2025	500,0	Taux fixe 1,125 %	<i>In fine</i>	500,0	-	-	500,0
FR0013281755	13/09/2017	13/09/2027	600,0	Taux fixe 1,5 %	<i>In fine</i>	-	600,0	-	600,0
EMPRUNTS OBLIGATAIRES						2 749,8	600,0	-	3 349,8

Obligations à options de remboursement au numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes (Ornane)

ISIN	Date d'émission	Date d'échéance	Nominal à l'émission	Taux	Profil de remboursement	Nominal au 31/12/2016	Augmentation	Diminution	Nominal au 31/12/2017
FR0010961128	16/11/2010	01/01/2017	175,0	Taux Fixe 2,5 %	In fine	44,8	-	44,8	-

La durée de vie moyenne de la dette au 31 décembre 2017 s'établit à 6,5 ans (hors *NEU Commercial Papers*). Les financements levés en 2017, notamment l'émission obligataire *Green* à dix ans, le remboursement par anticipation de financements bancaires de maturité courte et leur remplacement avec des lignes à sept ans de maturité, ont permis de maintenir la maturité moyenne des dettes d'Icade à un niveau supérieur à six ans.

La durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 4,3 ans, celle des couvertures associées est de 6,2 ans permettant une couverture adéquate, en anticipant la couverture d'un besoin de financement futur.

5.1.4. Instruments dérivés

Variation de juste valeur

(en millions d'euros)	Juste valeur 31/12/2016	Entrée de périmètre	Cessions	Paiement pour garantie	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en capitaux propres	Juste valeur 31/12/2017
Swaps et options de taux - payeur fixe	(15,4)	-	-	-	0,3	11,3	(3,8)
▣ dont variation des ICNE	-	-	-	-	0,1	-	-
▣ dont part inefficace	-	-	-	-	0,1	-	-
Instruments de couverture de flux de trésorerie futurs	(15,4)	-	-	-	0,3	11,3	(3,8)
Swaps de taux - payeur fixe	-	(3,8)	-	-	0,4	-	(3,4)
Options de taux	0,8	0,6	-	-	(0,8)	-	0,6
Instruments non qualifiés de couverture	0,8	(3,2)	-	-	(0,4)	-	(2,8)
INSTRUMENTS - RISQUE DE TAUX - HORS APPELS DE MARGE	(14,6)	(3,2)	-	-	(0,2)	11,3	(6,7)
Instruments dérivés : appels de marge	1,2	-	-	0,1	-	-	1,3
INSTRUMENTS - RISQUE DE TAUX	(13,4)	(3,2)	-	0,1	(0,2)	11,3	(5,4)
Présentation des instruments dérivés au bilan							
Instruments dérivés Actif	8,6	0,6	-	-	(0,8)	4,8	13,1
Instruments dérivés Passif	(21,9)	(3,8)	-	0,1	0,6	6,5	(18,5)

Instruments dérivés : analyse des notionnels par échéance

(en millions d'euros)	31/12/2017				
	Taux moyen	Total	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
PORTFEUILLE DES DÉRIVÉS EN VIGUEUR AU 31/12/2017					
Swaps de taux - payeur fixe	0,63 %	877,8	15,3	563,5	299,0
Options de taux - cap	1,06 %	384,9	200,1	184,8	-
TOTAL DU PORTFEUILLE DES DÉRIVÉS EN VIGUEUR		1 262,7	215,4	748,3	299,0
PORTFEUILLE DES DÉRIVÉS À EFFET DIFFÉRÉ					
Swaps de taux - payeur fixe	0,72 %	319,4	-	4,1	315,3
Options de taux - cap	0,58 %	43,0	-	12,7	30,3
TOTAL DU PORTFEUILLE DES DÉRIVÉS EN VIGUEUR À EFFET DIFFÉRÉ		362,4	-	16,8	345,6
TOTAL DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS - RISQUE DE TAUX 31/12/2017		1 625,1	215,4	765,1	644,6
TOTAL DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS - RISQUE DE TAUX 31/12/2016		1 267,4	321,1	424,6	521,8

5.1.5. Titres disponibles à la vente et autres actifs et passifs financiers

(en millions d'euros)	31/12/2016	Acquisitions	Cessions/ Remboursements	Effets des variations de juste valeur en capitaux propres	Charges nettes liées aux pertes de valeur en résultat	Effets des variations de périmètre et de capital	Autres ^(b)	31/12/2017
Titres disponibles à la vente ^(a)	26,8	0,1	(4,2)	4,2	0,2	-	0,3	27,4
TITRES DISPONIBLES À LA VENTE	26,8	0,1	(4,2)	4,2	0,2	-	0,3	27,4
Créances rattachées à des participations et autres parties liées	61,8	9,4	(16,5)	-	(2,4)	(0,4)	(9,6)	42,3
Prêts	0,2	-	-	-	-	0,2	-	0,4
Dépôts et cautionnements versés	5,4	0,6	-	-	-	-	-	6,0
Comptes courants associés	49,8	-	-	-	-	(7,9)	(17,0)	24,9
Autres	-	-	-	-	-	0,1	-	0,1
AUTRES ACTIFS FINANCIERS	117,3	10,0	(16,5)	-	(2,4)	(7,9)	(26,6)	73,8

(a) Les titres disponibles à la vente sont des actions et autres titres à revenus variables, classés en totalité en actif non courant.

(b) Les autres mouvements correspondent aux augmentations nettes des remboursements de la période sur les comptes courants associés et au reclassement d'une provision pour risques et charges en pertes de valeur sur créances rattachées à des participations.

Actifs financiers par échéance

(en millions d'euros)	31/12/2017	Courant		
		Part à moins d'un an	Part à plus d'un et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Créances rattachées à des participations et autres parties liées	42,3	42,3	-	-
Prêts	0,4	0,1	0,1	0,2
Dépôts et cautionnements versés	6,0	0,6	2,6	2,9
Comptes courants associés	24,9	24,9	-	-
Autres	0,1	0,1	-	-
AUTRES ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI	73,8	68,0	2,7	3,1

Les autres passifs financiers sont composés principalement des dépôts et cautionnements reçus des locataires pour un montant de 64,4 millions d'euros au 31 décembre 2017.

5.1.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en millions d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
OPCVM monétaires	30,0	32,1
Disponibilités (inclus intérêts bancaires à recevoir)	390,3	240,4
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	420,3	272,4

5.2. Gestion des risques financiers

Le suivi et la gestion des risques financiers sont centralisés au sein de la direction financement et trésorerie de la direction financière.

Celle-ci reporte régulièrement au comité des risques, taux, trésorerie et financements d'Icade, en présence du Directeur général, du directeur des risques et du directeur financier, sur l'ensemble des sujets liés aux problématiques de politiques de financements, de placements, de gestion du risque de taux.

5.2.1. Risque de liquidité

Le Groupe dispose d'une capacité de tirage en lignes à court et moyen termes à hauteur de 1 750 millions d'euros totalement libres d'utilisation. Ce montant n'inclut pas les disponibilités de tirages des opérations de promotion, lorsqu'elles ont été mises en place, affectées à des programmes spécifiques.

ANF Immobilier dispose également d'une capacité de tirage à court terme sur des opérations en développement pour un montant de 31 millions d'euros.

Icade a continué lors de cet exercice à accéder à la liquidité dans de bonnes conditions et dispose d'une forte marge de manœuvre en termes de mobilisation de fonds.

COMPTES CONSOLIDÉS
Financement et instruments financiers

Les échéances contractuelles résiduelles des passifs financiers (hors contrats de construction et VEFA) s'analysent comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2017								
	Part à moins d'un an		Part à plus d'un an et moins de trois ans		Part à plus de trois ans et moins de cinq ans		Part à plus de cinq ans		Total
	Remboursements	Intérêts	Remboursements	Intérêts	Remboursements	Intérêts	Remboursements	Intérêts	
Emprunts obligataires	-	63,0	245,1	120,5	954,7	104,7	2 150,0	124,5	3 762,5
Emprunts auprès des établissements de crédit	199,9	19,2	318,3	41,6	200,3	38,7	865,4	129,8	1 813,2
Locations-financement	26,2	4,0	45,2	7,4	68,8	6,3	91,5	7,5	256,8
Autres emprunts et dettes assimilées	-	-	0,1	-	0,1	-	0,1	-	0,2
Dettes rattachées à des participations	70,8	-	-	-	-	-	-	-	70,8
NEU Commercial Papers	695,0	-	-	-	-	-	-	-	695,0
Découverts bancaires	57,9	-	-	-	-	-	-	-	57,9
Dettes fournisseurs et dettes d'impôt	453,3	-	6,8	-	-	-	-	-	460,2
Instruments financiers dérivés	-	10,1	-	12,4	-	(1,8)	-	(14,2)	6,5
TOTAL	1 503,1	96,4	615,4	181,8	1 223,9	147,9	3 107,0	247,5	7 123,1

Les échéances relatives aux intérêts sur emprunts et sur instruments financiers dérivés sont déterminées sur la base des taux de marchés anticipés.

5.2.2. Covenants et ratios financiers

Le Groupe suit les éléments suivants :

Covenants financiers

		Covenants	31/12/2017
LTV bancaire	Maximum	< 52 %	42,8 %
ICR	Minimum	> 2	6,53x
Contrôle CDC	Minimum	34 %	38,99 %
Valeur du patrimoine foncier ^(a)	Minimum	de > 1,7 Md€ à > 7 Md€	12,8 Md€
Dettes des filiales promotion/dette brute consolidée	Maximum	< 20 %	0,7 %
Sûretés sur actifs	Maximum	< 20 % du patrimoine foncier	7,5 %

(a) Environ 6 % de la dette concernée par un covenant sur la valeur du patrimoine de la Foncière a pour limite 1,7 milliard d'euros, 8 % de la dette a pour limite 2 milliards d'euros, 12 % de la dette a pour limite 5 milliards d'euros et les 74 % restant ont pour limite 7 milliards d'euros.

Des emprunts contractés par Icade peuvent faire l'objet de covenants fondés sur des ratios financiers (notions de *Loan-to-Value* et de couverture de charges d'intérêts) et d'une clause de contrôle de la Caisse des dépôts pouvant entraîner une obligation de remboursement anticipé. Au 31 décembre 2017, les ratios sont respectés.

Au 31 décembre 2017, la Caisse des dépôts dispose de 39,10 % des droits de vote d'Icade et détient 38,99 % de son capital.

Ratio de LTV bancaire

Le ratio de LTV (*Loan-to-Value*) bancaire, qui rapporte les dettes financières nettes au patrimoine immobilier réévalué hors droits, ressort à 42,8 % au 31 décembre 2017 (contre 39,5 % au 31 décembre 2016).

Ratio de couverture des intérêts

Le ratio de couverture des intérêts par l'excédent brut opérationnel majoré de la part dans le résultat des sociétés mises en équivalence ressort à 6,53x sur l'exercice 2017. Ce ratio est en hausse par rapport à l'exercice précédent calculé selon la même méthode (4,71x en 2016), compte tenu de la restructuration du passif, entamée en 2016, qui a engendré une baisse du coût de l'endettement.

Ce ratio reste supérieur aux seuils à respecter dans le cadre des covenants financiers prévus dans la documentation bancaire (2,00x)

5.2.3. Risque de taux

31/12/2017

(en millions d'euros)	Actifs financiers (A)		Passifs financiers (B)		Exposition nette avant couverture (C) = (B) - (A)		Instruments de couverture de taux (D)		Exposition nette après couverture (E) = (D) - (C)	
	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable
Moins d'un an	20,8	466,9	731,5	342,2	710,7	(124,7)	-	215,5	(710,7)	340,2
De un an à deux ans	-	-	257,5	92,4	257,5	92,4	-	196,1	(257,5)	103,7
De deux ans à trois ans	-	-	12,1	247,2	12,1	247,2	-	167,9	(12,1)	(79,2)
De trois ans à quatre ans	-	-	479,8	161,3	479,8	161,3	-	43,0	(479,8)	(118,2)
De quatre ans à cinq ans	0,1	-	492,8	71,0	492,7	71,0	-	358,1	(492,7)	287,0
Plus de cinq ans	27,5	0,1	2 489,1	604,3	2 461,6	604,1	-	644,6	(2 461,6)	40,4
TOTAL	48,4	467,0	4 462,8	1 518,3	4 414,3	1 051,3	-	1 625,1	(4 414,3)	573,8

L'évolution des marchés financiers peut entraîner une variation des taux d'intérêt pouvant se traduire par une augmentation du coût de refinancement. Pour financer ses investissements, Icade a également recours à de la dette à taux variable qui fait l'objet d'une couverture, ce qui lui permet de conserver la capacité de rembourser par anticipation sans pénalité. Cette dette représente près de 24 % de sa dette totale au 31 décembre 2017 (hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires).

Au 31 décembre 2017, la part de la dette à taux variable couverte représente 22 % de la dette totale, la part de la dette à taux variable non couverte représente 2 % de la dette totale.

Icade a poursuivi au cours de l'exercice 2017 une politique de gestion prudente de sa dette en maintenant une exposition limitée au risque de taux tout en profitant des taux bas.

Dans ce cadre, des swaps à départ décalé avec des échéances longues ont notamment été contractés pour un notional de 300 millions d'euros, permettant de figer à long terme des taux à des niveaux bas.

La durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 4,1 ans, celle des couvertures associées est de 6,2 ans.

Enfin, Icade privilégie la qualification de ses instruments de couverture en *cash flow hedge*, selon les normes IFRS ; ainsi les variations de juste valeur de ces instruments sont constatées en capitaux propres (pour la part efficace), et non en résultat.

Compte tenu de l'optimisation de la structure de couverture réalisée par le Groupe sur l'exercice et de l'évolution des taux d'intérêt sur les derniers exercices, les variations de juste valeur des instruments de couverture ont un impact positif de 11,3 millions d'euros.

Les impacts comptables d'une variation des taux (- 1 % ; + 1 %) sur la valorisation des instruments dérivés sont décrits ci-après :

31/12/2017

(en millions d'euros)	Impact en capitaux propres avant impôts	Impact en résultat avant impôts
Impact d'une variation de + 1 % des taux d'intérêt	65,1	3,5
Impact d'une variation de - 1 % des taux d'intérêt	(71,1)	(2,8)

5.2.4. Le risque de change

Ne réalisant aucune transaction en devise étrangère, le Groupe n'est pas soumis au risque de change.

5.2.5. Le risque de crédit

Pour une part, les risques de crédit et/ou de contrepartie concernent la trésorerie et les équivalents de trésorerie ainsi que les établissements bancaires auprès desquels ces disponibilités sont placées. Les supports de placement choisis ont une maturité inférieure à un an et présentent un profil de risque très limité ; ils font l'objet d'un suivi quotidien, et une revue régulière des autorisations sur les supports complète le processus de contrôle. De plus, afin de limiter son risque de contrepartie, Icade ne traite des produits dérivés de taux qu'avec des établissements bancaires avec lesquels elle est en relation pour le financement de son développement. Par ailleurs, Icade ne conclut d'opérations financières qu'avec des établissements bancaires de premier plan et applique un principe de dispersion des risques en évitant toute concentration des en-cours sur une contrepartie donnée.

Pour une autre part, le risque de crédit et/ou de contrepartie concerne les locataires. Le Groupe a mis en place des procédures afin de s'assurer de la qualité du crédit des clients et des tiers avant de traiter avec ces derniers. Dans l'activité de Foncière il est notamment procédé à une analyse de la solvabilité des clients et dans l'activité de Promotion Immobilière au contrôle du financement de l'assurance et de la caution. Ces procédures font l'objet de contrôles réguliers.

Les pertes de valeur sur les créances sont estimées après une analyse des balances des impayés. Les dossiers clients sont analysés sur base individuelle.

L'exposition maximale du Groupe au risque de crédit correspond à la valeur comptable des créances diminuée des dépôts reçus de la clientèle, soit 88,4 millions d'euros au 31 décembre 2017, contre 124,2 millions d'euros au 31 décembre 2016.

Le Groupe n'est pas significativement exposé à la concentration de risque de crédit, compte tenu de la diversité de ses activités et de ses clients.

5.3. Juste valeur des actifs et passifs financiers

(en millions d'euros)	Valeur comptable 31/12/2017	Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur 31/12/2017
ACTIFS					
Titres disponibles à la vente courants et non courants	27,4	6,1	21,3		27,4
Autres actifs financiers courants et non courants ^(b)	86,9	75,0	10,3	1,6	86,9
Créances clients	387,9	387,9			387,9
Autres créances d'exploitation ^(a)	38,6	38,6			38,6
Équivalents de trésorerie	30,0			30,0	30,0
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS	571,0	507,7	31,6	31,6	571,0
PASSIFS					
Dettes financières courantes et non courantes	5 981,1	5 981,1		-	6 164,3
Autres passifs financiers courants et non courants ^(b)	83,2	64,7	14,4	4,1	83,2
Dettes fournisseurs	437,8	437,8			437,8
Autres dettes d'exploitation ^(a)	280,6	280,6			280,6
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	6 782,6	6 764,1	14,4	4,1	6 965,8

(a) Hors opérations sur mandats, charges/produits constatés d'avance et créances/dettes sociales et fiscales.

(b) Y compris dérivés.

Hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers

Le tableau ci-dessous présente la hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers selon les trois niveaux suivants :

□ niveau 1 : la juste valeur de l'instrument financier correspond à des prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques ;

□ niveau 2 : la juste valeur de l'instrument financier est établie à partir de données observables, soit directement (à savoir les prix), soit indirectement (à savoir des données dérivées des prix) ;

□ niveau 3 : la juste valeur de l'instrument financier est déterminée à partir de données de marché non observables directement.

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2017			Valeur comptable au 31/12/2017 (juste valeur)
		Niveau 1 : cotation sur un marché actif	Niveau 2 : technique de valorisation utilisant des données observables	Niveau 3 : technique de valorisation utilisant des données non observables	
ACTIFS					
Instruments dérivés hors appel de marge (actifs)	5.1.4		11,8		11,8
Actifs disponibles à la vente	5.1.5			27,4	27,4
Équivalents de trésorerie	5.1.6	30,0			30,0
PASSIFS					
Instruments dérivés (passifs)	5.1.4		18,5		18,5

Les instruments financiers dont la juste valeur est déterminée à partir d'une technique de valorisation utilisant des données non observables correspondent à des titres non consolidés non cotés.

Note 6. Résultat par action et capitaux propres

6.1. Résultat par action

(en millions d'euros)		31/12/2017	31/12/2016
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées		0,3	13,3
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies		170,0	44,7
Résultat net part du Groupe	(A)	170,3	58,0
Résultat net part du Groupe dilué	(B)	170,3	58,0
Nombre d'actions à l'ouverture de l'exercice		74 111 186	74 111 186
Nombre moyen d'actions propres en circulation ^(a)		213 338	345 435
Nombre moyen d'actions avant dilution	(C)	73 897 848	73 765 751
Impact des instruments dilutifs (options de souscription d'actions et actions gratuites)		73 786	83 209
Nombre moyen d'actions après dilution	(D)	73 971 634	73 848 960
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION (en €)	(A/C)	2,30 €	0,79 €
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées par action		0,00 €	0,18 €
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies par action		2,30 €	0,61 €
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION DILUÉ (en €)	(B/D)	2,30 €	0,79 €
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées par action dilué		0,00 €	0,18 €
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies par action dilué		2,30 €	0,61 €

(a) Y compris les actions mobilisées dans le cadre du contrat de liquidité.

6.2. Capitaux propres

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.

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

Titres de la société mère Icade SA détenus par des tiers et faisant l'objet de nantissements

Au 31 décembre 2017, aucun titre inscrit au nominatif pur n'est nanti.

Dividendes

(en millions d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Versement aux actionnaires d'Icade SA au cours de l'exercice N au titre de l'exercice N-1		
▣ dividendes prélevés sur le résultat fiscal exonéré (en application du régime SIIC)	159,8	191,9
▣ dividendes prélevés sur le résultat taxable au taux de droit commun	135,8	83,4
TOTAL	295,6	275,3

Les dividendes par action distribués sur les exercices 2017 et 2016 au titre des résultats des exercices 2016 et 2015 s'élèvent respectivement à 4,00 euros et à 3,73 euros.

Il sera proposé lors de l'assemblée générale d'approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2017 la distribution d'un dividende d'un montant de 4,30 euros par action. Sur la base des actions portant jouissance au 1^{er} janvier 2018, soit 73 904 542 actions, le montant de la distribution de dividendes proposé au vote de l'assemblée générale s'élèvera à 317,8 millions d'euros.

6.3. Participations ne donnant pas le contrôle

En 2017, les principales participations ne donnant pas le contrôle concernent :

- ▣ le métier de la Foncière Tertiaire ;
- ▣ le métier de la Foncière Santé.

Icade Santé a procédé à une augmentation de capital à hauteur de 100 millions d'euros qui a été souscrite par ses actionnaires à concurrence de leurs participations respectives. En conséquence, le pourcentage de détention d'Icade dans Icade Santé reste inchangé à 56,51 % au 31 décembre 2017 ;

- ▣ le métier de la Promotion.

Évolution des participations ne donnant pas le contrôle

(en millions d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
SITUATION À L'OUVERTURE	665,2	675,0
Augmentation de capital Icade Santé souscrite par les minoritaires	43,5	-
Variation de juste valeur des instruments dérivés	1,4	(1,1)
Effets des variations de périmètre ^(a)	78,9	-
Résultat	32,8	30,9
Dividendes	(47,7)	(39,7)
SITUATION À LA CLÔTURE	774,1	665,2
Dont Foncière Santé	694,2	664,1
Dont Foncière Tertiaire	69,6	-
Dont Autres ^(b)	8,9	-
Dont Promotion	1,3	1,1

(a) Issues de l'acquisition d'ANF Immobilier et ses filiales.

(b) Correspond aux actifs et passifs destinés à être cédés au 31 décembre 2017.

Informations financières sur les participations ne donnant pas le contrôle

Les principaux éléments du bilan, du compte de résultat et du tableau de flux de trésorerie des entités consolidées par intégration globale dans lesquelles des minoritaires ont des intérêts sont présentés ci-dessous en quote-part de leurs détenions :

Bilan

(en millions d'euros)	31/12/2017					31/12/2016		
	Foncière Tertiaire	Foncière Santé	Promotion	Autres ^(a)	Total	Foncière Santé	Promotion	Total
Immeubles de placement	222,6	1 287,9	-	-	1 510,5	1 179,6	-	1 179,6
Autres actifs non courants	0,7	0,9	0,3	-	1,9	0,6	0,2	0,8
Total des actifs non courants	223,3	1 288,8	0,3	-	1 512,4	1 180,2	0,2	1 180,4
Total des actifs courants	6,0	10,8	40,7	8,9	66,4	5,7	32,7	38,5
TOTAL DES ACTIFS	229,3	1 299,6	41,0	8,9	1 578,9	1 185,9	32,9	1 218,9
Dettes financières non courantes	95,0	516,6	-	-	611,6	452,9	-	452,9
Autres passifs non courants	3,2	9,5	0,2	-	12,9	16,1	-	16,1
Total des passifs non courants	98,2	526,1	0,2	-	624,5	469,0	-	469,0
Dettes financières courantes	56,0	51,9	19,6	-	127,5	27,6	13,3	40,8
Autres passifs courants	5,6	27,3	19,9	-	52,8	25,2	18,6	43,8
Total des passifs courants	61,6	79,2	39,5	-	180,3	52,8	31,8	84,6
TOTAL DES PASSIFS	159,7	605,3	39,7	-	804,8	521,8	31,9	553,7
ACTIF NET	69,6	694,2	1,3	8,9	774,1	664,1	1,1	665,2

(a) Correspond aux actifs et passifs destinés à être cédés au 31 décembre 2017.

Compte de résultat

(en millions d'euros)	31/12/2017					31/12/2016		
	Foncière Tertiaire	Foncière Santé	Promotion	Autres ^(a)	Total	Foncière Santé	Promotion	Total
Chiffre d'affaires	1,9	92,9	29,3	-	124,0	90,2	24,7	114,9
Excédent brut d'exploitation	1,5	85,9	2,4	-	90,0	83,3	1,9	85,2
Résultat opérationnel	0,4	43,5	2,4	-	46,0	42,3	1,6	43,9
Résultat financier	(0,3)	(12,6)	(0,1)	-	(13,0)	(13,2)	-	(13,2)
Résultat des activités abandonnées	-	-	-	(0,4)	(0,4)	-	-	-
RÉSULTAT NET	-	30,9	2,3	(0,4)	32,8	29,2	1,7	30,9

(a) Correspond aux actifs et passifs destinés à être cédés au 31 décembre 2017.

Tableau des flux de trésorerie

(en millions d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net : part des participations ne donnant pas le contrôle	32,8	30,9
Flux net de trésorerie généré par l'activité opérationnelle	65,9	64,5
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(78,1)	(60,6)
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	27,0	(41,0)
VARIATION NETTE DE TRÉSORERIE	14,8	(37,1)
Trésorerie nette à l'ouverture	2,7	38,5
Trésorerie nette à la clôture	17,5	1,4

Note 7. Provisions

(en millions d'euros)	01/01/2017	Dotations	Utilisations	Reprises	Variations de périmètre	Écarts actuariels	Reclassement ^(a)	31/12/2017
Indemnités de fin de carrière et engagements assimilés	22,9	0,8	(0,5)	-	0,8	(0,8)	-	23,1
Pertes sur contrats	1,7	0,3	(1,3)	-	-	-	-	0,8
Risques fiscaux	5,7	-	(1,0)	(0,9)	-	-	-	3,9
Risques et charges - Autres	49,3	18,4	(6,1)	(11,4)	0,6	-	(9,5)	41,3
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	79,6	19,6	(9,0)	(12,3)	1,4	(0,8)	(9,5)	69,0
Provisions non courantes	28,3	1,5	(1,3)	(1,1)	1,4	(0,8)	-	27,9
Provisions courantes	51,3	18,1	(7,6)	(11,2)	-	-	(9,5)	41,1
<i>dont : résultat opérationnel</i>		17,4	(8,1)	(11,8)				
<i>dont : résultat financier</i>		2,3	(0,1)	(0,0)				
<i>dont : charges d'impôt</i>		-	(0,7)	(0,5)				

(a) Reclassement d'une provision pour risques et charges en pertes de valeur sur créances rattachées à des participations.

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 9), les provisions sont constituées dès lors que les risques identifiés résultant d'événements passés engendrent une obligation actuelle et qu'il est probable que cette obligation provoquera une sortie de ressources.

Les risques identifiés sont :

■ les pertes sur contrats de prestations de services et sur contrats de VEFA (pour mémoire, les pertes sur contrats de construction figurent dans les postes « Montants dus aux clients » et « Montants dus par les clients ») ;

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

■ les autres provisions pour risques et charges, s'élevant à 41,3 millions d'euros, concernent la Promotion et la Foncière Tertiaire pour des montants respectifs de 16,8 millions d'euros et 24,5 millions d'euros. Elles couvrent essentiellement les risques métiers, les litiges prud'homaux, ainsi que les contentieux.

Note 8. Autres postes

8.1. Titres mis en équivalence

8.1.1. Évolution des titres mis en équivalence

(en millions d'euros)	31/12/2017			31/12/2016		
	Coentreprises	Entreprises associées	Total sociétés mises en équivalence	Coentreprises	Entreprises associées	Total sociétés mises en équivalence
PART DANS L'ACTIF NET À L'OUVERTURE	118,3	(0,1)	118,1	114,9	-	114,9
Part dans le résultat de l'exercice	10,5	-	10,6	(5,8)	0,3	(5,6)
Distribution de résultat	13,2	(0,1)	13,1	9,2	(0,4)	8,8
Effets des variations de périmètre et de capital	7,2	-	7,3	-	-	-
PART DANS L'ACTIF NET À LA CLÔTURE	149,2	(0,2)	149,1	118,3	(0,1)	118,1

8.1.2. Participations dans les coentreprises

Les principaux éléments de la situation financière des coentreprises sont présentés ci-dessous, en quote-part du Groupe.

Bilan

(en millions d'euros)	31/12/2017			31/12/2016		
	Foncière Tertiaire	Promotion	Total	Foncière Tertiaire	Promotion	Total
Total des actifs non courants	129,8	0,5	130,3	136,6	0,2	136,9
Total des actifs courants	25,3	188,8	214,1	24,4	181,6	205,9
TOTAL DES ACTIFS	155,1	189,4	344,4	161,0	181,8	342,8
Autres passifs non courants	1,5	0,2	1,7	1,7	0,2	1,9
Total des passifs non courants	1,5	0,2	1,7	1,7	0,2	1,9
Dettes financières courantes	24,8	72,3	97,1	46,0	82,4	128,3
Autres passifs courants	5,6	90,9	96,5	6,7	87,6	94,3
Total des passifs courants	30,4	163,3	193,6	52,7	170,0	222,6
TOTAL DES PASSIFS	31,9	163,5	195,3	54,4	170,2	224,5
ACTIF NET	123,3	25,9	149,1	106,7	11,6	118,2

Compte de résultat

(en millions d'euros)	31/12/2017			31/12/2016		
	Foncière Tertiaire	Promotion	Total	Foncière Tertiaire	Promotion	Total
Chiffre d'affaires	9,8	136,8	146,6	9,1	91,8	101,0
Excédent brut d'exploitation	5,8	12,8	18,6	6,7	11,5	18,2
Résultat opérationnel	(1,3)	12,6	11,3	(16,0)	11,5	(4,5)
Résultat financier	(0,6)	(0,1)	(0,7)	(1,2)	(0,1)	(1,2)
Impôts sur les résultats	-	(0,1)	(0,1)	-	(0,1)	(0,1)
RÉSULTAT NET	(1,9)	12,4	10,5	(17,2)	11,4	(5,9)
dont amortissements nets de subvention	(6,9)	(0,5)	(7,4)	(6,8)	-	(6,8)

8.1.3. Participations dans les entités associées

Les principaux éléments de la situation financière des entités associées sont présentés ci-dessous, en quote-part du Groupe.

Bilan

(en millions d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
	Promotion	Promotion
Total des actifs courants	2,5	3,2
TOTAL DES ACTIFS	2,5	3,3
Dettes financières courantes	0,8	1,1
Autres passifs courants	1,9	2,3
TOTAL DES PASSIFS	2,7	3,4
ACTIF NET	(0,2)	(0,1)

Compte de résultat

(en millions d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
	Promotion	Promotion
Excédent brut d'exploitation	-	0,3
Résultat opérationnel	-	0,3
RÉSULTAT NET	-	0,3

8.2. Composantes du besoin en fonds de roulement

8.2.1. Stocks et en-cours : évolution

(en millions d'euros)	Promotion				Foncière Tertiaire	Total
	Terrains et réserves foncières	Travaux en-cours	Lots finis non vendus	Total		
VALEUR NETTE AU 31/12/2016	73,3	393,2	24,9	491,3	1,0	492,3
Valeur brute au 31/12/2016	83,1	401,5	28,2	512,8	1,2	514,0
Variation de l'exercice	53,2	(34,6)	(1,7)	16,9	(0,2)	16,7
Effets des variations de périmètre	0,1	0,2	-	0,3	-	0,3
VALEUR BRUTE AU 31/12/2017	136,4	367,1	26,5	530,1	1,0	531,1
Perte de valeur au 31/12/2016	(9,8)	(8,3)	(3,4)	(21,5)	(0,2)	(21,7)
Dotations et reprises en résultat	0,1	1,6	(1,1)	0,7	0,1	0,8
PERTE DE VALEUR AU 31/12/2017	(9,7)	(6,7)	(4,5)	(20,9)	(0,1)	(20,9)
VALEUR NETTE AU 31/12/2017	126,7	360,4	22,1	509,2	0,9	510,1

8.2.2. Contrats de construction et VEFA

(en millions d'euros)	Capacité de l'acquéreur à définir les éléments structurels majeurs de la construction d'un bien immobilier avant et pendant la phase de construction			
	31/12/2017		31/12/2016	
	Promotion Tertiaire	Total	Promotion Tertiaire	Total
Créances TTC cumulées selon la méthode de l'avancement	301,1	301,1	244,0	244,0
Travaux en-cours	7,7	7,7	24,8	24,8
Appels de fonds encaissés	(295,4)	(295,4)	(242,1)	(242,1)
MONTANTS DUS PAR LES CLIENTS	15,9	15,9	31,8	31,8
MONTANTS DUS AUX CLIENTS	(2,4)	(2,4)	(5,1)	(5,1)
PRODUITS DE L'EXERCICE	111,9	111,9	122,1	122,1
Concernant les contrats en cours à la date de clôture et achevés au cours de la période :				
Montant total des coûts encourus et bénéfiques comptabilisés (moins les pertes comptabilisées) jusqu'au 31 décembre de l'exercice	31,7	31,7	26,9	26,9
Montant des avances reçues relatives aux contrats non démarrés	-	-	1,7	1,7
Engagements hors bilan réciproques (actes authentiques TTC - appels de fonds encaissés)	80,8	80,8	117,3	117,3

Capacité limitée de l'acquéreur à définir les éléments structurels majeurs de la construction d'un bien immobilier

(en millions d'euros)	31/12/2017				31/12/2016			
	Promotion Logement	Promotion Tertiaire	Éliminations internes inter-métiers	Total	Promotion Logement	Promotion Tertiaire	Éliminations internes inter-métiers	Total
PRODUITS DE L'EXERCICE	724,5	189,1	-	913,6	615,7	141,2	-	756,9
Concernant les contrats en cours à la date de clôture et achevés au cours de la période :								
Montant total des coûts encourus et bénéfices comptabilisés (moins les pertes comptabilisées) jusqu'au 31 décembre de l'exercice	-	54,0	-	54,0	-	21,8	-	21,8
Montant des avances reçues relatives aux contrats non démarrés	-	-	-	-	-	0,2	-	0,2
Engagements hors bilan réciproques (actes authentiques TTC - appels de fonds encaissés)	2,0	118,2	(2,0)	118,2	2,0	207,9	(2,0)	207,9

8.2.3. Créances clients

Les créances commerciales ont évolué de la façon suivante :

(en millions d'euros)	31/12/2016	Variation de l'exercice	Effets des variations de périmètre	Dotations nettes de pertes de valeur en résultat	Autres ^(a)	31/12/2017
Créances clients et comptes rattachés	337,4	(6,5)	5,3	-	1,5	337,8
Créances financières clients	83,7	(1,2)	-	-	(2,3)	80,3
CRÉANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS - VALEUR BRUTE	421,1	(7,7)	5,3	-	(0,8)	418,0
Pertes de valeur sur créances clients et comptes rattachés	(13,1)	-	(0,3)	(16,1)	(0,5)	(30,1)
CRÉANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS - PERTES DE VALEUR	(13,1)	-	(0,3)	(16,1)	(0,5)	(30,1)
Créances clients et comptes rattachés - valeur nette	324,3	(6,5)	5,0	(16,1)	1,0	307,7
Créances financières clients - valeur nette	83,7	(1,2)	-	-	(2,3)	80,3
CRÉANCES CLIENTS - VALEUR NETTE	408,0	(7,7)	5,0	(16,1)	(1,3)	387,9

(a) Les autres mouvements correspondent principalement à la cession du parking Courchevel.

Au 31 décembre, l'analyse de l'échéancier des créances clients et comptes rattachés est la suivante :

(en millions d'euros)	Total	Créances non échues	Créances échues				
			< 30 jours	30 < X < 60 jours	60 < X < 90 jours	90 < X < 120 jours	> 120 jours
2017	307,7	262,0	5,9	1,2	(0,3)	2,9	36,0
2016	324,3	297,7	6,9	3,3	2,7	6,0	7,6

8.2.4. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires par nature se détaille de la manière suivante :

(en millions d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Revenus locatifs y compris loyers financiers	588,0	583,3
Contrats de construction et de VEFA	1 050,7	893,4
Prestations de service	14,6	16,0
Autres ventes	0,9	-
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	1 654,2	1 492,7

8.2.5. Créances diverses

(en millions d'euros)	31/12/2017			31/12/2016
	Brut	Pertes de valeur	Net	Net
Avances fournisseurs	17,2	-	17,2	16,2
Créances sur cessions d'immobilisations	1,7	-	1,7	0,1
Opérations sur mandats	32,4	-	32,4	45,4
Charges constatées d'avance	14,3	-	14,3	6,2
Créances fiscales et sociales	195,9	-	195,9	138,8
Autres créances	20,2	(0,4)	19,8	15,8
TOTAL CRÉANCES DIVERSES	281,6	(0,4)	281,2	222,6

8.2.6. Dettes diverses

(en millions d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Avances clients	106,7	149,3
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	151,9	123,9
Opérations sur mandat	32,4	45,4
Produits constatés d'avance	32,5	32,2
Dettes fiscales et sociales hors impôts sur le résultat	162,1	116,7
Autres dettes	22,0	18,9
TOTAL DETTES DIVERSES	507,6	486,4

8.2.7. Autres actifs et passifs destinés à être cédés et activités abandonnées

(en millions d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
TOTAL ACTIFS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS ET ACTIVITÉS ABANDONNÉES	11,1	3,7
TOTAL PASSIFS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS ET ACTIVITÉS ABANDONNÉES	9,0	11,1

- Les actifs destinés à être cédés et activités abandonnées, pour 11,1 millions d'euros, concernent principalement les actifs immobiliers sous promesse de vente au 31 décembre 2017, dont :
 - trois immeubles de bureaux sur le Parc d'Orly-Rungis pour 5,5 millions d'euros,
 - des logements pour 2,5 millions d'euros (dont 0,7 million d'euros au titre des actifs résiduels d'ANF Immobilier restant à céder à Primonial REIM) ;

Ces cessions devraient intervenir sur l'exercice 2018.

- Les passifs destinés à être cédés pour 9,0 millions d'euros concernent principalement le solde des provisions constituées au titre des activités de Services abandonnées.

8.2.8. Flux de trésorerie sur les éléments du BFR

(en millions d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Foncière Tertiaire	(13,4)	5,8
Foncière Santé	(8,3)	(0,6)
Promotion	38,4	(95,2)
Inter-métiers et Autres	(2,7)	7,0
TOTAL FLUX DE TRÉSORERIE SUR ÉLÉMENTS DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	14,0	(83,0)

La variation du Besoin en Fonds de Roulement au 31 décembre 2017 de + 14,0 millions d'euros s'explique notamment par :

- une augmentation des créances d'impôt due à la constatation du produit à recevoir (- 35,0 millions d'euros) au titre des réclamations formulées auprès de l'Administration fiscale pour la contribution de 3 % versée sur les dividendes payés de 2014 à 2017 ;
- une diminution des montants dus par et aux clients (+ 13,3 millions d'euros) et une augmentation des stocks (- 16,7 millions d'euros) pour le secteur de la promotion ;
- une hausse des dettes fournisseurs (+ 52,2 millions d'euros) portée par l'accroissement des mises en chantier.

8.3. Impôts

8.3.1. Analyse de la charge

(en millions d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Impôts courants	6,6	(23,6)
Exit tax (régime SIIC)	-	0,3
Impôts différés	(0,8)	(0,2)
CHARGE TOTALE D'IMPÔT COMPTABILISÉE EN RÉSULTAT	5,7	(23,6)
IMPÔTS SUR LES ÉLÉMENTS COMPTABILISÉS EN CAPITAUX PROPRES	(0,1)	(0,3)

La charge d'impôt inclut notamment la contribution de 3 % sur une part des dividendes versés par Icade pour 6,8 millions d'euros et sur les dividendes versés par Icade Promotion pour 0,7 million d'euros en 2017.

Par ailleurs, suite à la décision du Conseil constitutionnel du 6 octobre 2017 ayant déclaré la contribution de 3 % contraire à la Constitution, le groupe Icade a formulé auprès de l'administration fiscale des demandes de remboursement pour les dividendes payés de 2014 à 2017 et a reconnu à ce titre un produit à recevoir de 35,0 millions d'euros, dont 32,3 millions d'euros de créance nominale et 2,7 millions d'euros d'intérêts moratoires au 31 décembre 2017.

8.3.2. Preuve d'impôt

(en millions d'euros)	31/12/2017
Résultat avant impôt	197,4
Résultat des activités abandonnées	0,3
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES AVANT IMPÔT	197,1
Taux d'impôt théorique	34,43 %
CHARGE D'IMPÔT THÉORIQUE	(67,9)
Incidence sur l'impôt théorique des :	
Différences permanentes ^(a)	(30,3)
Secteur exonéré du régime SIIC	74,5
Variation des actifs d'impôt non reconnus (déficits reportables)	(0,1)
Impôt sur distribution de dividendes ^(b)	27,6
Impôt supporté par les minoritaires	0,7
Autres impacts (dont exit tax, provision pour impôt...)	1,2
CHARGE D'IMPÔT EFFECTIVE	5,7
TAUX D'IMPOSITION EFFECTIF	(2,91) %

(a) Les différences permanentes sont principalement constituées des différences entre le résultat consolidé et le résultat fiscal taxable des sociétés bénéficiant du régime fiscal SIIC.

(b) Y compris le produit d'impôt correspondant aux demandes de remboursements formulées sur la taxe de 3 % sur les dividendes.

8.3.3. Origine des impôts différés

(en millions d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Impôts différés liés à des différences temporaires		
▣ Provisions d'actifs non déductibles	3,0	3,8
▣ Provisions pour engagements liés au personnel	3,4	3,3
▣ Provisions de passifs non déductibles	0,9	3,8
▣ Crédit-bail	(5,1)	(5,1)
▣ Autres	0,7	(0,6)
Impôts différés actifs liés à des reports déficitaires	0,2	0,2
POSITION NETTE DES IMPÔTS DIFFÉRÉS	3,0	5,4
Impôts différés nets actifs	9,8	12,9
Impôts différés nets passifs	6,8	7,5
POSITION NETTE DES IMPÔTS DIFFÉRÉS	3,0	5,4

Au 31 décembre 2017, les déficits reportables non activés s'élèvent à 21,8 millions d'euros en base.

Note 9. Rémunérations et avantages au personnel

9.1. Engagements envers le personnel

9.1.1. Variation des engagements envers le personnel

Avantages postérieurs à l'emploi

Indemnités de fin de carrière et autres avantages

(en millions d'euros)		31/12/2017	31/12/2016
DETTE ACTUARIELLE À L'OUVERTURE	(1)	19,0	19,8
Effet des variations de périmètre et autres mouvements	(2)	0,6	0,1
Coût des services rendus en cours d'exercice	(a)	1,3	1,4
Coût financier de l'exercice	(a)	0,2	0,4
Coûts de la période	Σ (a)	1,5	1,8
Prestations versées	(3)	(0,7)	(0,8)
Charge nette comptabilisée par résultat	(b) = Σ(a) + (3)	0,8	0,9
(Gains)/Pertes actuariels de l'exercice	(4)	(0,8)	(1,9)
PASSIF NET À LA CLÔTURE	(A) = (1) + (2) + (b) + (4)	19,6	19,0

Pour le groupe Icade, les engagements envers le personnel sont évalués au 31 décembre 2017 selon les modalités de l'Accord unique du Groupe 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 à la clôture du 31 décembre 2017 est défini par rapport au référentiel iBoxx € Corporates AA 10+. Ce référentiel représente de manière explicite, au 31 décembre 2017, 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.

Les taux d'augmentation des salaires et de *turn-over* sont définis par métier, par catégorie professionnelle et par tranche d'âge. Les taux de charges sociales et fiscales sur salaires sont définis par métier et par catégorie professionnelle. L'évaluation des indemnités de fin de carrière est réalisée sur la base des indemnités de départ en retraite.

Le Groupe ne met pas en œuvre de politique de gestion d'actifs pour couvrir ses engagements vis-à-vis de son personnel.

Pour ANF Immobilier, la Société a fait le choix d'externaliser son contrat de prestation sur les engagements de retraite auprès d'AXA.

Autres avantages à long terme

Primes anniversaires

Le Groupe comptabilise des engagements long terme au titre des primes anniversaires.

(en millions d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Primes anniversaires	3,5	3,9
TOTAL	3,5	3,9

9.1.2. Sensibilité des valeurs comptables relatives aux engagements envers le personnel

Incidences sur les valeurs nettes comptables (en millions d'euros)

Variation du taux d'actualisation	Indemnités de fin de carrière et pensions	Primes anniversaires	Autres avantages	Total
(1,00) %	(2,2)	(0,3)	(0,1)	(2,6)
(0,50) %	(1,0)	(0,1)	(0,1)	(1,2)
0,50 %	1,0	0,1	-	1,1
1,00 %	1,8	0,3	0,1	2,2

9.1.3. Flux prévisionnels

(en millions d'euros)	Indemnités de fin de carrière et pensions	Primes anniversaires	Autres avantages	Total
N+1	2,0	0,3	-	2,3
N+2	1,1	0,3	-	1,4
N+3	0,8	0,3	-	1,1
N+4	0,7	0,3	-	1,0
N+5	1,0	0,3	-	1,3
Au-delà	16,8	2,2	0,8	19,8
TOTAL	22,4	3,7	0,8	26,9
Actualisation	(3,3)	(0,2)	(0,3)	(3,8)
Engagements au 31/12/2017	19,0	3,5	0,6	23,1

9.1.4. Avantages liés aux fins de contrat de travail

En l'état actuel des décisions prises par le management, les avantages liés aux fins de contrat de travail qui concernent les salariés du Groupe (hors parties liées, cf. note 11.1) ne donnent lieu à aucune provision.

(en millions d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Indemnités éventuelles de rupture de contrat de travail	0,7	0,7
TOTAL NON COMPTABILISÉ	0,7	0,7

9.2. Effectifs

	Cadres Effectif moyen		Non-cadres Effectif moyen		Total salariés Effectif moyen	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Foncière Tertiaire	278,6	275,9	105,6	107,1	384,2	383,0
Foncière Santé	16,9	11,3	2,0	2,0	18,9	13,3
Promotion	404,2	388,0	272,4	267,6	676,6	655,6
Services ^(a)	-	152,1	-	105,3	-	257,4
TOTAL DES EFFECTIFS ^(b)	699,7	827,3	380,0	482,0	1 079,7	1 309,3

(a) Correspond aux activités abandonnées.

(b) Ces chiffres n'intègrent pas l'effectif du groupe ANF Immobilier, constitué au 31 décembre 2017 de 23 cadres, 9 non-cadres et 1 contrat à durée déterminée.

9.3. Descriptif des plans d'options de souscription d'actions et plans d'actions gratuites

9.3.1. Plans d'options de souscription d'actions

Descriptif du plan d'options de souscription d'actions 2011

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

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 1 ^{er} janvier 2017	Nombre d'options annulées pendant la période	Nombre d'options en circulation au 31 décembre 2017	Dont attribuables aux parties liées	Dont exerçables à la fin de la période	Conditions de performance liées au marché	Conditions de performance non liées au marché
1-2011	03/03/2011	4 ans	8 ans	147 500	1,00	26 525	1 725	24 800	6 900	24 800	0 %	Acquis 8,125 %
TOTAL PLANS				147 500		26 525	1 725	24 800	6 900	24 800		
Prix moyen d'exercice par action (en €)						80,86	80,86	80,86	80,86	80,86		

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

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

9.3.2. Plans d'actions gratuites

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

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

9.3.3. Impact des plans d'actions gratuites sur le résultat

Compte tenu des conditions d'acquisition en fonction de la durée de présence dans le Groupe, l'impact relatif aux plans d'actions gratuites correspond à une charge de 1,6 million d'euros au titre de l'exercice 2017 dont une charge de 0,2 million d'euros au titre des parties liées, contre une charge de 0,1 million d'euros sur l'exercice 2016 dont un produit de 0,1 million d'euros au titre des parties liées.

Note 10. Engagements hors bilan

10.1. Engagements hors bilan

Engagements donnés

(en millions d'euros)		31/12/2017	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans	
ENGAGEMENTS LIÉS AU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION		21,0	3,9	17,1	-	
Engagements donnés dans le cadre d'opérations de cession de titres	Options de vente de titres données	3,2	-	3,2	-	
	Options d'achat de titres données	3,7	-	3,7	-	
	Garanties de chiffre d'affaires données	11,6	3,9	7,7	-	
	Garanties de passif données	2,6	-	2,6	-	
ENGAGEMENTS LIÉS AU FINANCEMENT		1 223,4	105,3	501,3	616,8	
Hypothèques et privilèges de prêteurs de deniers	Hypothèques	490,5	44,9	118,8	326,8	
	Privilèges de prêteurs de deniers	239,6	12,6	191,2	35,7	
Promesses d'affectation hypothécaire et cessions de créances	Promesses d'affectation hypothécaire et cessions de créances données en garantie d'emprunts	258,9	21,0	75,8	162,0	
Crédits-bails	Dettes crédits-bails	234,2	26,7	115,5	92,0	
Nantissements de titres	Nantissements des titres non consolidés	0,3	-	-	0,3	
ENGAGEMENTS LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		1 685,3	619,0	1 052,3	14,0	
Engagements donnés liés au développement de l'activité et arbitrages	Engagements résiduels sur marchés de travaux	Foncière : Engagements résiduels sur marchés de travaux, CPI et VEFA - immeubles en construction et restructuration	362,3	291,8	70,4	-
	Promesses de vente données	Promesses de vente données - Foncière - immobilisations corporelles	12,7	12,7	-	-
	Promesses d'achat données	Promesses d'achat données - Foncière - immobilisations corporelles	113,4	90,9	8,5	14,0
		Promesses d'achat données - Promotion - Terrains	200,6	43,7	156,9	-
	Promotion immobilière : réservations TTC	Promotion immobilière : réservations TTC	716,4	15,0	701,4	-
	Promotion tertiaire Immobilière - compromis de VEFA et CPI signés avec les clients	Promotion tertiaire Immobilière - Compromis de VEFA et CPI signés avec les clients	232,0	164,4	67,6	-
Engagements donnés liés à l'exécution des contrats d'exploitation	Garanties à première demande données	Garanties à première demande données	21,2	0,4	20,8	-
	Autres engagements donnés	Autres engagements donnés	24,7	-	24,7	-

Engagements reçus

(en millions d'euros)		31/12/2017	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans	
ENGAGEMENTS LIÉS AU PERIMÈTRE DE CONSOLIDATION		11,0	3,1	7,9	-	
Engagements reçus dans le cadre d'opérations de cession de titres	Options de vente de titres reçues	3,7	-	3,7	-	
	Options d'achat de titres reçues	3,2	-	3,2	-	
	Garanties de passif reçues	4,1	3,1	1,0	-	
ENGAGEMENTS LIÉS AU FINANCEMENT		1 884,2	107,9	1 776,3	-	
Lignes de crédit non utilisées	Lignes de crédit non utilisées	1 884,2	107,9	1 776,3	-	
ENGAGEMENTS LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		2 858,2	573,3	1 281,9	1 003,0	
Autres engagements contractuels reçus et liés à l'activité	Promesses de vente reçues	Promesses de vente reçues – Foncière – immobilisations corporelles	90,2	90,2	-	-
	Promesses d'achat reçues	Promesses d'achat reçues – Foncière – immobilisations corporelles	22,5	-	8,5	14,0
		Promesses d'achat reçues – Promotion – Terrains	192,7	43,7	149,1	-
	Compromis de VEFA et CPI signés avec les clients	Promotion tertiaire Immobilière	40,7	24,7	16,0	-
	Engagements résiduels sur marchés de travaux	Foncière : CPI et VEFA – immeubles en construction et restructuration	0,4	0,4	-	-
		BEFA – engagements reçus	295,7	1,3	81,8	212,6
	Engagements résiduels sur marchés de travaux	Garanties bancaires reçues – travaux	225,2	161,2	64,0	-
	GAPD	GAPD reçues – garanties de loyers – Foncière	37,9	6,2	9,4	22,2
		GAPD reçues – Promotion	20,6	-	20,5	-
	Autres engagements reçus	Cautions reçues en garantie de loyer – cliniques	1 828,2	236,2	888,0	704,0
Cautions reçues en garantie de loyer – autres actifs		81,4	8,2	31,6	41,6	
Autres avals et cautions reçus		22,8	1,3	12,9	8,6	

10.2. Informations relatives aux contrats de location (côté bailleur et côté preneur)

10.2.1. Locations simples (côté bailleur)

Typologie des baux

	Logements	Bureaux	Entrepôts et locaux d'activités	Santé
Base de détermination des loyers conditionnels			Chiffre d'affaires des preneurs	
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Tacite reconduction ou proposition de renouvellement avec augmentation de loyer	Proposition de renouvellement six mois avant la fin de période ferme	Proposition de renouvellement six mois avant la fin de période ferme	Proposition de renouvellement avant l'échéance pour une durée minimum de neuf ans ferme
Clauses d'indexation	Indice de référence des loyers	Indice du coût de la construction ou indice des loyers des activités tertiaires (ILAT)	Indice du coût de la construction ou indice sur les locaux commerciaux à la demande du preneur	Indice du coût de la construction (ICC), indice des loyers commerciaux (ILC) et indice composite (ICC/ILC)
Terme	6 ans renouvelables par tacite reconduction	Bail en 3/6/9/12, 5 ans maximum	Bail en 3/6/9/12 ans maximum	Bail de 12 ans ferme triple net

10.2.2. Locations-financement et locations simples (côté bailleur)

(en millions d'euros)		31/12/2017	31/12/2016
Locations-financement en cours à la date de clôture			
Total investissement brut initial dans le contrat de location	A	178,5	183,8
Loyers échus	B	40,1	37,6
Investissement brut initial dans le contrat de location à moins d'un an		5,6	7,8
Investissement brut initial dans le contrat de location de un à cinq ans		23,4	22,8
Investissement brut initial dans le contrat de location au-delà de cinq ans		109,4	115,6
INVESTISSEMENT BRUT À LA DATE DE CLÔTURE DANS LE CONTRAT DE LOCATION	C = A - B	138,4	146,2
Produits financiers acquis à la date de clôture	D	34,1	32,0
Produits financiers non acquis à la date de clôture	E = C - I - D - F	59,0	62,5
Impact de la désactualisation	F	(8,0)	(7,2)
Valeurs résiduelles actualisées non garanties revenant au bailleur	G	-	1,2
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir à moins d'un an		3,6	4,4
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir de un à cinq ans		12,9	13,4
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir au-delà de cinq ans		36,8	39,9
TOTAL VALEUR ACTUALISÉE DES PAIEMENTS MINIMAUX À RECEVOIR	H = C - D - E - F - G	53,3	57,8
Investissement net dans le contrat de location	I	53,3	58,9
Valeurs résiduelles non garanties revenant au bailleur		-	2,3

(en millions d'euros)		31/12/2017	31/12/2016
Locations simples et financières			
Revenus locatifs de location simple		586,0	571,3
Revenus locatifs financiers		4,3	15,7
REVENUS LOCATIFS		590,2	587,0
Charges locatives nettes de refacturations		(38,0)	(42,0)
LOYERS NETS		552,2	545,0
À moins d'un an		600,2	543,2
De un à cinq ans		1 841,7	1 740,1
Au-delà de cinq ans		1 249,0	1 352,9
LOYERS MINIMAUX À RECEVOIR AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION SIMPLE NON RÉSI LIABLES		3 690,9	3 636,2

L'échéancier des loyers minimaux à recevoir au titre des contrats de location-financement est présenté dans le tableau précédent.

10.2.3. Locations-financement et locations simples (côté preneur)

(en millions d'euros)		31/12/2017	31/12/2016
À moins d'un an		(31,3)	(30,0)
De un à cinq ans		(124,2)	(97,7)
Au-delà de cinq ans		(82,5)	(92,8)
LOYERS MINIMAUX À PAYER AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION-FINANCEMENT		(238,0)	(220,5)
À moins d'un an		(26,7)	(25,4)
De un à cinq ans		(115,5)	(84,9)
Au-delà de cinq ans		(92,0)	(102,1)
VALEUR ACTUALISÉE DES PAIEMENTS AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION-FINANCEMENT		(234,2)	(212,4)

(en millions d'euros)		31/12/2017	31/12/2016
Locations simples			
Charges de loyers		(9,6)	(8,0)
À moins d'un an		(6,8)	(6,6)
De un à cinq ans		(14,7)	(14,9)
Au-delà de cinq ans		(50,1)	(37,1)
LOYERS MINIMAUX À PAYER AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION SIMPLE NON RÉSI LIABLES		(71,6)	(58,5)

Note 11. Informations complémentaires

11.1. Parties liées

11.1.1. Rémunération des dirigeants

(en millions d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Avantages à court terme (salaires, primes, etc.) ^(a)	5,5	4,8
Paievements fondés sur des actions	0,2	(0,1)
AVANTAGES COMPTABILISÉS	5,7	4,7
Indemnité de rupture de contrat de travail	0,7	0,7
TOTAL NON COMPTABILISÉ	0,7	0,7
TOTAL	6,4	5,4

(a) Les montants incluent les charges patronales.

Les dirigeants comprennent les personnes qui sont à la clôture ou qui ont été, au cours de l'exercice, administrateurs ou membres du comité exécutif d'Icade SA.

11.1.2. Relations avec les parties liées

(en millions d'euros)	31/12/2017			31/12/2016		
	Maison mère	Autres	Total	Maison mère	Autres	Total
Créances associées	0,4	26,4	26,8	0,2	40,6	40,8
Dettes associées	1,1	0,5	1,6	1,0	-	1,0

Les transactions effectuées avec les parties liées sont réalisées dans des conditions normales de marché.

En compte de résultat, les principales opérations concernent les opérations immobilières pour un prix global de 21,1 millions d'euros, réalisées par la Promotion.

11.2. 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 1 action ANF Immobilier.

11.3. Honoraires des commissaires aux comptes

	MAZARS				PRICEWATERHOUSE COOPERS AUDIT			
	(en M€)		(en %)		(en M€)		(en %)	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Audit^(a)								
Commissariat aux comptes certification, examen des comptes individuels et consolidés								
▣ Émetteur	0,5	0,5	35,7 %	41,7 %	0,6	0,5	43,8 %	46,3 %
▣ Filiales intégrées globalement	0,7	0,5	51,9 %	46,4 %	0,7	0,4	51,9 %	41,6 %
Services autres que la certification des comptes ^(a)								
▣ Émetteur	0,1	0,1	7,5 %	11,9 %	0,1	0,1	4,3 %	12,1 %
▣ Filiales intégrées globalement	0,1	-	4,9 %	-	-	-	-	-
TOTAL	1,4	1,1	100,0 %	100,0 %	1,3	1,0	100,0 %	100,0 %

(a) Pour l'exercice 2017, ces montants incluent les honoraires de commissaires aux comptes des sociétés du groupe ANF.

Les services autres que la certification des comptes fournis par le collège des commissaires aux comptes à Icade SA et aux entités qu'elle contrôle consistent principalement en diverses attestations (covenants, actif net réévalué, etc.), 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*.

11.4. Périmètre de consolidation

IG = Intégration globale MEE = Mise en équivalence	Forme juridique	31/12/2017			2016	
		% Déten-tion directe	% Inté-rêt 2017	Coentrepris-es/ entrepris-es associées	Méthode de consolidation	% Inté-rêt 2016
FONCIÈRE TERTIAIRE						
ICADE	SA			Société mère	IG	
GIE ICADE MANAGEMENT	GIE	100,00	100,00		IG	100,00
PARCS D'AFFAIRES						
BATI GAUTIER	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
BASSIN NORD	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
PARC DU MILLÉNAIRE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
68 VICTOR HUGO	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
PDM 1	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
PDM 2	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
BUREAUX						
ICADE LÉO LAGRANGE (ex-VILLEJUIF)	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
MESSINE PARTICIPATIONS	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
69 BLD HAUSSMANN	SCI			Absorption		100,00
MORIZET	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
CAMILLE DESMOULINS	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
1 TERRASSE BELLINI	SCI	33,33	33,33	Coentreprises	MEE	33,33
ICADE RUE DES MARTINETS	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
ICADE TOUR EQHO	SAS	100,00	100,00		IG	100,00
LES TOVETS	SCI			Liquidation	IG	100,00
SCI BÂTIMENT SUD DU CENTRE HOSP PONTOISE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SCI BSM DU CHU DE NANCY	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
LE TOLBIAC	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
ÉVRY MOZART	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SAS ICADE TMM	SAS	100,00	100,00		IG	
SCI ISSY HOLDING CŒUR DE VILLE	SCI	49,00	49,00	Ent. associées	MEE	
GROUPE ANF IMMOBILIER						
SA ANF IMMOBILIER	SA	85,17	89,02		IG	
SNC LES BASSINS À FLOTS	SNC	100,00	89,02		IG	
SCI LAFAYETTE	SCI	53,98	48,06		IG	
SCI STRATÈGE	SCI	53,98	48,06		IG	
SCI SILKY WAY	SCI	65,00	57,86		IG	
SCI FUTURE WAY	SCI	50,54	45,00		IG	
SCI NEW WAY	SCI	50,26	44,75		IG	
SCI ORIANZ	SCI	65,31	58,14		IG	
SCI FACTOR E.	SCI	65,31	58,14		IG	
SAS FINANCIÈRE DES BROTEAUX	SAS	20,00	17,80	Ent. associées	MEE	
LOGEMENTS						
PAYS DE LOIRE	SCI			Liquidation	IG	100,00
SARVILEP	SAS	100,00	100,00		IG	100,00
SMDH	SASU			Absorption	IG	100,00
GROUPE ANF IMMOBILIER - HÔTELS						
SCI ANF IMMOBILIER HÔTELS	SCI	77,00	68,55		IG	
AUTRES						
ICADE 3.0	SASU	100,00	100,00		IG	100,00
CYCLE UP	SAS	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	
ACTIVITÉS ABANDONNÉES						
ICADE EXPERTISE - Conseil/ingénierie	SAS			Cession	IG	100,00

COMPTES CONSOLIDÉS
Informations complémentaires

IG = Intégration globale MEE = Mise en équivalence	Forme juridique	31/12/2017		Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	2016
		% Détenion directe	% Intérêt 2017			
SARL ANF RÉPUBLIQUE	SARL			Cession		
 FONCIÈRE SANTÉ						
ICADE SANTÉ	SAS	56,51	56,51		IG	56,51
SASU GVM SANTÉ	SASU			Absorption		56,51
SAS CARRERE	SAS			Absorption		
SCI SAINT-GERMOISE	SCI			Absorption		
SAS FONCIÈRE MSR	SAS	100,00	56,51		IG	
 PROMOTION						
 GROUPE ICADE PROMOTION LOGEMENT						
SCI DU CASTELÉ	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SARL B.A.T.I.R. ENTREPRISES	SARL	100,00	100,00		IG	100,00
SCI LONGCHAMP CENTRAL FAC	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
ST CHARLES CHANCEL	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SARL FONCIÈRE ESPACE ST CHARLES	SARL	86,00	86,00		IG	86,00
MONTPELLIÉRAINE DE RÉNOVATION	SARL	86,00	86,00		IG	86,00
SCI ST CHARLES PARVIS SUD	SCI	58,00	58,00		IG	58,00
MSH	SARL	100,00	100,00		IG	100,00
SARL GRP ELLUL-PARA BRUGUIÈRE	SARL	100,00	100,00		IG	100,00
SNC LE CLOS DU MONESTIER	SNC	100,00	100,00		IG	100,00
SCI LES ANGLES 2	SCI	75,50	75,50		IG	75,50
SARL DOMAINE DE LA GRANGE	SARL	51,00	51,00		IG	51,00
SCI CASTEL D'UZÈGES	SCI	62,50	62,50		IG	62,50
SNC MARINAS DEL SOL	SNC	100,00	100,00		IG	100,00
SCI LE BELEM	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SCI CŒUR MARINE	SCI	99,00	99,00		IG	99,00
SCI LES BASTIDES D'UZÈGES	SCI	62,50	62,50		IG	62,50
SCI LES JARDINS D'HARMONY	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SCI CŒUR CATALUNYA	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SNC MÉDITERRANÉE GRAND ARC	SNC	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI ROYAL PALMERAIE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SCI LA SEIGNEURIE	SCI	62,50	62,50		IG	62,50
ICADE PROMOTION LOGEMENT	SAS	100,00	100,00		IG	100,00
CAPRI PIERRE	SARL	99,92	99,92		IG	99,92
SNC CHARLES	SNC	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI TERRASSE GARONNE	SCI	49,00	49,00	Coentreprises	MEE	49,00
SCI MONNAIE - GOUVERNEURS	SCI	70,00	70,00		IG	70,00
SCI ERSTEIN LA FILATURE 3	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI STIRING WENDEL	SCI	75,00	75,00		IG	75,00
STRASBOURG R. DE LA LISIÈRE	SCI	33,00	33,00	Coentreprises	MEE	33,00
SCI KEMBS	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SNC LES SYMPHONIES	SNC	66,70	66,70		IG	66,70
SCI LES PLÉIADES	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SNC LA POSÉIDON	SNC	100,00	100,00		IG	100,00
JARDINS D'ALMERIA	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
TERRASSES ALHAMBRA	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
MARSEILLE PARC	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
LE PRINTEMPS DES ROUGIÈRES	SARL	96,00	96,00		IG	96,00
LES ALPINES	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SCI PRADO ROUET	SCI			Liquidation		50,00
SNC MONTBRILLAND	SNC	87,00	87,00		IG	87,00
SNC STE FOY - VALLON DES PRÉS	SNC	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00

COMPTES CONSOLIDÉS
Informations complémentaires

31/12/2017

2016

IG = Intégration globale MEE = Mise en équivalence	Forme juridique	% Déten-tion directe			Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	% Inté-rêt 2016
			% Inté-rêt 2017				
SCI PIERRE AUDRY	SCI	50,00	50,00		Coentreprises	MEE	50,00
SCI BRENIER	SCI	95,00	95,00			IG	95,00
SCI GERLAND ÎLOT 3	SCI	40,00	40,00		Coentreprises	MEE	40,00
SCI GERLAND ÎLOT 4	SCI	40,00	40,00		Coentreprises	MEE	40,00
SCI 460 AVENUE DE PESSICART	SCI	50,00	50,00		Coentreprises	MEE	50,00
PARC DU ROY D'ESPAGNE	SNC	50,00	50,00		Coentreprises	MEE	50,00
LE DOMAINE DU ROY	SCI	50,00	50,00		Coentreprises	MEE	50,00
SCI JEAN DE LA FONTAINE	SCI	50,00	50,00		Coentreprises	MEE	50,00
SCI 101 CHEMIN DE CREMAT	SCI	50,00	50,00		Coentreprises	MEE	50,00
MARSEILLE PINATEL	SNC	50,00	50,00		Coentreprises	MEE	50,00
SNC 164 PONT DE SÈVRES	SNC	65,00	65,00			IG	65,00
SCI LILLE LE BOIS VERT	SCI	50,00	50,00		Coentreprises	MEE	50,00
SCI LES LYS DE MARGNY	SCI	50,00	50,00		Coentreprises	MEE	50,00
SCI GARCHES 82 GRANDE RUE	SCI	50,00	50,00		Coentreprises	MEE	50,00
SCI RUEIL CHARLES FLOQUET	SCI	50,00	50,00		Coentreprises	MEE	50,00
SCI VALENCIENNES RÉSIDENCE DE L'HIPPODROME	SCI	75,00	75,00			IG	75,00
SCI COLOMBES ESTIENNE D'ORVES	SCI	50,00	50,00		Coentreprises	MEE	50,00
SCI VILLA DES GARDES	SCI	75,00	75,00			IG	75,00
SCI BOULOGNE SEINE D2	SCI	17,33	17,33		Ent. associées	MEE	17,33
BOULOGNE VILLE A2C	SCI	17,53	17,53		Ent. associées	MEE	17,53
BOULOGNE VILLE A2D	SCI	16,94	16,94		Ent. associées	MEE	16,94
BOULOGNE VILLE A2E	SCI	16,94	16,94		Ent. associées	MEE	16,94
BOULOGNE VILLE A2F	SCI	16,94	16,94		Ent. associées	MEE	16,94
BOULOGNE PARC B1	SCI	18,23	18,23		Ent. associées	MEE	18,23
BOULOGNE 3-5 RUE DE LA FERME	SCI	13,21	13,21		Ent. associées	MEE	13,21
BOULOGNE PARC B2	SCI	17,30	17,30		Ent. associées	MEE	17,30
SCI LIEUSANT RUE DE PARIS	SCI	50,00	50,00		Coentreprises	MEE	50,00
BOULOGNE PARC B3A	SCI	16,94	16,94		Ent. associées	MEE	16,94
BOULOGNE PARC B3F	SCI	16,94	16,94		Ent. associées	MEE	16,94
SCI ROTONDE DE PUTEAUX	SCI	33,33	33,33		Coentreprises	MEE	33,33
SAS AD2B	SAS	100,00	100,00			IG	100,00
SCI CHATILLON AVENUE DE PARIS	SCI	50,00	50,00		Coentreprises	MEE	50,00
SCI FRANCONVILLE - 1 RUE DES MARAIS	SCI	49,90	49,90		Coentreprises	MEE	49,90
LES TUILERIES	SCI	50,00	50,00		Coentreprises	MEE	50,00
ESSEY LES NANCY	SCI	75,00	75,00			IG	75,00
SCI LE CERCE DES ARTS - LOGEMENT	SCI	37,50	37,50			IG	37,50
LE CLOS STANISLAS	SCI	75,00	75,00			IG	75,00
LES ARCHES D'ARS	SCI	75,00	75,00			IG	75,00
ZAC DE LA FILATURE	SCI	50,00	50,00		Coentreprises	MEE	50,00
SCI LA SUCRERIE - LOGEMENT	SCI	37,50	37,50			IG	37,50
SCI LA JARDINERIE - LOGEMENT	SCI	37,50	37,50			IG	37,50
LES COTEAUX DE LORRY	SARL	50,00	50,00		Coentreprises	MEE	50,00
SCI LE PERREUX ZAC DU CANAL	SCI	72,50	72,50			IG	72,50
SCI BOULOGNE VILLE A3 LA	SCI	17,40	17,40		Ent. associées	MEE	17,40
SNC NANTERRE MH17	SNC	50,00	50,00		Coentreprises	MEE	50,00
SNC SOISY AVENUE KELLERMAN	SNC	50,00	50,00		Coentreprises	MEE	50,00
SNC ST FARGEAU HENRI IV	SNC	60,00	60,00			IG	60,00
SCI ORLÉANS ST JEAN LES CÈDRES	SCI	49,00	49,00		Coentreprises	MEE	49,00
RUE DE LA VILLE	SNC	100,00	99,99			IG	99,99
BEAU RIVAGE	SCI	100,00	99,99			IG	99,99
33 RUE DE LA RÉPUBLIQUE	SCI	55,00	55,00			IG	55,00

COMPTES CONSOLIDÉS
Informations complémentaires

IG = Intégration globale MEE = Mise en équivalence	Forme juridique	31/12/2017		Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	2016
		% Déten-tion directe	% Inté-rêt 2017			% Inté-rêt 2016
JARDINS DE LA SEIGNEURIE	SCI	60,00	60,00		IG	60,00
RUE DU 11 NOVEMBRE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
RUE GUSTAVE PETIT	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
RUE DEBLORY	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
RUE DU MOULIN	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
IMPASSE DU FORT	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
RUE CHATEAUBRIAND	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SCI AVENUE DE GUISE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
LE GAND CHÊNE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
DUGUESCLIN DÉVELOPPEMENT	SAS	100,00	100,00		IG	100,00
DUGUESCLIN & ASSOCIÉS MONTAGNE	SAS	100,00	100,00		IG	100,00
CHALET DE LA VANNOISE	SCI	33,33	33,33	Coentreprises	MEE	33,33
BALCONS DU SOLEIL	SCI	40,00	40,00	Coentreprises	MEE	40,00
DU LIZE LE MAS DES OLIVIERS	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
CDP THONON	SCI	33,33	33,33	Coentreprises	MEE	33,33
SCI RÉSID. SERVICE DU PALAIS	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SCI RÉSID. HÔTEL DU PALAIS	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SCI LE VERMONT	SCI	40,00	40,00	Coentreprises	MEE	40,00
SCI HAGUENAU RUE DU FOULON	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SNC URBAVIA	SNC	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI GERTWILLER 1	SCI	50,00	50,00		IG	50,00
SCCV LES VILLAS DU PARC	SCCV	100,00	100,00		IG	100,00
SCI RUE BARBUSSE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SCI SOPHIA PARK	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
LES HAUTS DE L'ESTAQUE	SCI	51,00	51,00		IG	51,00
ROUBAIX RUE DE L'OUEST	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCV CHATILLON MERMOZ FINLANDE	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI LES TERRASSES DES COSTIÈRES	SCI	60,00	60,00		IG	60,00
SARL LAS CLOSES	SARL	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI CHAMPS S/MARNE RIVE GAUCHE	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI BOULOGNE SEINE D3 PP	SCI	33,33	33,33	Ent. associées	MEE	33,33
SCI BOULOGNE SEINE D3 D1	SCI	16,94	16,94	Ent. associées	MEE	16,94
SCI BOULOGNE SEINE D3 E	SCI	16,94	16,94	Ent. associées	MEE	16,94
SCI BOULOGNE SEINE D3 DEF COMMERCE	SCI	27,82	27,82	Ent. associées	MEE	27,82
SCI BOULOGNE SEINE D3 ABC COMMERCE	SCI	27,82	27,82	Ent. associées	MEE	27,82
SCI BOULOGNE SEINE D3 F	SCI	16,94	16,94	Ent. associées	MEE	16,94
SCI BOULOGNE SEINE D3 C1	SCI	16,94	16,94	Ent. associées	MEE	16,94
LES COTEAUX DU VIGNOBLE	SAS		Liquidation			40,00
SCCV SAINTE MARGUERITE	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SNC ROBINI	SNC	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI LES TERRASSES DU SABLASSOU	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCCV LES PATIOS D'OR - GRENOBLE	SCCV	80,00	80,00		IG	80,00
SCI DES AUBÉPINES	SCI	60,00	60,00		IG	60,00
SCI LES BELLES DAMES	SCI	66,70	66,70		IG	66,70
SCI PLESSIS LÉON BLUM	SCI	80,00	80,00		IG	80,00
SCCV RICHEL	SCCV	100,00	100,00		IG	100,00
SCI BOULOGNE PARC B4B	SCI	20,00	20,00	Ent. associées	MEE	20,00
SCI ID	SCI	53,00	53,00		IG	53,00
SNC PARIS MACDONALD PROMOTION	SNC	100,00	100,00		IG	100,00
RÉSIDENCE LAKANAL	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
CŒUR DE VILLE	SARL	70,00	70,00		IG	70,00

COMPTES CONSOLIDÉS
Informations complémentaires

31/12/2017

2016

IG = Intégration globale MEE = Mise en équivalence	Forme juridique	% Détenue directe		Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt 2016
		% Intérêt 2017	% Intérêt 2017			
SCI CLAUSE MESNIL	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
ROUEN VIP	SCCV	100,00	100,00		IG	100,00
OVALIE 14	SCCV	80,00	80,00		IG	80,00
SCCV VILLA ALBERA	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCCV 811 AV. GAL DE GAULLE	SCCV		Cession			20,00
SCI ARKADEA LA ROCHELLE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SCCV FLEURY MÉROGIS LOT1.1	SCCV	70,00	70,00		IG	70,00
SCCV FLEURY MÉROGIS LOT1.2	SCCV	70,00	70,00		IG	70,00
SCCV FLEURY MÉROGIS LOT3	SCCV	100,00	100,00		IG	100,00
SCI L'ENTREPÔT MALRAUX	SCI	65,00	65,00		IG	65,00
SCCV CERGY - LES PATIOS D'OR	SCCV	67,00	67,00		IG	67,00
MULHOUSE LES PATIOS D'OR	SCCV	40,00	40,00	Coentreprises	MEE	40,00
SCCV CLERMONT-FERRAND LA MONTAGNE	SCCV	90,00	90,00		IG	90,00
SCCV NICE GARE SUD	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SEP COLOMBES MARINE	SEP	25,00	25,00	Coentreprises	MEE	25,00
SCI CLAYE SOUILLY - L'ORÉE DU BOIS	SCI	80,00	80,00		IG	80,00
SCI BONDOUFLE - LES PORTES DE BONDOUFLE	SCI	80,00	80,00		IG	80,00
SCCV ÉCOPARK	SCCV	90,00	90,00		IG	90,00
SCI FI BAGNOLET	SCI	90,00	90,00		IG	90,00
SCI ARKADEA TOULOUSE LARDENNE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SCCV 25 BLD ARMÉE DES ALPES	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCCV HORIZON PROVENCE	SCCV	58,00	58,00		IG	58,00
SARL DOMAINE DE FAHAM	SARL	51,00	51,00	Coentreprises	MEE	51,00
SCI ARKADEA LYON CROIX ROUSSE	SCI	70,00	70,00	Coentreprises	MEE	70,00
SCCV SÈTE - QUAI DE BOSC	SCCV	90,00	90,00		IG	90,00
SCI SAINT FARGEAU CENTRE	SCI	70,00	70,00		IG	70,00
SCCV RIVES DE SEINE - BOULOGNE YC2	SCCV	80,00	80,00		IG	80,00
SCI BLACK SWANS	SCI	85,00	85,00		IG	85,00
SCCV CANAL STREET	SCCV	100,00	100,00		IG	100,00
SCCV BLACK SWANS TOUR B	SCCV	85,00	85,00		IG	85,00
SCCV ORCHIDÉES	SCCV	51,00	51,00		IG	99,96
SCCV MEDICADE	SCCV	80,00	80,00		IG	80,00
SCI PERPIGNAN LESAGE	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI TRIGONES NÎMES	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCCV BAILLY CENTRE VILLE	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCCV SAINT FARGEAU 23 FONTAINEBLEAU	SCCV	70,00	70,00		IG	70,00
SCCV CARENA	SCCV	51,00	51,00		IG	51,00
SCCV BLACK SWANS TOUR C	SCCV	85,00	85,00		IG	85,00
SCCV TOURS RÉSIDENCE SENIOR MÉLIÉS	SCCV	99,96	99,96		IG	99,96
SCI CAEN LES ROBES D'AIRAIN	SCI	60,00	60,00		IG	60,00
SCI CAPITAINÉ BASTIEN	SCI	80,00	80,00		IG	80,00
SCCV THERESIANUM CARMÉLITES	SCCV	65,00	65,00		IG	65,00
SCI PERPIGNAN CONSERVATOIRE	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI LILLE WAZEMMES	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCCV ANTONY	SCCV	80,00	80,00		IG	80,00
SCCV SAINT FARGEAU LEROY BEAUFILS	SCCV	65,00	65,00		IG	65,00
SCI ST ANDRÉ LEZ LILLE - LES JARDINS DE TASSIGNY	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCCV CARIVRY	SCCV	51,00	51,00		IG	51,00
SCCV L'ÉTOILE HOICHE	SCCV	60,00	60,00		IG	
SCCV LES PINS D'ISABELLA	SCCV	49,90	49,90	Coentreprises	MEE	
SCCV LES COTEAUX LORENTINS	SCCV	100,00	100,00		IG	

COMPTES CONSOLIDÉS
Informations complémentaires

IG = Intégration globale MEE = Mise en équivalence	Forme juridique	31/12/2017		Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	2016
		% Déten-tion directe	% Inté-rêt 2017			% Inté-rêt 2016
SCCV ROSNY 38-40 JEAN JAURES	SCCV	100,00	100,00		IG	
SCCV CARETTO	SCCV	51,00	51,00		IG	
SNC MASSY VILGENIS	SNC	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	
SCCV MASSY CHATEAU	SCCV	50,00	50,00		IG	
SCCV MASSY PARC	SCCV	50,00	50,00	Ent. associées	MEE	
SCCV NEUILLY S/MARNE QMB 10B	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	
SCCV VITA NOVA	SCCV	70,00	70,00		IG	
SCCV NEUILLY S/MARNE QMB 1A	SCCV	44,45	44,45	Ent. associées	MEE	
SCCV LE RAINCY RSS	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	
SCCV LE MESNIL SAINT DENIS SULLY	SCCV	100,00	99,99		IG	
SCCV 1-3 RUE D'HOZIER	SCCV	45,00	40,06	Coentreprises	MEE	
SAS LE CLOS DES ARCADES	SAS	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	
SCCV LE PETIT ROBINSON	SCCV	50,00	50,00		IG	
SCCV CUGNAUX - LÉO LAGRANGE	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	
SCCV COLOMBES MARINE LOT A	SCCV	25,00	25,00	Coentreprises	MEE	25,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT B	SCCV	25,00	25,00	Coentreprises	MEE	25,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT D	SCCV	25,00	25,00	Coentreprises	MEE	25,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT H	SCCV	25,00	25,00	Coentreprises	MEE	25,00
ICADE PROMOTION TERTIAIRE						
PARIS BERTHELOT	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SNC ICADE PROMOTION TERTIAIRE	SNC	100,00	100,00		IG	100,00
ICADLEO	SNC	66,67	66,67		IG	66,67
SORIF ICADE LES PORTES D'ESPAGNE	SNC	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
ICADE DOCKS DE PARIS	SNC		Absorption			100,00
PORTE DE CLICHY	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
MONTROUGE CAP SUD	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCCV SAINT DENIS LANDY 3	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SNC SAMICADE	SNC	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SNC DU PLESSIS BOTANIQUE	SNC	100,00	100,00		IG	100,00
SNC GERLAND 1	SNC	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SNC GERLAND 2	SNC	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
CITE SANITAIRE NAZARIENNE	SNC	60,00	60,00		IG	60,00
SNC DU CANAL ST LOUIS	SNC	100,00	100,00		IG	100,00
CAP EST LOISIR	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
ICAPROM	SNC	45,00	45,00	Coentreprises	MEE	45,00
SCCV LE PERREUX CANAL	SCCV	72,50	72,50		IG	72,50
ARKADEA SAS	SAS	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SAMICADE GUADELOUPE	SNC	40,00	40,00	Coentreprises	MEE	40,00
CHRYSALIS DÉVELOPPEMENT	SAS	35,00	35,00	Coentreprises	MEE	35,00
MACDONALD BUREAUX	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI 15 AVENUE DU CENTRE	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SAS CORNE OUEST VALORISATION	SAS	25,00	25,00	Ent. associées	MEE	25,00
SAS ICADE-FF-SANTÉ	SAS	65,00	65,00		IG	65,00
SCI BOURBON CORNEILLE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SCI SEINE CONFLUENCES	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI ARKADEA FORT DE France	SCI	51,00	51,00		IG	51,00
SCCV SKY 56	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCCV OCÉAN COMMERCE	SCCV	100,00	100,00		IG	99,99
SCCV SILOPARK	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCCV TECHNOFFICE	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SARL LE LEVANT DU JARDIN	SARL	50,67	50,67		IG	50,67

COMPTES CONSOLIDÉS
Informations complémentaires

IG = Intégration globale MEE = Mise en équivalence	Forme juridique	31/12/2017			2016	
		% Détention directe	% Intérêt 2017	Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt 2016
SAS OCÉAN AMÉNAGEMENT	SAS	51,00	51,00		IG	51,00
SCI ARKADEA RENNES TRIGONE	SCI	51,00	51,00	Coentreprises	MEE	51,00
SCI ARKADEA LYON CRÉPET	SCI	65,00	65,00	Coentreprises	MEE	65,00
SCCV LE SIGNAL/LES AUXONS	SCCV	51,00	51,00		IG	51,00
SCCV LA VALBARELLE	SCCV	49,90	49,90	Coentreprises	MEE	49,90
SNC ISSY CŒUR DE VILLE PROMOTION BUREAUX	SNC	49,00	49,00	Coentreprises	MEE	
GRUPE ANF IMMOBILIER						
SAS ANF IMMOBILIER DÉVELOPPEMENT	SAS	100,00	89,02		IG	
SCCV HÔTELS A1-A2	SCCV	50,00	44,51	Coentreprises	MEE	
SCCV BUREAUX B-C	SCCV	50,00	44,51	Coentreprises	MEE	
SCCV MIXTE D-E	SCCV	50,00	44,51	Coentreprises	MEE	

3. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2017

À l'assemblée générale de la société Icade,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés 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 consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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 consolidés » 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 consolidés 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 consolidés 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 consolidés pris isolément.

Évaluation et risque de perte de valeur des immeubles de placement (Notes 1.9, 1.11 et 4 de l'annexe aux comptes consolidés)

Risque identifié

Les immeubles de placement représentent une valeur nette de 9 176 millions d'euros dans le bilan consolidé au 31 décembre 2017, soit 82 % de l'actif du Groupe. Ils sont détenus pour percevoir des loyers et accroître la valeur de l'actif.

Les immeubles de placement 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 utilisée par ailleurs pour le calcul d'indicateurs clés d'appréciation de la performance ou de la situation financière du Groupe tel que l'Actif Net Réévalué ou le ratio de *Loan-to-Value*. Dans ce contexte, la direction a mis en place 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 immeubles de placement comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes consolidés, du degré de jugement et d'estimation important 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 du Groupe ;

- 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, sur les 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 consolidés.

Évaluation du chiffre d'affaires et du résultat des activités de promotion immobilière (notes 1.6, 1.16 et 1.17 de l'annexe aux comptes consolidés)

Risque identifié

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2017 des activités de promotion immobilière s'élève à 1 071,8 millions d'euros, soit 65 % du chiffre d'affaires consolidé du Groupe.

Le Groupe exerce son activité de promotion immobilière au travers de contrats de construction et de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) pour lesquels le chiffre d'affaires et la marge sont comptabilisés au prorata de l'avancement du projet, estimé sur la base de l'avancement des travaux cumulés et de l'avancement commercial à la fin de l'exercice. Une provision pour perte à terminaison est comptabilisée lorsqu'il est probable que le prix de revient final du projet sera supérieur au chiffre d'affaires généré.

Le montant de chiffre d'affaires et de marge à comptabiliser, et éventuellement de provisions pour perte à terminaison, dépendent de la capacité de la direction à évaluer de manière optimale les coûts de construction encourus sur un projet à la date de clôture et à estimer de manière fiable les coûts de construction restant à engager ainsi que le montant des ventes futures jusqu'à la fin du projet. C'est notamment le cas pour les projets présentant des caractéristiques spécifiques ou des évolutions sensibles par rapport aux estimations initiales comme une évolution du coût de la construction, un rythme de commercialisation ou une progression d'avancement technique en écart par rapport aux prévisions initiales.

Nous avons considéré l'évaluation du chiffre d'affaires et du résultat des activités de promotion immobilière comme un point clé de l'audit en raison de leur caractère significatif au regard des comptes consolidés, du nombre de projets engagés et du degré de jugement et d'estimation importants relatif aux prévisions de chiffre d'affaires et de coût final des opérations.

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

- prise de connaissance des processus mis en place par la direction pour estimer le chiffre d'affaires et les coûts des projets et sélection d'un échantillon de projets pour examiner les différentes composantes du prix de revient, le montant de chiffres d'affaires budgété ainsi que les taux d'avancement technique et commercial ;
- pour les projets ayant retenu notre attention (compte tenu par exemple d'évolutions budgétaires, techniques ou commerciales significatives ou atypiques), mise en œuvre de diligences complémentaires incluant des entretiens avec la direction et, le cas échéant, la collecte d'éléments probants pour confirmer notre compréhension du degré d'avancement de ces projets et en apprécier la correcte traduction comptable ;
- sur la base de l'ensemble des budgets d'opérations, contrôle de la correcte comptabilisation du chiffre d'affaires et de la marge à reconnaître à l'avancement, ainsi que des pertes à terminaison ;
- vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.

Traitement comptable de l'acquisition d'ANF Immobilier (note 2.1 de l'annexe aux comptes consolidés)

Risque identifié

Le Groupe a pris le contrôle d'ANF Immobilier au cours de l'exercice 2017 et en détient 85,13 % au 31 décembre pour un prix total d'acquisition de 358,3 millions d'euros. ANF Immobilier exerce une activité de foncière et détient un patrimoine de 641,3 millions d'euros au 31 décembre 2017.

Le traitement comptable de l'entrée d'ANF Immobilier dans le périmètre de consolidation du Groupe requiert notamment que les actifs, passifs et passifs éventuels de la Société acquise soient évalués et comptabilisés à leur juste valeur lors de la prise de contrôle. Ces évaluations, et notamment celles relatives au patrimoine immobilier pour lesquelles la direction a fait appel à des experts immobiliers, sont complexes et revêtent un caractère estimatif.

L'entrée d'ANF Immobilier dans le périmètre de consolidation du Groupe présente notamment les caractéristiques suivantes :

- le patrimoine immobilier d'ANF Immobilier est intégré à sa juste valeur, ce qui requiert des jugements importants, identiques à ceux présentés ci-dessus dans le point clé de l'audit « Évaluation et risque de perte de valeur des immeubles de placement » ;
- le Groupe appliquant la méthode comptable du coût historique, la valeur brute des immeubles de placement est répartie entre terrain et construction, la construction étant ventilée en composants distincts (gros œuvre, structures extérieures, installations générales et techniques par exemple) qui ont une durée d'utilité propre. Cet exercice, qui détermine la charge d'amortissement future qui sera comptabilisée au titre du patrimoine d'ANF Immobilier et pour lequel la direction a fait appel à des experts immobiliers, comporte une part importante de jugement.

Nous avons considéré le traitement comptable de l'acquisition d'ANF Immobilier comme un point clé de l'audit en raison du degré important de jugement relatif aux évaluations réalisées, principalement celles concernant la juste valeur des immeubles, à la détermination de leurs composants et des durées d'amortissement ainsi qu'à l'identification et l'évaluation des passifs et passifs éventuels d'ANF Immobilier.

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

- prise de connaissance du processus mis en place par la direction pour identifier et évaluer les actifs, passifs et passifs éventuels d'ANF Immobilier à reconnaître dans les comptes consolidés du Groupe dans le cadre de ce regroupement d'entreprises ;
- analyse des contrats conclus entre le Groupe et les autres parties prenantes à l'opération et échanges avec la direction sur les caractéristiques de ce regroupement d'entreprises ;
- concernant le patrimoine immobilier d'ANF Immobilier, mise en œuvre de procédures similaires à celles décrites dans le point clé de l'audit « Évaluation et risque de perte de valeur des immeubles de placement » ci-dessus et analyse critique, sur la base de sondages, de la répartition par composants et des durées d'amortissement retenues pour les actifs du patrimoine d'ANF Immobilier ;
- vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.

Vérification des informations relatives au Groupe données dans le rapport de gestion

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au Groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

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 par l'assemblée générale 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 consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, 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 consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

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

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés 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 consolidés 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 consolidés ;

COMPTES CONSOLIDÉS

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

- ❑ 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 consolidés 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 consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- ❑ concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

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 consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit. Ces points sont décrits dans le présent rapport.

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

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

Les commissaires aux comptes

Mazars

Gilles RAINAUT

PricewaterhouseCoopers Audit

Éric BULLE

7. COMPTES ANNUELS INDIVIDUELS

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

1. États financiers

Bilan

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

COMPTES ANNUELS INDIVIDUELS
États financiers

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

Compte de résultat

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

2. Annexe aux états financiers

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

Note 1. Principaux événements de l'exercice

1.1. Acquisition ANF

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Icade a réalisé sur l'exercice 2017 :

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

Par ailleurs, en 2017, Icade a procédé :

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

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

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

1.4. Autres restructurations juridiques

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

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

Note 2. Principes et méthodes comptables

2.1. Textes appliqués

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

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

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

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

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

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

2.3. Activité de la Société

La Société exerce trois activités principales :

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

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

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

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

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

2.4. Immobilisations incorporelles

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

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

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

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

Modalités de dépréciation des immobilisations incorporelles

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

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

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

2.5. Immobilisations corporelles

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

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

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

Coût des immeubles

Le coût des immeubles est constitué :

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

Modalités d'amortissement

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

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

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

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

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

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

Indemnités d'éviction

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

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

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

Subventions d'investissement

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

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

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

Un indice de perte de valeur peut être :

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

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

Modalités de dépréciation des immeubles

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

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

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

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

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

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

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

2.6. Contrats de location et de crédit-bail

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

Côté preneur

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

Côté bailleur

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

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

2.7. Coûts d'emprunt activés

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

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

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

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

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

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

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

Titres de participation

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

Créances rattachées à des participations et autres parties liées

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

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

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

Autres titres immobilisés

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

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

2.9. Stocks

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

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

2.10. Créances clients

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

2.11. Valeurs mobilières de placement

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

2.12. Actions propres Icade

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

2.13. Provisions

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

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

2.14. Avantages au personnel

Engagements de retraite et primes anniversaires

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

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

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

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

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

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

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

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

Participation et intéressement

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

2.15. Dettes financières et couverture de taux

Dettes financières

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

Instruments dérivés et comptabilité de couverture

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.16. Instruments financiers hybrides

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

2.17. Impôt

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

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

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

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

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

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

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

3.1. Immobilisations incorporelles et corporelles

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

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

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

3.2. Investissements de l'exercice

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

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

Les acquisitions d'actifs immobiliers en VEFA concernent :

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

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

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

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

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

COMPTES ANNUELS INDIVIDUELS

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

3.3. Amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles

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

3.4. Dépréciations par typologie d'actifs immobiliers

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

3.5. Résultat de cession d'actifs immobiliers

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

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

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

3.6. Plus-values latentes sur actifs immobiliers

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

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

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

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

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

Les principales variations concernent :

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

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

4.2. Dépréciations des titres de participation

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

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

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

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

4.3. Résultat de cession des titres de participation

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

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

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

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

Les reprises de dépréciation sont comptabilisées dans le résultat financier.

Note 5. Financements intra-groupe

5.1. Financements accordés aux filiales et participations

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

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

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

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

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

5.2. Dépréciations des créances rattachées à des participations

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

5.3. Financements consentis à Icade par les filiales et participations

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

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

6.1. Échéances des actifs

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

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

6.2. Dépréciations sur autres immobilisations financières et actif circulant

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

6.3. Échéances des passifs

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

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

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

7.1. Instruments dérivés et autres actifs financiers

7.1.1. Instruments dérivés

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

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

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

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

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

7.1.2. Trésorerie

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

7.1.3. Commissions et frais à étaler sur emprunts

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

7.2. Passifs financiers et coût de l'endettement

7.2.1. Évolution des dettes financières

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

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

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

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

7.2.2. Échéances et caractéristiques des emprunts obligataires

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

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

Note 8. Capital

8.1. Évolution du nombre d'actions en circulation

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

8.2. Détention du capital

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

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

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

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

Les actions émises sont entièrement libérées.

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

8.3. Variation des capitaux propres

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

Note 9. Provisions pour risques et charges

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

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

Les risques et charges identifiés sont :

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

- dans le cadre de son activité, Icade est confrontée à des litiges. Sur la base d'une analyse du risque réalisée par le management et ses conseils, les provisions constituées sont jugées suffisantes à la clôture de l'exercice et la Société considère qu'elle dispose de l'ensemble des éléments lui permettant d'étayer sa position. Les provisions qui ont un caractère individuellement significatif au 31 décembre 2017 concernent essentiellement des litiges locataires, des contentieux prud'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 ÉQUIVALENT TEMPS PLEIN	10,6	12,8

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

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

10.4. Avantages postérieurs à l'emploi

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

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

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

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.6.3. Plans d'actions gratuites

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

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

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

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

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

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

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

Note 11. Compte de résultat

11.1. Résultat d'exploitation par destination

11.1.1. Chiffre d'affaires

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

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

COMPTES ANNUELS INDIVIDUELS
Compte de résultat

11.1.2. Résultat d'exploitation par destination

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

11.1.3. Évolution des loyers nets

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

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

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

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

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

11.2. Résultat financier

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

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

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

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

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

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

11.3. Résultat exceptionnel

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

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

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

11.4. Impôt sur les résultats

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

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

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

Note 12. Engagements hors bilan

12.1. Engagements donnés

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

12.2. Engagements reçus

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

12.3. Engagements en matière de crédit-bail

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

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

Note 13. Autres informations

13.1. Événements postérieurs à la clôture

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

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

13.2. Entreprises liées

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

13.3. Honoraires des commissaires aux comptes

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

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

13.4. Tableau des filiales et participations

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

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

3. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2017

À l'assemblée générale de la société Icade,

Opinion

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

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

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

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

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

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

Risque identifié

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

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

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

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

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

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

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

Risque identifié

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

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

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

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

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

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

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

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

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

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

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

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

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

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

Autres informations

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

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

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

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

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

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

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

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

En outre :

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

COMPTES ANNUELS INDIVIDUELS

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

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

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

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

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

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

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

Les commissaires aux comptes

Mazars

Gilles RAINAUT

PricewaterhouseCoopers Audit

Éric BULLE

8.

CAPITAL, ACTIONS ET POLITIQUE DE DISTRIBUTION

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

1. Renseignements sur l'émetteur et son capital

1.1. Renseignements à caractère juridique sur l'émetteur

Siège social, forme juridique et législation applicable

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

Régime des sociétés d'investissement immobilier cotées

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

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

1.2. Statuts

1.2.1. Objet social (article 2 des statuts)

La Société a pour objet :

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

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

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

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

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

1.2.2.1. Forme des actions et identifications des actionnaires

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

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

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

1.2.2.2. Droits attachés à chaque action

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

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

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

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

1.2.2.3. Libération des actions

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

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

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

1.2.3. Assemblées générales (article 15 des statuts)

1.2.3.1. Convocation

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

1.2.3.2. Accès aux assemblées

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2.3.3. Droit de vote

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

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

1.2.3.4. Bureau, feuille de présence et procès-verbaux

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

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

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

1.3. Renseignements sur le capital

1.3.1. Renseignements de caractère général

1.3.1.1. Montant du capital social

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

1.3.1.2. Capital autorisé et non émis

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

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

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

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

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

(a) Plafond commun 38 M€.

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

1.3.2. Titres non représentatifs du capital

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

1.3.3. Titres détenus par Icade ou pour son propre compte

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

Cette autorisation est destinée à permettre à la Société :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Situation au 31 décembre 2017

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

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

1.3.4. Valeurs mobilières complexes

1.3.4.1. Ornane

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

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

1.3.4.2. Options de souscription d'actions

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

1.3.4.3. Attributions gratuites d'actions

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4. Répartition du capital

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

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

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

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

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

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

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

1.4.2. Accord portant sur le contrôle de la Société

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

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

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

2. Marché du titre de la Société

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

2.1. Fiche signalétique

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

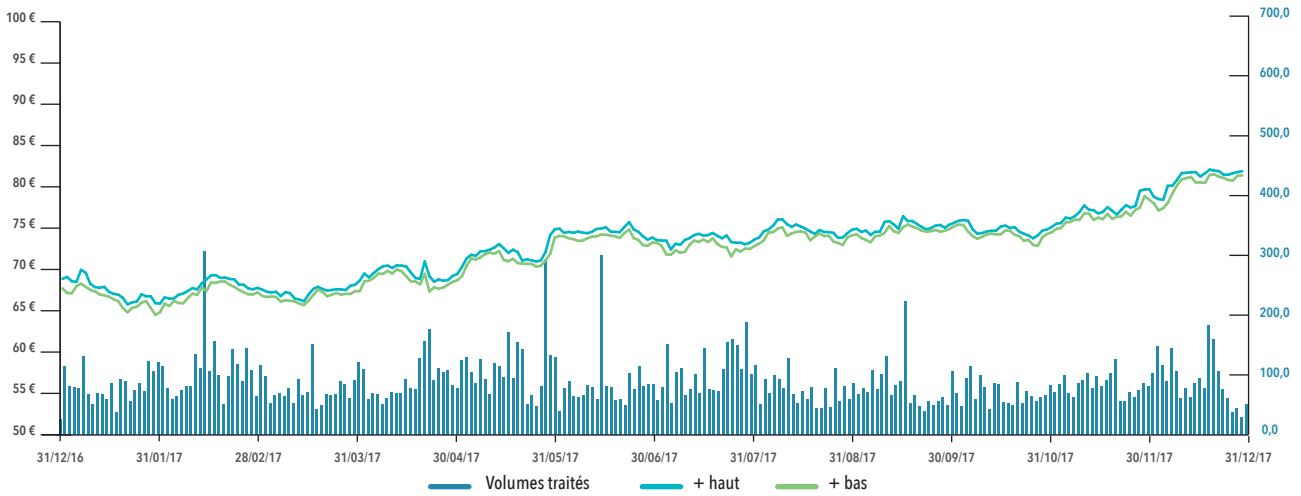
2.2. Titre Icade du 1^{er} janvier au 31 décembre 2017

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

(Sources : Euronext/Bloomberg).

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

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



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



3. Actionnariat des salariés

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

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

3.1. Plan d'épargne groupe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3.1. Plan 1-2011 de stock-options

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

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

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

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

Plan 1-2011

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

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

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

3.4. Les attributions d'actions gratuites

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

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

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

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

CAPITAL, ACTIONS ET POLITIQUE DE DISTRIBUTION
Actionnariat des salariés

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

Plan 1-2014

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

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

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

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

Plan 2-2014

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

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

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

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

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

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

Plan 1-2016

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

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

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

Plan 2-2016

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

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

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

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

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

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

4. Affectation du résultat et politique de distribution

4.1. Historique des dividendes et proposition d'affectation

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

(a) Y compris actions autodétenues.

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

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

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

4.2. Obligation du régime SIIC et distribution

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3. Charges non déductibles fiscalement

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

9.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1. Personnes responsables	298	3. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	302
1.1. Personne responsable du document	298	4. Documents accessibles au public	304
1.2. Attestation du responsable du document	298	5. Calendrier des publications et événements financiers 2018	304
1.3. Responsables du contrôle des comptes	299	6. Tables de concordance	305
1.4. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leurs réseaux pour l'exercice 2017	299	6.1. Table de concordance du document de référence	305
1.5. Responsable de l'information financière	299	6.2. Table de concordance du rapport financier	307
2. Informations provenant de tiers, déclarations d'expertise et déclarations d'intérêt – rapport condensé des experts immobiliers	300		
2.1. Contexte général de la mission d'expertise	300		
2.2. Conditions de réalisation	300		
2.3. Juste valeur globale à la date du 31 décembre 2017	301		
2.4. Observations générales	301		

1. Personnes responsables

1.1. Personne responsable du document

Monsieur Olivier Wigniolle, Directeur général d'Icade.

1.2. Attestation du responsable du document

Je soussigné, Olivier Wigniolle, Directeur général d'Icade, atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que les informations relevant du rapport de gestion, dont une table de concordance figure en page 305, présentent un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent document de référence ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Fait à Paris, le 29 mars 2018

Olivier Wigniolle

Directeur général

1.3. Responsables du contrôle des comptes

1.3.1. Commissaires aux comptes titulaires

PricewaterhouseCoopers Audit

Membre de la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles

63, rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

RCS n° 672 006 483 Nanterre

Représentée par Éric Bulle

Date de première nomination : 22 juin 2012

Date de fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale annuelle des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Mazars

Membre de la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles

Tour Exaltis
61, rue Henri-Regnault
92400 Courbevoie

RCS n° 784 824 153 Nanterre

Représentée par Gilles Rainaut

Date de première nomination : 22 mars 2006

Date de renouvellement : 12 avril 2013

Date de fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale annuelle des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

1.3.2. Commissaires aux comptes suppléants

Charles de Boisriou

Suppléant de Mazars

Tour Exaltis
61, rue Henri-Regnault
92400 Courbevoie

Date de première nomination : 12 avril 2013

Date de fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale annuelle des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Yves Nicolas

Suppléant de PricewaterhouseCoopers Audit

63, rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

Date de première nomination : 22 juin 2012

Date de fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale annuelle des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

1.4. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leurs réseaux pour l'exercice 2017

Le détail des honoraires des commissaires aux comptes est présenté dans la note 11 de l'Annexe aux États Financiers Consolidés au paragraphe 11.3 (chapitre 6 du présent document de référence).

1.5. Responsable de l'information financière

Olivier Wigniolle

Directeur général

27, rue Camille-Desmoulins – 92130 Issy-les-Moulineaux

Téléphone : 01 41 57 70 01

olivier.wigniolle@icade.fr

Victoire Aubry

Membre du comité exécutif en charge des finances, du juridique, des systèmes d'information et de l'environnement de travail

27, rue Camille-Desmoulins – 92130 Issy-les-Moulineaux

Téléphone : 01 41 57 70 12

victoire.aubry@icade.fr

2. Informations provenant de tiers, déclarations d'expertise et déclarations d'intérêt – rapport condensé des experts immobiliers

2.1. Contexte général de la mission d'expertise

Cadre général

La société Icade (« la Société ») nous a demandé, par contrat, de procéder à l'estimation de la juste valeur des actifs composant le patrimoine d'Icade. Le présent rapport condensé, qui résume nos conditions d'intervention, a été rédigé afin d'être intégré dans le document de référence de la Société.

Nos missions sont réalisées en toute indépendance.

Notre Société n'a aucun lien capitalistique avec la société Icade.

Notre Société confirme que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés et qu'elle a exercé sa mission en tant que société d'expertise indépendante qualifiée pour les besoins de la mission.

Nos honoraires annuels facturés à la Société représentent moins de 10 % du chiffre d'affaires de notre Société réalisé durant l'année comptable précédente.

Nous n'avons pas identifié de conflit d'intérêts sur ces missions.

Les missions sont en conformité avec la recommandation de l'AMF sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiées le 8 février 2010.

Mission actuelle

Nos missions ont porté sur l'estimation de la juste valeur en l'état d'occupation annoncé au 31 décembre 2017.

Nous confirmons que, conformément à la norme IFRS 13, les actifs ont été évalués selon leur usage optimal (*highest and best use value*).

Nous n'avons retenu des valeurs en usage alternatif, qu'à partir du moment où, soit les éléments de sa mise en œuvre ont été engagés, soit les trois conditions suivantes sont réunies : l'opération est physiquement possible, légalement autorisable et financièrement réalisable.

Il est rappelé ici que lorsque le client est preneur aux termes d'un contrat de crédit-bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous-jacents au contrat et non le contrat de crédit-bail. De la même façon, lorsque le bien immobilier est détenu par une société *ad hoc*, la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous-jacent et non pas celle de la Société.

2.2. Conditions de réalisation

Éléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, supposés sincères et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance de la Société, susceptibles d'avoir une incidence sur la juste valeur de l'immeuble.

Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- au plan national :
 - les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000,
 - la Charte de l'expertise en évaluation immobilière,
 - les principes posés par le Code de déontologie des SIIC ;

■ au plan international, standards reconnus alternativement ou cumulativement :

- les normes d'expertise européennes de TEGoVA (*The European Group of Valuers' Association*) publiées dans son guide bleu *European Valuation Standards*,
- ainsi que les standards du *Red Book* de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS) publiés dans son *RICS Valuation – Professional Standards*,
- les dispositions d'IVSC (*International Valuation Standard Committee*).

Méthodologie retenue

Les évaluations sont fondées sur la méthode de l'actualisation des cash-flows, la méthode par capitalisation du revenu, la méthode dite du bilan promoteur et la méthode par comparaison directe.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Informations provenant de tiers, déclarations d'expertise et déclarations d'intérêt – rapport condensé des experts immobiliers

2.3. Juste valeur globale à la date du 31 décembre 2017

La juste valeur globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif et est déterminée en valeur hors droits (après déduction des droits et frais de mutation) et droits inclus (juste valeur avant toute déduction au titre des droits et frais de mutation).

Nom de l'expert	Actifs expertisés	Nombre d'actifs expertisés	Nombre d'actifs visités lors de la campagne de décembre 2017	Juste valeur hors droits au 31/12/2017 ^(a) à 100 % (en M€)
BNPP Paribas Real Estate Valuation	Bureaux/Parcs d'affaires	135	4	1 559
CBRE Valuation	Bureaux/Logements	203	-	2 422
Cushman & Wakefield	Parcs d'affaires	225	57	3 490
Jones Lang LaSalle Expertise	Bureaux/Santé/Hôtels	94	7	4 913
Catella Valuation FCC	Bureaux/Entrepôts/Santé/ Centre commercial	71	2	5 562
Impact de la double valorisation pour les actifs en double expertise				(5 688)
Actifs non expertisés ou retenus à une autre valeur				528
TOTAL DE PATRIMOINE				12 786,9

(a) Juste valeur hors droits ou hors taxes et hors frais d'actes, retraitée de la quote-part non détenue par l'cade pour les actifs portés par des sociétés mises en équivalence dans les comptes consolidés.
Inclus le portefeuille d'ANF Immobilier

2.4. Observations générales

Ces valeurs s'entendent sous réserve de stabilité du marché et d'absence de modifications notables des immeubles entre la date de réalisation des expertises et la date de valeur.

Ce rapport condensé est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre de la mission d'expertise.

Chacun des cinq experts confirme les valeurs des immeubles dont il a lui-même réalisé l'expertise ou l'actualisation, sans prendre de responsabilité pour celles effectuées par les autres experts.

Christophe Adam
Directeur

Jones Lang LaSalle Expertises

Anne Digard
Président

CBRE Valuation

Jean-Claude Dubois
Président

BNP Paribas Real Estate Valuation

Philippe Dorion
Directeur

Cushman & Wakefield Valuation France

Jean-François Drouets
Président

Catella Valuation FCC

3. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

À l'assemblée générale de la société Icade,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la Société des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs

a) dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Contrat de prévoyance au bénéfice d'Olivier Wigniolle en qualité de Directeur général d'Icade

Un contrat d'assurance « prévoyance » de groupe a été souscrit par la Caisse des Dépôts auprès de la société CNP Assurances le 15 février 2012. Ce contrat permet à certains dirigeants des filiales du groupe de la Caisse des Dépôts de bénéficier de cette assurance.

Dans ce cadre, Olivier Wigniolle, Directeur général d'Icade est l'un des assurés couverts par ce contrat, qui lui permet de bénéficier d'une couverture liée à son statut de mandataire social.

La Caisse des Dépôts a souhaité refacturer à Icade sa quote-part du contrat d'assurance « prévoyance » de groupe, laquelle quote-part correspond à l'assurance dont bénéficie Olivier Wigniolle, Directeur général d'Icade. La refacturation par la Caisse des Dépôts de cette assurance « prévoyance » de groupe et le paiement par Icade des factures qui seront émises dans ce contexte établira l'existence d'une convention de refacturation et ce, quand bien même cette convention de refacturation ne serait pas formalisée par un contrat écrit.

Le conseil d'administration du 29 avril 2015 a autorisé la conclusion de cette convention et constaté l'intérêt qu'il y a à bénéficier de cette assurance « prévoyance », en particulier au regard i) des conditions tarifaires, considérées comme justes et équitables pour Icade pour ce type d'assurance et ii) de la complexité qu'il y aurait à souscrire une nouvelle assurance pour le dirigeant concerné. Le montant de cette refacturation n'a pas excédé 10 000 euros au titre de l'exercice 2017.

Administrateurs concernés : Caisse des Dépôts, Marianne Laurent, Olivier Mareuse, Céline Senmartin, Nathalie Tessier

b) sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Allocation d'une Indemnité de Rupture en cas de départ contraint d'Olivier Wigniolle en qualité de Directeur général d'Icade

Les conseils d'administration des 19 mars et 29 avril 2015 ont arrêté l'ensemble des termes et conditions relatifs au mandat social d'Olivier Wigniolle, lesquels sont en cohérence avec les pratiques de place et motivés par les orientations et les principes de gestion des cadres dirigeants de la Caisse des Dépôts.

Olivier Wigniolle, Directeur général d'Icade bénéficiera, en cas de départ contraint lié à un changement de contrôle (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce) ou à un désaccord stratégique avec le conseil d'administration, d'une indemnité correspondant à douze mois de rémunération globale brute (parts fixe et variable) perçue au cours des douze derniers mois précédant la date de départ contraint.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-42-1 du Code de commerce, le versement de l'Indemnité de Rupture sera subordonné au respect d'une condition de performance : l'indemnité sera versée si le dernier résultat net part du Groupe (RNPG) de l'exercice précédant le départ est supérieur ou égal à la moyenne arithmétique des RNPG des deux exercices précédents (RNPG : résultat net part du Groupe tel que publié dans les comptes consolidés et après retraitement des plus-values de cession).

Mandataire social concerné : Olivier Wigniolle

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

Les commissaires aux comptes

Mazars

Gilles Rainaut

PricewaterhouseCoopers Audit

Éric Bulle

4. Documents accessibles au public

Les statuts, procès-verbaux des assemblées générales et autres documents sociaux d'Icade, ainsi que les informations financières historiques, toutes évaluations ou déclarations établies par un expert à la demande d'Icade devant être mis à la disposition des actionnaires, et tous autres documents devant être tenus à la disposition des actionnaires conformément à la Loi peuvent être consultés au siège social d'Icade : 27, rue Camille-Desmoulins – 92130 Issy-les-Moulineaux.

L'information réglementée au sens de l'article 221-3 du Règlement général de l'AMF est disponible sur le site internet d'Icade (www.icade.fr).

Des exemplaires du présent document de référence sont disponibles sans frais auprès d'Icade (27, rue Camille-Desmoulins – 92130 Issy-les-Moulineaux), ainsi que sur son site internet (www.icade.fr) et sur le site internet de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org).

5. Calendrier des publications et événements financiers 2018

Publications	Dates prévisionnelles de publication (communiqués AMF)	Période d'embargo/ Quiet Period ^(a)	Période de fenêtres négatives/ Blackout Period ^(b)
Chiffre d'affaires 4 ^e trimestre 2017 Résultats annuels 2017	12 février 2018 avant Bourse	28 janvier 2018 au 12 février 2018	13 janvier 2018 au 13 février 2018 inclus
Chiffre d'affaires 1 ^{er} trimestre 2018	27 avril 2018 avant Bourse	20 avril 2018 au 27 avril 2018	12 avril 2018 au 28 avril 2018 inclus
Chiffre d'affaires 2 ^e trimestre 2018 Comptes semestriels 2018	23 juillet 2018 avant Bourse	8 juillet 2018 au 23 juillet 2018	23 juin 2018 au 24 juillet 2018 inclus
Chiffre d'affaires 3 ^e trimestre 2018	19 octobre 2018 après Bourse	12 octobre 2018 au 19 octobre 2018	4 octobre 2018 au 20 octobre 2018 inclus

(a) **Périodes d'embargo/Quiet Period** : correspond au délai qui précède l'annonce des résultats annuels, semestriels et des informations trimestrielles. Au cours de cette période, Icade s'abstient de contacts avec les analystes, les investisseurs et les médias pour ne pas prendre le risque de divulguer une information privilégiée.

Dispositions propres à Icade : 7 jours pour le T1, T3 et l'Investor Day et 15 jours pour les résultats annuels et semestriels. La période d'embargo est levée dès publication sur le marché.

(b) **Période de fenêtres négatives/Blackout Period** : correspond au délai au cours duquel les initiés d'Icade doivent s'abstenir de toute opération sur les titres d'Icade dès lors qu'ils ont connaissance d'une information privilégiée et ce, jusqu'à ce que cette information soit rendue publique.

Dispositions propres à Icade : 15 jours pour le T1, le T3 et l'Investor Day et 30 jours pour résultats annuels et semestriels. Prolongement de l'abstention jusqu'au lendemain inclus de la publication.

6. Tables de concordance

6.1. Table de concordance du document de référence

Thèmes (rubriques de l'annexe 1 du règlement européen n° 809/2004)	Document de référence
1. Personnes responsables	
1.1 Nom et fonction des personnes responsables	Chap. 9 p. 298
1.2 Attestation des personnes responsables	Chap. 9 p. 298
2. Contrôleurs légaux des comptes	Chap. 9 p. 299
3. Informations financières sélectionnées	Chap. 1 p. 7-9
4. Facteurs de risque	Chap. 4 p. 134-144
5. Informations concernant l'émetteur	
5.1 Histoire et évolution de la Société	
5.1.1 Raison sociale et nom commercial de l'émetteur	Chap. 8 § 1.1. p. 278
5.1.2 Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur	Chap. 8 § 1.1. p. 278
5.1.3 Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	Chap. 8 § 1.1. p. 278
5.1.4 Siège social, forme juridique de l'émetteur, législation régissant ses activités	Chap. 8 § 1.1. p. 278
5.1.5 Événements importants	Chap. 2 § 1.1. p. 14, Chap. 8 § 1.3.7. p. 283
5.2 Investissements	-
5.2.1 Description des investissements de l'exercice	Chap. 2 p. 14-15, 31-32, § 2.2.6. p. 37-39, § 2.3.6. p. 51, Chap. 6 § 4.2.1. p. 201
5.2.2 Description des investissements futurs	Chap. 2 p. 38, 52
6. Aperçu des activités	
6.1 Principales activités	Chap. 1 p. 10, Chap. 2 p. 25, 57, 63
6.2 Principaux marchés	Chap. 2 p. 29-30, 48, 58
6.3 Événements exceptionnels	Chap. 2 p. 14-15
6.4 Degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets, licences, contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	Néant
6.5 Éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	Chap. 1 p. 11, Chap. 2 p. 32, p. 49, p. 63-64, Chap. 4 p. 136-137
7. Organigramme	
7.1 Description sommaire du Groupe	Chap. 1 p. 10
7.2 Liste des filiales importantes	Chap. 6 p. 229-235
8. Propriétés immobilières, usines et équipements	
8.1 Immobilisation corporelle importante	Chap. 2 p. 27, p. 30, p. 49, Chap. 6 p. 201-202
8.2 Question environnementale pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles	Chap. 3, Tables de correspondance p. 127 à 129
9. Examen de la situation financière	
9.1 Situation financière	Chap. 2 p. 15-64, Chap. 6 p. 181-183
9.2 Résultat d'exploitation	Chap. 2 p. 15-64, Chap. 6 p. 180
10. Trésorerie et capitaux	
10.1 Informations sur les capitaux	Chap. 6 p. 183, p. 212-213
10.2 Source et montant des flux de trésorerie	Chap. 6 p. 182
10.3 Informations sur les conditions d'emprunt et la structure de financement	Chap. 2 p. 20-23, Chap. 6 p. 204-211
10.4 Restrictions à l'utilisation des capitaux ayant influé ou pouvant influencer sur les opérations de la Société	Chap. 2 p. 23, Chap. 6 p. 221, Chap. 8 p. 285
10.5 Sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les investissements sur lesquels la direction a pris des engagements fermes et les immobilisations corporelles planifiées	Chap. 2 p. 20-23, Chap. 6 p. 204-211
11. Recherche et développement, brevets et licences	Néant

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES
Tables de concordance

Thèmes (rubriques de l'annexe 1 du règlement européen n° 809/2004)	Document de référence
12. Informations sur les tendances	Chap. 1 p. 11-12
13. Prévisions, estimations du bénéfice	Néant
14. Conseil d'administration et direction générale	
14.1 Renseignements relatifs aux membres du conseil d'administration et à la direction générale	Chap. 5 p. 149-156, p. 163-165
14.2 Conflits d'intérêts	Chap. 5 p. 177
15. Rémunérations et avantages	
15.1 Montant de la rémunération versée et avantages en nature	Chap. 5 p. 166-175, p. 177, Chap. 6 p. 227, Chap. 7 p. 263-264
15.2 Montant des sommes provisionnées ou constatées aux fins de versement de pension, retraite ou autres avantages	Chap. 5 p. 173, Chap. 6 p. 221-222
16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction	
16.1 Date d'expiration des mandats actuels	Chap. 5 p. 150-156, p. 163
16.2 Contrats de service liant les membres du conseil d'administration	Chap. 5 p. 173
16.3 Informations sur les comités	Chap. 5 p. 163-166
16.4 Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise	Chap. 5 p. 146-147
17. Salariés	
17.1 Nombre de salariés	Chap. 3 p. 106-107, Chap. 6 p. 222
17.2 Participation et stock-options des mandataires sociaux	Chap. 5 p. 171-172, Chap. 8 p. 289-291
17.3 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital	Chap. 8 p. 288-294
18. Principaux actionnaires	
18.1 Actionnaires détenant plus de 5 % du capital social ou des droits de vote	Chap. 8 p. 283-284
18.2 Existence de droits de vote différents	Néant
18.3 Contrôle de l'émetteur	Chap. 8 p. 285
18.4 Accord, connu de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait entraîner, à une date ultérieure, un changement de contrôle	Chap. 8 p. 285
19. Opérations avec des apparentés	Chap. 2 p. 66
20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur	
20.1 Informations financières historiques	Chap. 6 p. 180-235, Chap. 7 p. 242-272
20.2 Informations financières <i>pro forma</i>	Néant
20.3 États financiers	Chap. 6 p. 194-247, Chap. 7 p. 273-276
20.4 Rapports des commissaires aux comptes	Chap. 6 p. 236-239, Chap. 7 p. 273-276
20.5 Date des dernières informations financières	p. 1
20.6 Informations financières intermédiaires et autres	Néant
20.7 Politique de distribution du dividende	Chap. 8 § 4. p. 294-295
20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage	Chap. 4 § 3.2. p. 144
20.9 Changement significatif de la situation financière ou commerciale	Néant
21. Informations complémentaires	
21.1 Capital social	Chap. 8 p. 280-281
21.2 Acte constitutif et statuts	Chap. 8 § 1.2.1. p. 278
22. Contrats importants	Chap. 2 § 4.4. p. 66
23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	Chap. 9 § 2. p. 300
24. Documents accessibles au public	Chap. 9 § 4. p. 304
25. Informations sur les participations	Chap. 7 p. 272

6.2. Table de concordance du rapport financier

La table thématique suivante permet d'identifier les informations requises par l'Autorité des marchés financiers, au titre du rapport financier annuel, conformément à l'article 212-13 VI de son Règlement général.

Thèmes (en conformité avec l'article 222-3 du règlement AMF)	Document de référence
1. Comptes annuels	Chap. 7 p. 242-272
2. Comptes consolidés	Chap. 6 p. 180-234
3. Rapports des commissaires aux comptes sur les comptes annuels et comptes consolidés	Chap. 7 p. 273-276, Chap. 6 p. 236-239
4. Rapport de gestion	
4.1 Activité de la société et de ses filiales	Chap. 2 p. 14-64, Chap. 4 p. 133-144, Chap. 3 § 3 p. 93
4.2 Affectation du résultat et dividendes	Chap. 8 § 4 p. 294-295
4.3 Filiales et participations	Chap. 6 p. 229 - 235, Chap. 7 § 13.4. p. 272
4.4 Auto-contrôle	Chap. 8 p. 281-282
4.5 Actionnariat des salariés	Chap. 8 § 3 p. 288-294
4.6 Autres informations	
4.6.1 Délais de paiement	Chap. 2 p. 66
4.6.2 Opérations réalisées par les dirigeants sur les actions	Chap. 5 § 2.1. p. 177
4.7 Informations sociales, environnementales, R&D et avis de l'organisme tiers indépendant	Chap. 3 p. 67-129
5. Rapport sur le gouvernement d'entreprise	Chap. 5 § 1 p. 146-176

POUR EN SAVOIR PLUS, RETROUVEZ-NOUS SUR

www.icafe.fr



POUR ALLER PLUS LOIN...



@Icade_Officiel



ICADE



Icade



@icadeofficiel



Icade Officiel



hub-smartcity.com





L'immobilier de tous vos futurs

Immeuble OPEN
27, rue Camille Desmoulins
92445 Issy-les-Moulineaux Cedex
Tél.: 01 41 57 70 00
www.icade.fr