

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'arrêté 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

| (en millions d'euros) | Variation sans effet sur la trésorerie | | | | | | 31/12/2017 |
|---|--|--------------------|------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------------|----------------|
| | 31/12/2016 | Flux de trésorerie | Mouvement du périmètre | Juste Valeur par résultat | Juste Valeur par réserves | Autres mouvements ^(a) | |
| 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 |
| NEU Commercial Papers | 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 % | In fine | 300,0 | - | - | 300,0 |
| FR0011577170 | 30/09/2013 | 30/01/2019 | 500,0 | Taux fixe 2,25 % | In fine | 245,1 | - | - | 245,1 |
| FR0011847714 | 16/04/2014 | 16/04/2021 | 500,0 | Taux fixe 2,25 % | In fine | 454,7 | - | - | 454,7 |
| FR0012942647 | 14/09/2015 | 14/09/2022 | 500,0 | Taux fixe 1,875 % | In fine | 500,0 | - | - | 500,0 |
| FR0013181906 | 10/06/2016 | 10/06/2026 | 750,0 | Taux fixe 1,75 % | In fine | 750,0 | - | - | 750,0 |
| FR0013218393 | 15/11/2016 | 17/11/2025 | 500,0 | Taux fixe 1,125 % | In fine | 500,0 | - | - | 500,0 |
| FR0013281755 | 13/09/2017 | 13/09/2027 | 600,0 | Taux fixe 1,5 % | In fine | - | 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 | Echéance | | |
|--|-------------|----------------------|--|----------------------------|
| | | Courant | Non 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 nantisements

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 détections :

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'homains, 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 |

COMPTES CONSOLIDÉS
Autres postes

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 |
| | | | 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 CASTELÉT | 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 SEIGNEURERIE | 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

| 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 |
| 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 | | 2016 | | |
|---|-----------------|----------------------|-----------------|---|--------------------------|-----------------|
| | | % Déten-tion directe | % Inté-rêt 2017 | Coentrepris-es/ entrepris-es associées | Méthode de consolidation | % 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 | Coentrepris-es | 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 | Coentrepris-es | 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 | Coentrepris-es | MEE | |
| SCCV LE MESNIL SAINT DENIS SULLY | SCCV | 100,00 | 99,99 | | IG | |
| SCCV 1-3 RUE D'HOZIER | SCCV | 45,00 | 40,06 | Coentrepris-es | MEE | |
| SAS LE CLOS DES ARCADES | SAS | 50,00 | 50,00 | Coentrepris-es | MEE | |
| SCCV LE PETIT ROBINSON | SCCV | 50,00 | 50,00 | | IG | |
| SCCV CUGNAUX - LÉO LAGRANGE | SCCV | 50,00 | 50,00 | Coentrepris-es | MEE | |
| SCCV COLOMBES MARINE LOT A | SCCV | 25,00 | 25,00 | Coentrepris-es | MEE | 25,00 |
| SCCV COLOMBES MARINE LOT B | SCCV | 25,00 | 25,00 | Coentrepris-es | MEE | 25,00 |
| SCCV COLOMBES MARINE LOT D | SCCV | 25,00 | 25,00 | Coentrepris-es | MEE | 25,00 |
| SCCV COLOMBES MARINE LOT H | SCCV | 25,00 | 25,00 | Coentrepris-es | MEE | 25,00 |
| ICADE PROMOTION TERTIAIRE | | | | | | |
| PARIS BERTHELOT | SCI | 50,00 | 50,00 | Coentrepris-es | 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 | Coentrepris-es | MEE | 50,00 |
| ICADE DOCKS DE PARIS | SNC | | Absorption | | | 100,00 |
| PORTE DE CLICHY | SCI | 50,00 | 50,00 | Coentrepris-es | MEE | 50,00 |
| MONTROUGE CAP SUD | SCI | 50,00 | 50,00 | Coentrepris-es | MEE | 50,00 |
| SCCV SAINT DENIS LANDY 3 | SCCV | 50,00 | 50,00 | Coentrepris-es | MEE | 50,00 |
| SNC SAMICADE | SNC | 50,00 | 50,00 | Coentrepris-es | MEE | 50,00 |
| SNC DU PLESSIS BOTANIQUE | SNC | 100,00 | 100,00 | | IG | 100,00 |
| SNC GERLAND 1 | SNC | 50,00 | 50,00 | Coentrepris-es | MEE | 50,00 |
| SNC GERLAND 2 | SNC | 50,00 | 50,00 | Coentrepris-es | 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 | Coentrepris-es | MEE | 50,00 |
| ICAPROM | SNC | 45,00 | 45,00 | Coentrepris-es | MEE | 45,00 |
| SCCV LE PERREUX CANAL | SCCV | 72,50 | 72,50 | | IG | 72,50 |
| ARKADEA SAS | SAS | 50,00 | 50,00 | Coentrepris-es | MEE | 50,00 |
| SAMICADE GUADELOUPE | SNC | 40,00 | 40,00 | Coentrepris-es | MEE | 40,00 |
| CHRYSALIS DÉVELOPPEMENT | SAS | 35,00 | 35,00 | Coentrepris-es | MEE | 35,00 |
| MACDONALD BUREAUX | SCCV | 50,00 | 50,00 | Coentrepris-es | MEE | 50,00 |
| SCI 15 AVENUE DU CENTRE | SCI | 50,00 | 50,00 | Coentrepris-es | 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 | Coentrepris-es | MEE | 50,00 |
| SCI ARKADEA FORT DE France | SCI | 51,00 | 51,00 | | IG | 51,00 |
| SCCV SKY 56 | SCCV | 50,00 | 50,00 | Coentrepris-es | MEE | 50,00 |
| SCCV OCÉAN COMMERCE | SCCV | 100,00 | 100,00 | | IG | 99,99 |
| SCCV SILOPARK | SCCV | 50,00 | 50,00 | Coentrepris-es | MEE | 50,00 |
| SCCV TECHNOFFICE | SCCV | 50,00 | 50,00 | Coentrepris-es | 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 | | Coentreprises/ entreprises associées | Méthode de consolidation | 2016 |
|---|-----------------|---------------------|----------------|---|--------------------------|----------------|
| | | % Détention directe | % Intérêt 2017 | | | % 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

