

6. ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2019

1. / ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 190

Compte de résultat consolidé	190
État du résultat global consolidé	190
État de la situation financière consolidée	191
Tableau des flux de trésorerie consolidés	192
Tableau de variation des capitaux propres consolidés	193
Notes annexes aux états financiers consolidés	194

2. / RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS 248

3. / ÉTATS FINANCIERS COMPTES ANNUELS 252

Bilan	252
Compte de résultat	254
Annexe aux états financiers	255

4. / RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS 280

1. États financiers consolidés

Les états financiers consolidés sont présentés, sauf mention contraire, en millions d'euros, avec arrondi à la centaine de milliers d'euros. Des écarts d'arrondis peuvent ainsi apparaître dans les états financiers.

Compte de résultat consolidé

(en millions d'euros)	Notes	2019	2018
Chiffre d'affaires	8.1	1 522,9	1 771,5
Autres produits liés à l'activité		4,3	3,8
Produits des activités opérationnelles		1 527,2	1 775,3
Achats consommés		(704,6)	(923,1)
Services extérieurs		(83,9)	(94,2)
Impôts, taxes et versements assimilés		(5,5)	(5,9)
Charges de personnel, intéressement et participation		(134,4)	(134,7)
Autres charges liées à l'activité		(12,7)	(27,2)
Charges des activités opérationnelles		(941,1)	(1 185,2)
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL		586,1	590,1
Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement		(336,6)	(380,4)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants	5.3.2	9,9	40,1
Résultat sur acquisitions		(5,1)	(0,5)
Résultat sur cessions		207,3	90,9
Quote-part dans les résultats nets des sociétés mises en équivalence	9.2.1	(10,7)	1,1
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		450,9	341,4
Coût de l'endettement brut		(105,5)	(104,7)
Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés		7,0	6,2
Coût de l'endettement financier net		(98,5)	(98,5)
Autres produits et charges financiers		(8,5)	(25,0)
RÉSULTAT FINANCIER	6.1.4	(107,0)	(123,5)
Charge d'impôt	10.1	(8,1)	(31,1)
Résultat net des activités poursuivies		335,7	186,7
Résultat des activités abandonnées		2,5	(1,4)
RÉSULTAT NET		338,2	185,4
▣ Dont résultat net, part du Groupe		300,2	154,9
Dont activités poursuivies		297,7	156,3
Dont activités abandonnées		2,5	(1,4)
▣ Dont résultat net, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		38,0	30,4
Résultat part du Groupe de base par action (en €)	7.4.1	4,06 €	2,09 €
▣ Dont activités poursuivies par action		4,03 €	2,11 €
▣ Dont activités abandonnées par action		0,03 €	(0,02 €)
Résultat part du Groupe dilué par action (en €)	7.4.2	4,06 €	2,09 €
▣ Dont activités poursuivies par action		4,02 €	2,11 €
▣ Dont activités abandonnées par action		0,03 €	(0,02 €)

État du résultat global consolidé

(en millions d'euros)	2019	2018
RÉSULTAT NET	338,2	185,4
Autres éléments du résultat global :		
▣ Recyclables en compte de résultat - couverture des flux de trésorerie	(32,1)	(8,4)
Variation de juste valeur	(37,1)	(11,3)
Recyclage par résultat	5,0	3,0
▣ Non recyclables en compte de résultat	(1,8)	(0,1)
Écarts actuariels	(2,1)	0,1
Impôts sur écarts actuariels	0,3	(0,1)
Résultat global reconnu en capitaux propres	(33,9)	(8,4)
▣ Dont transféré dans le résultat net	5,0	3,0
RÉSULTAT GLOBAL	304,3	176,9
▣ Dont part du Groupe	271,8	148,8
▣ Dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	32,5	28,1

État de la situation financière consolidée

Actif (en millions d'euros)	Notes	31/12/2019	31/12/2018
Goodwills	9.1.1	45,3	46,1
Autres Immobilisations incorporelles	9.1.1	19,5	9,5
Immobilisations corporelles	9.1.2	61,2	16,9
Immeubles de placement nets	5.1.1	9 760,7	9 235,7
Titres mis en équivalence	9.2.1	132,1	139,7
Actifs financiers en juste valeur par résultat	6.1.5	23,8	23,1
Actifs financiers au coût amorti	6.1.5	8,1	6,4
Dérivés actifs	6.1.3	0,4	5,1
Actifs d'impôts différés	10.3	14,8	11,6
ACTIFS NON COURANTS		10 065,8	9 494,0
Stocks et en-cours	8.2.2	563,1	479,7
Actifs sur contrats	8.2.3	327,3	367,3
Créances clients	8.2.3	344,5	353,7
Créances d'impôts		19,6	4,4
Créances diverses	8.2.4	344,0	359,2
Actifs financiers au coût amorti	6.1.5	66,5	61,9
Dérivés actifs	6.1.3	5,9	2,4
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.1.6	767,1	634,6
Actifs détenus en vue de leur vente et activités abandonnées	5.1.2	9,8	2,0
ACTIFS COURANTS		2 447,7	2 265,1
TOTAL DES ACTIFS		12 513,5	11 759,2
Passif (en millions d'euros)	Notes	31/12/2019	31/12/2018
Capital	7.1.1	113,6	113,6
Primes liées au capital		2 644,4	2 712,2
Actions propres		(43,6)	(37,2)
Réserves de réévaluation	6.1.3	(34,8)	(8,2)
Autres réserves		188,9	249,9
Résultat net part du Groupe		300,2	154,9
Capitaux propres - part du Groupe		3 168,7	3 185,2
Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	7.3.1	926,1	751,5
CAPITAUX PROPRES		4 094,8	3 936,7
Provisions	11	32,0	29,7
Dettes financières au coût amorti	6.1.1	6 134,7	5 238,5
Dettes de location	8.3	59,1	
Dettes d'impôts		15,2	6,1
Passifs d'impôts différés	10.3	13,3	15,5
Autres passifs financiers		69,2	65,4
Dérivés passifs	6.1.3	53,6	27,4
PASSIFS NON COURANTS		6 377,1	5 382,6
Provisions	11	42,8	33,4
Dettes financières au coût amorti	6.1.1	703,3	1 049,3
Dettes de location	8.3	8,9	
Dettes d'impôts		16,0	19,4
Passifs sur contrats	8.2.3	12,1	9,6
Dettes fournisseurs		662,0	668,7
Dettes diverses	8.2.4	588,1	646,0
Autres passifs financiers		1,4	1,4
Dérivés passifs	6.1.3	0,8	2,2
Passifs liés aux actifs détenus en vue de leur vente et activités abandonnées	5.1.2	6,3	9,8
PASSIFS COURANTS		2 041,6	2 439,9
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES		12 513,5	11 759,2

Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en millions d'euros)	Notes	2019	2018
I) OPÉRATIONS LIÉES À L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE			
Résultat net		338,2	185,4
Dotations nettes aux amortissements et provisions		319,4	339,3
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur		3,7	2,0
Autres produits et charges calculés		7,9	10,9
Plus ou moins-values de cession d'actifs		(220,3)	(95,8)
Plus ou moins-values de cession de titres consolidés		(2,9)	0,2
Dividendes reçus		(16,9)	-
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		10,7	(1,1)
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts		439,8	440,9
Coût de la dette financière nette		88,1	86,8
Charge d'impôt		8,1	36,2
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts		536,0	563,9
Intérêts payés ^(a)		(110,5)	(96,1)
Impôt payé		(41,8)	(24,5)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle	8.2.1	(14,7)	(87,1)
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'EXPLOITATION		369,0	356,3
II) OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT			
Autres immobilisations incorporelles, immobilisations corporelles et immeubles de placement			
□ acquisitions		(785,9)	(525,4)
□ cessions		723,8	591,0
Variation des dépôts de garantie versés et reçus		(1,6)	(2,7)
Variation des créances financières		1,5	1,3
Investissements opérationnels		(62,3)	64,4
Titres de filiales			
□ acquisitions		(485,1)	(77,7)
□ cessions		2,7	0,1
□ incidences des variations de périmètre		104,1	3,7
Titres de sociétés mises en équivalence et titres non consolidés			
□ acquisitions		(8,7)	(3,5)
□ cessions		0,0	3,0
Dividendes reçus et résultat des sociétés transparentes mises en équivalence		20,3	10,4
Investissements financiers		(366,7)	(64,0)
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		(429,0)	0,3
III) OPÉRATIONS DE FINANCEMENT			
Sommes reçues des détenteurs d'intérêts dans des participations ne donnant pas le contrôle lors d'augmentation de capital			
		123,4	63,0
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice			
□ dividendes et acomptes versés aux actionnaires d'Icade SA	7.2	(340,0)	(317,8)
□ dividendes et acomptes versés aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle		(72,8)	(62,6)
Rachat de titres en autocontrôle		(7,0)	(15,4)
Opérations d'acquisitions et de cessions de titres avec les participations ne donnant pas le contrôle		149,3	(31,1)
Variation de la trésorerie issue des opérations en capital		(147,2)	(363,8)
Émissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières			
		1 769,2	1 447,7
Remboursements d'emprunts et dettes financières			
		(1 287,9)	(1 241,9)
Remboursements des dettes de location ^(a)			
		(8,7)	-
Acquisitions et cessions d'actifs et passifs financiers courants			
		(175,1)	11,5
Variation de la trésorerie issue des opérations de financement	6.1.1	297,5	217,3
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		150,3	(146,5)
VARIATION NETTE DE TRÉSORERIE (I) + (II) + (III)		90,3	210,1
TRÉSORERIE NETTE À L'OUVERTURE			
		571,7	361,6
TRÉSORERIE NETTE À LA CLÔTURE			
		662,0	571,7
Trésorerie et équivalents de trésorerie (hors intérêts courus non échus)			
		766,0	633,6
Découverts bancaires (hors intérêts courus non échus)			
		(104,0)	(61,9)
TRÉSORERIE NETTE		662,0	571,7

(a) Suite à la mise en place de la norme IFRS 16 au 1^{er} janvier 2019, les remboursements afférents aux dettes de location sont présentés sur la ligne « Remboursements des dettes de location » et le remboursement des intérêts sur la ligne « Intérêts payés ».

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en millions d'euros)	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Réserves de réévaluation	Autres réserves et résultat net part du Groupe	Capitaux propres, part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
CAPITAUX PROPRES AU 01/01/2018	113,0	2 690,7	(16,3)	(1,0)	566,8	3 353,0	774,3	4 127,3
Résultat net					154,9	154,9	30,4	185,4
Autres éléments du résultat global :								
Instruments de couverture de flux de trésorerie :								
▣ Variations de valeur				(9,5)		(9,5)	(1,8)	(11,3)
▣ Recyclage par résultat				3,4		3,4	(0,5)	3,0
Autres éléments non recyclables :								
▣ Écarts actuariels					0,0	0,0	0,0	0,1
▣ Impôts sur écarts actuariels					(0,1)	(0,1)		(0,1)
Résultat global de l'exercice				(6,0)	154,9	148,8	28,1	176,9
Dividendes versés					(317,8)	(317,8)	(62,4)	(380,2)
Augmentation de capital	0,6	21,5			(5,0)	17,2	62,7	79,9
Actions propres			(20,9)			(20,9)		(20,9)
Autres ^(a)					7,1	(5,0)	(51,2)	(56,2)
CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2018	113,6	2 712,2	(37,2)	(8,2)	404,8	3 185,2	751,5	3 936,7
Résultat net					300,2	300,2	38,0	338,2
Autres éléments du Résultat global :								
Instruments de couverture de flux de trésorerie :								
▣ Variations de valeur				(31,7)		(31,7)	(5,3)	(37,1)
▣ Recyclage par résultat				5,2		5,2	(0,2)	5,0
Autres éléments non recyclables :								
▣ Écarts actuariels					(2,1)	(2,1)	0,0	(2,1)
▣ Impôts sur écarts actuariels					0,3	0,3		0,3
Résultat global de l'exercice				(26,5)	298,4	271,8	32,5	304,3
Dividendes versés		(67,8)			(272,2)	(340,0)	(74,2)	(414,2)
Augmentation de capital	0,0						123,4	123,4
Actions propres ^(b)			(6,3)		(0,7)	(7,0)		(7,0)
Autres ^(c)					58,8	58,8	92,9	151,7
CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2019	113,6	2 644,4	(43,6)	(34,8)	489,1	3 168,7	926,1	4 094,8

(a) La diminution des participations ne donnant pas le contrôle au 31 décembre 2018 provient principalement des transactions avec les minoritaires : fusion-absorption d'ANF Immobilier par Icade intervenue le 29 juin 2018 et souscription inégale des actionnaires à l'augmentation de capital d'Icade Santé le 27 juin 2018.

(b) Les actions propres détenues ont été portées de 488 116 au 31 décembre 2018 à 594 031 au 31 décembre 2019.

(c) L'augmentation des participations ne donnant pas le contrôle sur la période est détaillée dans la note 7.3.1 « Évolution des participations ne donnant pas le contrôle ».

Notes annexes aux états financiers consolidés

Note 1. Principes généraux	195	Note 8. Données opérationnelles	221
1.1. Informations générales	195	8.1. Produits des activités ordinaires	221
1.2. Référentiel comptable	195	8.2. Composantes du besoin en fonds de roulement	222
1.3. Bases de préparation et de présentation des états financiers consolidés	196	8.3. Dettes de location	225
Note 2. Faits marquants de l'exercice 2019	197	Note 9. Autres actifs non courants	226
2.1. Investissements et cessions réalisés	197	9.1. Goodwills, autres immobilisations incorporelles et immobilisations corporelles	226
2.2. Financements et évolution de l'endettement financier net	197	9.2. Titres mis en équivalence	228
2.3. Distribution de dividendes	198	Note 10. Impôts sur les résultats	229
Note 3. Périmètre de consolidation	198	10.1. Charge d'impôt	230
3.1. Principales opérations réalisées au cours de l'exercice 2019	199	10.2. Rapprochement du taux d'impôt théorique et du taux d'impôt effectif	230
3.2. Principales opérations réalisées au cours de l'exercice 2018	200	10.3. Actifs et passifs d'impôts différés	231
Note 4. Information sectorielle	201	Note 11. Provisions	231
4.1. Résultats sectoriels	201	11.1. Provisions	231
4.2. État de la situation financière sectorielle	201	11.2. Passifs éventuels	231
4.3. Flux de trésorerie sectoriels sur immobilisations et immeubles de placement	202	Note 12. Rémunérations et avantages au personnel	232
Note 5. Patrimoine immobilier et juste valeur	202	12.1. Avantages à court terme	232
5.1. Patrimoine immobilier	202	12.2. Avantages postérieurs à l'emploi et autres avantages à long terme	232
5.2. Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses	206	12.3. Paiements fondés sur des actions	234
5.3. Juste valeur du patrimoine immobilier	208	12.4. Effectifs	236
Note 6. Financement et instruments financiers	209	Note 13. Autres Informations	236
6.1. Structure financière et contribution au résultat	209	13.1. Parties liées	236
6.2. Gestion des risques financiers	214	13.2. Engagements hors bilan	237
6.3. Juste valeur des actifs et passifs financiers	217	13.3. Événements postérieurs à la clôture	239
Note 7. Capitaux propres et résultat par action	218	13.4. Honoraires des commissaires aux comptes	239
7.1. Capital social et actionariat	218	13.5. Périmètre	240
7.2. Dividendes	218		
7.3. Participations ne donnant pas le contrôle	219		
7.4. Résultat par action	220		

Note 1. Principes généraux

1.1. Informations générales

Icade (« la Société ») est une société anonyme domiciliée en France. Son siège social est situé 27, rue Camille Desmoulins à Issy-les-Moulineaux (92130).

Les états financiers consolidés de la Société au 31 décembre 2019 reflètent la situation financière et le résultat de la Société et de ses filiales (« le Groupe »), ainsi que les intérêts du Groupe dans les sociétés mises en équivalence (coentreprises et entreprises associées). Ils ont été établis en euros, monnaie fonctionnelle de la Société.

Au 31 décembre 2019, le Groupe exerce une activité d'opérateur immobilier intégré, à la fois en tant qu'investisseur dans l'immobilier tertiaire et de santé et en tant que promoteur de logements, de bureaux et de grands équipements urbains notamment dans le domaine de la santé.

1.2. Référentiel comptable

Les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2019 ont été établis conformément aux normes comptables internationales IFRS (*International Financial Reporting Standards*) telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2019 et en application du Règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002, avec des données comparatives au 31 décembre 2018 établies selon le référentiel IFRS applicable à la date de clôture.

Les normes comptables internationales sont publiées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) et adoptées par l'Union européenne. Elles comprennent les IFRS, les IAS (*International Accounting Standards*) ainsi que leurs interprétations. Ce référentiel est consultable sur le site internet de la Commission européenne (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm).

Les méthodes comptables et bases d'évaluation appliquées par le Groupe pour l'établissement des états financiers consolidés au 31 décembre 2019 sont identiques à celles retenues pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2018, à l'exception des normes, interprétations et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2019 et qui sont présentés à la note 1.2.1 ci-dessous.

Les présents états financiers consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration le 14 février 2020.

Normes, amendements et interprétations

1.2.1. Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne et d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2019

Norme IFRS 16 « Contrats de location »

Cette nouvelle norme d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2019 remplace la norme IAS 17 et les interprétations liées. Elle supprime, pour les preneurs, la distinction qui était précédemment faite entre les contrats de location-financement et les contrats de location simple. Le preneur est tenu de comptabiliser tous les contrats (hors exemptions proposées par la norme IFRS 16 et appliquées par le preneur) selon des modalités similaires à celles précédemment prévues par IAS 17 pour les contrats de location-financement, à savoir comptabiliser dans l'état de la situation financière consolidée un droit d'utilisation de l'actif loué et une dette de location au titre de l'obligation de paiement des loyers, et ce sur la durée raisonnablement certaine de location.

Les impacts pour le Groupe de l'application de la norme IFRS 16 au 1^{er} janvier 2019 sont décrits ci-dessous. Les principes comptables relatifs à la norme IFRS 16 appliqués aux états financiers consolidés au 31 décembre 2019 sont décrits dans les notes 5.1.1. « Immeubles de placement », 9.1.2. « Immobilisations corporelles », 8.3. « Dettes de location » et 6.2.1. « Risque de liquidité ».

Mesures transitoires adoptées par le Groupe

Le Groupe a appliqué les mesures transitoires suivantes :

- Le Groupe a utilisé la méthode rétrospective simplifiée à partir du 1^{er} janvier 2019 qui consiste à ne retraiter que les contrats de location en cours à cette date, sans retraitement des périodes comparatives. En conséquence, les périodes comparatives n'ont pas fait l'objet de retraitement.
- Le Groupe a opté pour les mesures de simplification suivantes :
 - mesure permettant de ne pas appliquer IFRS 16 aux contrats qui n'avaient pas été antérieurement identifiés comme contenant un contrat de location en application d'IAS 17 et d'IFRIC 4 ;
 - exclusion des contrats de location dont la durée résiduelle de location est inférieure ou égale à 12 mois ;
 - exclusion des contrats de location dont la valeur à neuf de l'actif sous-jacent est inférieure à 5 000 euros.
- Le montant de la dette de location comptabilisée au 1^{er} janvier 2019 correspond à la valeur actualisée des loyers à payer sur la durée raisonnablement certaine de location.
- Le montant du droit d'utilisation de l'actif correspond au montant de la dette de location ajusté des éventuels loyers payés d'avance qui auraient été comptabilisés dans l'état de la situation financière consolidée au 31 décembre 2018.
- Les coûts directs initiaux sont exclus du montant du droit d'utilisation de l'actif.
- Le taux utilisé au 1^{er} janvier 2019 pour calculer la valeur actualisée des loyers à payer sur la durée raisonnablement certaine de location est le taux d'emprunt marginal du Groupe. Il correspond au taux au 1^{er} janvier 2019 pour les contrats en cours à cette date et est fonction de la durée restante de location.
- Les droits d'utilisation relatifs aux actifs pris en location sont présentés à l'actif de l'état de la situation financière consolidée sur les lignes « Immobilisations corporelles » et « Immeubles de placement » ; les dettes de location associées sont présentées au passif de l'état de la situation financière consolidée sur la ligne « Dette de location », avec une ventilation entre les engagements à moins d'un an et les engagements à plus d'un an.
- Au sein du tableau des flux de trésorerie consolidés, le remboursement du principal de la dette de location affecte les flux de financement et le paiement des intérêts de la dette affecte les flux opérationnels.
- La détermination de la durée raisonnablement certaine de location fait l'objet d'une appréciation de la direction qui tient compte des caractéristiques de chaque contrat de location (ex. : existence de clauses de résiliation anticipée, avec ou sans pénalités significatives, existence de clauses de prolongation du contrat...).

Les contrats de location identifiés par le Groupe se composent de baux à construction et de baux immobiliers.

Réconciliation entre les engagements hors bilan au 31 décembre 2018 et la dette de location au titre de l'obligation de paiement des loyers au 1^{er} janvier 2019

(en millions d'euros)

Engagements de location simple en tant que preneur au 31 décembre 2018	123,2
Contrats non comptabilisés en application des exemptions de la norme IFRS 16	(6,8)
Dettes de location non actualisées au titre d'IFRS 16 au 31 décembre 2018	116,4
Effet de l'actualisation	(43,0)
Dettes de location totales actualisées au 1^{er} janvier 2019 après application d'IFRS 16	73,4

Incidences sur l'état de la situation financière consolidée au 1^{er} janvier 2019

Au titre de la première application de la norme IFRS 16, l'état de la situation financière consolidée au 1^{er} janvier 2019 est impacté de la manière suivante :

- des actifs au titre des droits d'utilisation des baux à construction et des baux immobiliers sont reconnus sur les lignes « Immobilisations corporelles » et « Immeubles de placement » pour des montants respectivement de 42,2 millions d'euros et 31,3 millions d'euros ;
- des « Dettes de location » sont reconnues au passif de l'état de la situation financière consolidée pour un montant total de 73,4 millions d'euros, avec une ventilation entre passifs courants et passifs non courants.

Interprétations et amendements

L'interprétation et les amendements suivants sont applicables au 1^{er} janvier 2019 :

- interprétation IFRIC 23 « Incertitude relative au traitement des impôts sur le résultat ». Cette interprétation clarifie l'application des dispositions d'IAS 12 « Impôts sur le résultat », concernant la détermination des éléments liés à l'impôt sur le résultat, lorsqu'il y a une incertitude sur les traitements retenus par le Groupe en la matière, au regard des dispositions fiscales applicables ;
- amendements à IFRS 9 « Clauses de remboursement anticipé prévoyant une compensation négative » ;
- amendements à IAS 28 « Intérêts à long terme dans des coentreprises et entreprises associées » ;
- amendements à IAS 19 « Modification, réduction ou liquidation d'un régime » ;
- améliorations annuelles des IFRS (cycle 2015-2017).

L'application de ces textes n'a pas d'incidence sur les états financiers consolidés du Groupe.

1.2.2. Normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB adoptés par l'Union européenne applicables au 1^{er} janvier 2020

- Amendements à IAS 1/IAS 8 « Modification de la définition du terme "significatif" » ;
- amendements aux normes IAS 39, IFRS 7 et IFRS 9 dans le cadre de la réforme des taux d'intérêt de référence :

L'IASB a publié, le 26 septembre 2019, un amendement à la norme IFRS 9 relatif à la réforme des taux d'intérêt de référence. Icade a appliqué par anticipation cet amendement dans les comptes consolidés 2019.

Les instruments de couverture concernés par la réforme des taux d'intérêt de référence sont les swaps de taux d'intérêt décrits en note 6.1.3, qualifiés de couverture de flux de trésorerie et arrivant à maturité à partir de 2022. Cette date correspond à l'arrêt de la publication de l'Euribor.

L'ensemble de ces swaps de taux d'intérêt et des dettes couvertes sont basés sur l'Euribor, qui sera remplacé par l'Euribor Hybride. Les

travaux d'amendement des contrats des instruments de couverture et des dettes couvertes seront menés par Icade avec les partenaires bancaires d'ici 2022.

Icade n'anticipe pas d'impact significatif de la réforme des taux d'intérêt de référence sur ses relations de couverture.

1.2.3. Normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB mais non adoptés par l'Union européenne

Applicables au 1^{er} janvier 2020 :

- amendements à IFRS 3 « Définition d'une entreprise » ;
- modifications des références au Cadre conceptuel dans les normes IFRS.

Applicable au 1^{er} janvier 2022 :

- norme IFRS 17 « Contrats d'assurance » (non applicable pour le Groupe).

1.3. Bases de préparation et de présentation des états financiers consolidés

1.3.1. Bases d'évaluation

Les états financiers consolidés ont été préparés selon la convention du coût amorti, à l'exception :

- de certains actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur ;
- des actifs identifiables acquis et des passifs repris dans le cadre de regroupements d'entreprises évalués à la juste valeur ;
- des actifs et passifs destinés à être cédés, évalués et comptabilisés au montant le plus bas entre leur valeur nette comptable et leur juste valeur diminuée des coûts liés à la vente, conformément à la norme IFRS 5 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées ».

La notion de juste valeur s'entend comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. La norme IFRS 13 « Évaluation de la juste valeur » présente les trois niveaux de juste valeur :

- niveau 1 : juste valeur évaluée à partir de prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques ;
- niveau 2 : juste valeur évaluée à partir de modèles utilisant des données observables, soit directement (à savoir des prix), soit indirectement (à savoir des données dérivées des prix) ;
- niveau 3 : juste valeur évaluée à partir de données de marché non observables directement.

En application du principe de pertinence et notamment de la notion de matérialité qui en découle, seules sont présentées les informations jugées utiles à la compréhension par les utilisateurs des états financiers consolidés.

1.3.2. Recours à des jugements et estimations

La préparation des états financiers consolidés nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses par la direction du Groupe pour la détermination de la valeur comptable de certains actifs et passifs, et de certains produits et certaines charges, ainsi que concernant les informations données dans les notes annexes aux états financiers consolidés.

Les estimations significatives réalisées par le Groupe pour l'établissement des états financiers consolidés portent principalement sur :

- l'évaluation de la juste valeur des actifs identifiables acquis et des passifs repris dans le cadre de regroupements d'entreprises (cf. note 3) ;
- l'évaluation des valeurs recouvrables, en particulier l'évaluation des actifs immobiliers par des experts indépendants (cf. note 5.2) ;
- l'évaluation du résultat à l'avancement des contrats de construction et de vente en l'état futur d'achèvement (« VEFA ») à la suite de la revue des programmes de promotion immobilière faisant l'objet d'une maîtrise foncière (cf. note 8.1) ;
- d'évaluation des avantages au personnel, en particulier les hypothèses retenues pour le calcul des indemnités de fin de carrière, et des provisions (cf. note 12).

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 des estimations effectuées à la date de clôture des états financiers consolidés.

Outre l'utilisation d'estimations, la direction du Groupe a fait usage de jugements 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 détermination du niveau de contrôle (exclusif ou conjoint) exercé par le Groupe sur ses participations ou de l'existence d'une influence notable (cf. note 3) ;
- la détermination des durées d'amortissement des immeubles de placement (cf. note 5.1) ;
- l'évaluation des droits d'utilisation de l'actif et engagements locatifs retenus dans le cadre de l'application de la norme IFRS 16 « Contrats de location », et en particulier la détermination des durées de location (cf. note 5) ;
- la détermination du classement des contrats de location dans lesquels le Groupe agit en tant que bailleur, entre location simple et location-financement ;
- la reconnaissance des actifs d'impôts différés, en particulier sur déficits reportables (cf. note 10) ;
- la satisfaction ou non des critères de classification des actifs détenus en vue de leur vente et des passifs liés conformément à la norme IFRS 5.

Note 2. Faits marquants de l'exercice 2019

2.1. Investissements et cessions réalisés

2.1.1. Foncière Tertiaire

Les principales opérations de l'exercice portent sur :

- la cession de l'immeuble Crystal Park à Neuilly-sur-Seine et de 49 % des titres de la société détentrice de la tour Eqho située à La Défense, respectivement les 30 juillet et 30 septembre 2019. Par ailleurs, une option d'achat sur le solde du capital (51 %) de la société « Tour Eqho » a été consentie à l'acquéreur à échéance décembre 2020 ;
- l'acquisition, le 25 septembre 2019, de l'ensemble immobilier de bureaux « Pointe Métro 1 » situé à Gennevilliers auprès de la Foncière NW2.

2.1.2. Foncière Santé

Au cours de l'exercice 2019, la Foncière Santé a poursuivi son développement avec principalement :

- l'acquisition, le 31 juillet 2019, de douze actifs de santé moyen et long séjour en France auprès d'un organisme professionnel de placement collectif immobilier (OPPCI) géré par Swiss Life Asset Managers France ;
- l'acquisition des murs de l'Hôpital Privé du Confluent à Nantes, dont l'exploitation a été reprise par le groupe Vivalto ;
- l'acquisition de dix-neuf maisons médicalisées pour personnes âgées en Allemagne auprès du groupe MK Kliniken AG fin décembre 2019 ;
- l'acquisition, le 19 décembre 2019, de deux actifs de santé long séjour exploités par Korian.

En outre, le Groupe a cédé 40,61 % des titres de la société OPPCI Icade Healthcare Europe aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle d'Icade Santé.

Une analyse est fournie dans la note 5.1.1 « Immeubles de placement » pour plus de détails sur les investissements et cessions réalisés au cours de l'exercice 2019.

2.2. Financements et évolution de l'endettement financier net

Au cours de l'exercice 2019, le Groupe a procédé aux principales opérations suivantes :

- la finalisation en février 2019 d'une offre de rachat portant sur trois souches obligataires existantes à maturité 2021, 2022 et 2023 cotées sur Euronext Paris. Le montant total du rachat s'élève à 156,5 millions d'euros ;
- l'émission par Icade Santé, le 4 novembre 2019, de son premier emprunt obligataire d'un montant de 500,0 millions d'euros à maturité 10 ans et coupon de 0,875 % ;
- la souscription d'un prêt hypothécaire par la société détentrice de la tour Eqho pour un montant de 440,0 millions d'euros (durée 7 ans, taux fixe 1,25 %) ;
- la mise en place de trois financements par Icade Santé pour un montant total de 300,0 millions d'euros et le remboursement par anticipation d'un emprunt pour un montant de 150,0 millions d'euros.

Une analyse est fournie dans la note 6 « Financements et instruments financiers » pour plus de détails sur l'évolution du financement du Groupe au cours de l'exercice 2019.

2.3. Distribution de dividendes

Le dividende de 340,0 millions d'euros versé par la Société à ses actionnaires en 2019 au titre des résultats de l'exercice 2018 a été pour la première fois distribué en deux étapes :

- une première distribution sous forme d'acompte sur dividendes de 2,3 euros par action en mars 2019 pour un montant de 171,4 millions d'euros ;

- une seconde distribution pour le solde en juillet 2019.

Une analyse est fournie dans la note 7 « Capitaux propres et résultat par action » pour plus de détails sur les dividendes versés par le Groupe au cours de l'exercice 2019.

Note 3. Périmètre de consolidation

Principes comptables

Principes de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers des filiales consolidées en intégration globale ainsi que les intérêts du Groupe dans les coentreprises et entreprises associées comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. La méthode de consolidation est déterminée en fonction du niveau de contrôle exercé par le Groupe.

Filiales

Une filiale est une entité contrôlée directement ou indirectement par le Groupe. Le contrôle existe lorsque le Groupe :

- détient le pouvoir sur l'entité en termes de droits de vote ;
- 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 également partie des éléments pris en compte par le Groupe pour apprécier le contrôle.

Les filiales sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale 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, « Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle », et du résultat, « Résultat net : part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle ».

Toutes les transactions et positions internes entre les filiales du Groupe sont éliminées en consolidation.

Coentreprises et entreprises associées

Une coentreprise est une entité sur laquelle le Groupe exerce un contrôle conjoint en vertu d'un accord contractuel. Le contrôle conjoint existe lorsque l'accord unanime des associés est requis dans le choix des politiques financières et opérationnelles de l'entité.

Une entreprise associée est une entité sur laquelle le Groupe exerce une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles sans en exercer le contrôle ou le contrôle conjoint.

Les coentreprises et les entreprises associées sont consolidées selon la méthode de la mise en équivalence à partir de la date à laquelle le contrôle conjoint (pour les coentreprises) ou l'influence notable (pour les entreprises associées) est exercé jusqu'à ce que ce dernier prenne fin.

Les états financiers consolidés incluent la quote-part du Groupe dans les variations de l'actif net des entreprises mises en équivalence, et en particulier la quote-part du Groupe dans les résultats nets de ces entreprises. Seules les marges internes au Groupe et les dividendes sont éliminés à concurrence de la quote-part d'intérêt du Groupe.

Autres participations

Dans le cas où le Groupe détient une participation dans une entreprise mais qu'il n'exerce ni contrôle direct ou indirect, ni contrôle conjoint, ni influence notable sur les politiques financières et opérationnelles de cette entreprise, alors cette participation est considérée comme un actif financier en juste valeur par résultat et présentée sur la ligne correspondante de l'état de la situation financière consolidée. La méthode d'évaluation des autres participations est présentée à la note 6.1.5.

Regroupements d'entreprises

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprise selon la norme IFRS 3 révisée, le Groupe analyse si un ensemble d'activités est acquis en plus de l'immobilier. Les critères retenus peuvent être par exemple le nombre d'actifs immobiliers détenus, l'étendue des processus acquis ou l'autonomie de la cible.

La contrepartie transférée comprend de manière obligatoire les éventuels 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 un *goodwill* s'il est positif et est alors inscrit à l'actif. S'il est négatif, cet écart constitue un *badwill* – au titre d'une acquisition à des conditions avantageuses – et il est alors comptabilisé immédiatement en résultat sur la ligne « Résultat sur acquisitions ».

Dans le cas où le regroupement implique une prise de participation inférieure à 100 %, la fraction d'intérêts non acquise (c'est-à-dire la part attribuable aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle) est évaluée et comptabilisée :

- soit à sa juste valeur à la date d'acquisition ; un *goodwill* est alors comptabilisé pour la part relative aux participations ne donnant pas le contrôle en application de la méthode du *goodwill* complet ;
- soit sur la base de sa quote-part dans l'actif net identifiable de l'entreprise acquise ; aucun *goodwill* n'est alors comptabilisé pour la part relative aux participations ne donnant pas le contrôle en application de la méthode du *goodwill* partiel.

Le Groupe dispose d'une période de 12 mois, à compter de la date d'acquisition, pour déterminer de manière définitive la juste valeur des actifs acquis et passifs repris. Tout ajustement de la juste valeur de ces actifs et passifs au cours de cette période est comptabilisé en contrepartie du goodwill. Au-delà de cette période, tout ajustement de la juste valeur des actifs et passifs est enregistré directement en résultat.

Les coûts d'acquisition des entreprises sont comptabilisés en charges sur la ligne « Résultat sur acquisitions » du compte de résultat consolidé.

Variation du pourcentage d'intérêt du Groupe dans une participation

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.

Activités abandonnées

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'impôt et des frais de cession réels ou estimés, sur une ligne distincte du compte de résultat consolidé.

Les flux de trésorerie des activités abandonnées sont également présentés séparément dans le tableau des flux de trésorerie consolidés.

Les mêmes traitements sont appliqués au compte de résultat consolidé et au tableau des flux de trésorerie consolidés de l'exercice précédent présentés dans l'information comparative.

Les entrées de périmètre réalisées au cours des exercices 2019 et 2018 ont été comptabilisées en application de la norme IFRS 3 révisée. Pour chaque acquisition réalisée, le Groupe a procédé à une évaluation des actifs identifiables acquis et des passifs repris à la date d'acquisition. Sur

la base de cette évaluation, l'acquisition de ces sociétés n'a pas donné lieu à la reconnaissance de goodwill mais à un badwill de 2,0 millions d'euros selon le détail ci-après :

(en millions d'euros)	2019	2018
Prix d'acquisition des filiales	479,1	82,7
Actifs nets acquis	477,1	82,7
Badwill	(2,0)	-

Les sociétés acquises au cours des exercices 2019 et 2018 sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale dans les états financiers consolidés du Groupe à compter de leur date d'acquisition.

L'incidence de ces acquisitions sur les principaux postes de l'état de la situation financière consolidée est communiquée dans les notes annexes concernées. La contribution des sociétés acquises en 2019 et 2018, respectivement au chiffre d'affaires et au résultat net du Groupe pour les exercices 2019 et 2018 (pour les périodes allant de leur date d'acquisition au 31 décembre et en année pleine) est non significative.

La liste des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation est présentée en note 13.5.

3.1. Principales opérations réalisées au cours de l'exercice 2019

3.1.1. Foncière Tertiaire

Cession de 49 % des titres de la société « Tour Eqho »

Le Groupe a finalisé, le 30 septembre 2019, la cession de 49 % des titres de participation de sa filiale, la société « Tour Eqho », à un OPPCI détenu par des investisseurs sud-coréens de premier rang pour un montant de 151,0 millions d'euros. Le Groupe détient désormais 51 % des titres de participation de cette filiale dans laquelle il conserve le contrôle. En conséquence, la plus-value dégagée au titre de cette cession de titres a été comptabilisée, nette des frais de cession, directement en capitaux propres part du Groupe. Elle s'élève à 60,8 millions d'euros.

Acquisition de la SCI Pointe Métro 1

Le Groupe a acquis, le 25 septembre 2019, 100 % des parts de la SCI Pointe Métro 1 détenant un ensemble immobilier de bureaux à Gennevilliers (Hauts-de-Seine) constitué de trois bâtiments d'une surface utile de 23 518 m² pour un montant de 52,9 millions d'euros.

L'évaluation des actifs acquis et des passifs repris en application de la norme IFRS 3 révisée s'est notamment traduite par la reconnaissance, dans les états financiers consolidés du Groupe, d'immeubles de placement pour un montant de 123,0 millions d'euros, de dettes financières pour un montant de 70,2 millions d'euros et d'autres actifs nets des autres passifs pour un montant de 0,1 million d'euros.

3.1.2. Foncière Santé

Acquisition de la SCI Club Santé CBI

Dans le cadre de la poursuite de sa stratégie de diversification, le Groupe a finalisé, le 31 juillet 2019, l'acquisition auprès d'un fonds de développement immobilier géré par la société de gestion de portefeuille Numeria de 12 établissements – 7 établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad) et 5 cliniques. Ces actifs ont été acquis en partie par le biais de l'acquisition de l'intégralité des parts sociales de la SCI Club Santé CBI pour un montant de 15,9 millions d'euros.

L'évaluation des actifs acquis et des passifs repris de la SCI Club Santé CBI en application de la norme IFRS 3 révisée s'est notamment traduite par la reconnaissance, dans les états financiers consolidés du Groupe, d'immeubles de placement pour un montant de 43,7 millions d'euros, de dettes financières pour un montant de 27,9 millions d'euros, d'autres actifs nets des autres passifs pour un montant de 0,7 million d'euros et par un badwill pour un montant de 0,6 million d'euros.

Acquisition du groupe Confluent

Dans le cadre de la poursuite de sa stratégie de développement, le Groupe a procédé, le 15 novembre 2019, à l'acquisition de l'intégralité des parts sociales de la SA NCN Associés pour un montant de 210,8 millions d'euros. La SA NCN Associés est une société holding détenant elle-même la totalité des parts de la SCI Société du Confluent qui possède les murs de l'Hôpital Privé du Confluent à Nantes.

L'évaluation des actifs acquis et des passifs repris en application de la norme IFRS 3 révisée s'est notamment traduite par la reconnaissance, dans les états financiers consolidés du Groupe, d'immeubles de placement pour un montant de 194,0 millions d'euros, de dettes financières pour un montant de 44,0 millions d'euros, d'autres actifs nets des autres passifs pour un montant de 62,2 millions d'euros et par un *badwill* pour un montant de 1,4 million d'euros.

Acquisition d'un portefeuille de 20 entités juridiques en Allemagne

Dans le cadre de la poursuite de sa stratégie de diversification à l'international, le Groupe a finalisé, le 19 décembre 2019, l'acquisition pour un montant de 199,5 millions d'euros, de 19 maisons médicalisées pour personnes âgées en Allemagne auprès du groupe MK Kliniken AG par le biais de l'acquisition d'un portefeuille de 20 entités juridiques allemandes.

L'évaluation des actifs acquis et des passifs repris en application de la norme IFRS 3 révisée s'est notamment traduite par la reconnaissance, dans les états financiers consolidés du Groupe, d'immeubles de placement pour un montant de 256,7 millions d'euros, de dettes financières pour un montant de 59,5 millions d'euros et d'autres actifs nets des autres passifs pour un montant de 2,4 millions d'euros.

Cession de titres de l'OPPCI Icade Healthcare Europe

Le Groupe a cédé 40,61 % de sa participation dans l'organisme professionnel de placement collectif immobilier (OPPCI) Icade Healthcare Europe aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle de sa filiale Icade Santé. À l'issue de cette opération, le Groupe détient 59,39 % de cette société dans laquelle, il conserve le contrôle.

Augmentation de capital d'Icade Santé

Le 27 juin 2019, Icade Santé a procédé à une augmentation de son capital de 120,0 millions d'euros, à laquelle la Société a souscrit à hauteur de 70,0 millions d'euros, portant sa détention de 56,77 % à 56,84 %.

3.2. Principales opérations réalisées au cours de l'exercice 2018

3.2.1. Foncière Tertiaire

Opérations sur le capital de la société ANF Immobilier et de ses filiales

Après avoir pris le contrôle fin 2017 d'ANF Immobilier, le Groupe a poursuivi en 2018 l'acquisition des titres de cette société portant son pourcentage de détention à 90,84 % au 31 décembre 2018 contre 85,17 % au 31 décembre 2017.

Le Groupe a ensuite procédé à la fusion-absorption d'ANF Immobilier, approuvée par les assemblées générales mixtes des deux sociétés les 28 et 29 juin 2018, sur la base d'une parité d'échange de 3 actions Icade pour 11 actions ANF Immobilier, soit un ratio d'échange de 0,273 action Icade pour 1 action ANF Immobilier.

Cette opération s'est traduite par une augmentation de capital d'Icade avec création de 420 242 actions nouvelles, représentant un montant de 24,1 millions d'euros, dont un nominal de 0,6 million d'euros et une prime de fusion de 23,5 millions d'euros.

En outre, le Groupe a acquis pour 10,2 millions d'euros de participations minoritaires dans les filiales d'ANF Immobilier, dont notamment la SCI New Way que le Groupe détient désormais à 100 %.

3.2.2. Foncière Santé

Acquisition du groupe Patrimoine et Santé

Dans le cadre de sa stratégie de diversification, le Groupe a effectué, le 4 juillet 2018, son premier investissement dans le secteur des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad) avec l'acquisition de l'intégralité des parts sociales de la SAS Patrimoine et Santé auprès du réseau Résidalya, filiale du groupe Ackermans & Van Haaren, pour un montant de 82,5 millions d'euros. La SAS Patrimoine et Santé est une société holding détenant elle-même la totalité des parts de 14 SCI (sociétés civiles immobilières) et SNC (sociétés en nom collectif) qui possèdent chacune les murs d'un Ehpad. Ces 14 établissements sont valorisés à la date d'acquisition à 189,7 millions d'euros.

L'évaluation des actifs acquis et des passifs repris en application de la norme IFRS 3 révisée s'est notamment traduite par la reconnaissance, dans les états financiers consolidés du Groupe, d'immeubles de placement pour un montant de 189,7 millions d'euros, de dettes financières pour un montant de 86,5 millions d'euros et d'autres passifs nets des autres actifs pour un montant de 18,3 millions d'euros.

Augmentation de capital d'Icade Santé

Le 28 juin 2018, Icade Santé a procédé à une augmentation de son capital de 160,0 millions d'euros, à laquelle la Société a souscrit à hauteur de 97,3 millions d'euros portant sa détention de 56,51 % à 56,77 %.

Note 4. Information sectorielle

Principes comptables

Conformément à la norme IFRS 8 « Secteurs opérationnels », l'information sectorielle doit être organisée selon des secteurs opérationnels pour lesquels les résultats sont régulièrement examinés par le principal décideur opérationnel afin d'évaluer leur performance et de prendre des décisions quant aux ressources à leur affecter. Elle doit être le reflet du reporting interne à destination du principal décideur opérationnel.

Le Groupe est structuré en fonction de ses trois métiers, chacun d'eux présentant des risques et avantages spécifiques. Ces trois métiers, qui correspondent aux trois secteurs opérationnels du Groupe au sens de la norme, sont composés des activités suivantes :

- l'activité de **Foncière Tertiaire**, qui consiste essentiellement à détenir et développer des immeubles de 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**, qui consiste en l'accompagnement des opérateurs de santé et de services aux seniors dans la

propriété et le développement d'immeubles de santé. Ces derniers regroupent des établissements de court et moyen séjour du secteur médical (cliniques, centres de rééducation) et des établissements de long séjour (maisons de retraite médicalisées) ;

- l'activité de **Promotion immobilière**, qui consiste essentiellement en la construction en vue de la vente de biens immobiliers (bureaux, logements, grands équipements publics et établissements de santé).

Les activités de holding sont présentées au sein de l'activité Foncière Tertiaire.

La colonne « Inter-métiers et autres » comprend les activités abandonnées ainsi que les éliminations et reclassements liés aux opérations réalisées entre activités.

Les données ci-dessous sont présentées selon les mêmes principes comptables que ceux utilisés pour l'élaboration des états financiers consolidés du Groupe.

4.1. Résultats sectoriels

(en millions d'euros)	Foncière Tertiaire		Foncière Santé		Promotion		Inter-métiers et autres		Total	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
CHIFFRE D'AFFAIRES	395,5	423,7	270,2	241,0	902,1	1 148,2	(44,9)	(41,4)	1 522,9	1 771,5
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL	305,7	315,1	247,2	223,4	44,8	59,9	(11,7)	(8,2)	586,1	590,1
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	297,5	168,0	119,1	106,6	39,7	73,4	(5,4)	(6,6)	450,9	341,4
RÉSULTAT FINANCIER	(67,5)	(79,1)	(34,5)	(40,3)	(5,2)	(4,1)	0,2	-	(107,0)	(123,5)
RÉSULTAT NET	228,6	83,7	81,9	64,8	30,3	44,8	(2,7)	(8,0)	338,2	185,4
Résultat net : part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	(0,5)	(0,1)	35,6	28,1	2,9	2,4	-	-	38,0	30,4
RÉSULTAT NET : PART GROUPE	229,1	83,8	46,3	36,7	27,5	42,4	(2,7)	(8,0)	300,2	154,9

En 2019, le chiffre d'affaires du Groupe est réalisé à 99,9 % en France (100 % en 2018).

4.2. État de la situation financière sectorielle

(en millions d'euros)	Foncière Tertiaire		Foncière Santé		Promotion		Inter-métiers et autres		Total	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Immeubles de placement	5 991,0	6 101,7	3 791,1	3 155,9	-	-	(21,4)	(21,9)	9 760,7	9 235,7
Autres actifs	3 407,8	3 000,5	(696,4)	(872,1)	1 407,4	1 283,6	(1 366,0)	(888,5)	2 752,8	2 523,5
TOTAL DES ACTIFS	9 398,8	9 102,2	3 094,7	2 283,8	1 407,4	1 283,6	(1 387,4)	(910,4)	12 513,5	11 759,2
Capitaux propres, part du Groupe	3 154,2	3 089,5	(53,0)	(4,4)	101,9	134,6	(34,3)	(34,5)	3 168,7	3 185,2
Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	99,6	22,3	824,9	727,9	1,6	1,3	-	-	926,1	751,5
Dettes financières	5 574,7	5 397,4	2 189,7	1 479,6	395,3	273,1	(1 321,6)	(862,2)	6 838,0	6 287,8
Autres passifs	570,3	593,0	133,1	80,7	908,6	874,6	(31,5)	(13,7)	1 580,7	1 534,7
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	9 398,8	9 102,2	3 094,7	2 283,8	1 407,4	1 283,6	(1 387,4)	(910,4)	12 513,5	11 759,2

4.3. Flux de trésorerie sectoriels sur immobilisations et immeubles de placement

(en millions d'euros)	Foncière Tertiaire		Foncière Santé		Promotion		Inter-métiers et autres		Total	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Flux de trésorerie :										
■ acquisitions	(494,5)	(387,9)	(279,7)	(133,6)	(11,8)	(3,9)	-	-	(785,9)	(525,4)
■ cessions	705,5	588,8	18,3	2,2	-	-	-	-	723,8	591,0

Note 5. Patrimoine immobilier et juste valeur

5.1. Patrimoine immobilier

5.1.1. Immeubles de placement

Principes comptables

La norme IAS 40 « Immeubles de placements » définit les immeubles de placement comme des biens immobiliers détenus par leur 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 sont classés en immeubles de placement.

Immeubles de placement, hors actifs reconnus au titre des droits d'utilisation des baux à construction

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 5.3.2).

Le coût des immeubles de placement est constitué :

- du prix d'achat exprimé dans l'acte d'acquisition ou du prix de la construction, y compris les taxes non récupérables, après déduction des éventuelles remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement ;

- du coût des travaux de réhabilitation ;
- de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'immeuble 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, et 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.

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 de l'immeuble de placement 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 et parcs d'affaires			
	Immeubles « Haussmann »	Autres immeubles	Établissements de santé	Autres actifs ^(a)
Voirie, réseaux, distribution	100	40-60	80	15-50
Gros œuvre, structure	100	60	80	30-50
Structures extérieures	30	30	20-40	20-25
Installations générales et techniques	20-25	10-25	20-35	10-25
Agencements intérieurs	10-15	10-15	10-20	10-25
Équipements spécifiques	10-30	10-30	20-35	10-25

(a) Les autres actifs comprennent les hôtels, les logements et les locaux d'activité.

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.

Les méthodologies et hypothèses de valorisation du patrimoine sont décrites dans la note 5.2.

Les justes valeurs présentées en note 5.3 sont les valeurs d'expertises hors droits, hormis pour les actifs acquis en fin d'année et ceux détenus en vue de leur vente dont les justes valeurs retenues sont définies en note 5.1.2.

Coûts d'emprunt

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.

Actifs reconnus au titre des droits d'utilisation des baux à construction

À compter du 1^{er} janvier 2019 :

- le poste « Immeubles de placement » de l'état de la situation financière consolidée inclut les actifs reconnus au titre des droits d'utilisation des baux à construction ;
- le poste « Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement » du compte de résultat consolidé inclut les charges d'amortissement de ces actifs.

Les actifs reconnus au titre des droits d'utilisation des baux à construction sont évalués initialement au coût qui comprend les montants :

- de l'obligation locative évaluée telle que décrit à la note 8.3 ;
- des loyers payés d'avance.

Ces actifs sont amortis linéairement sur la durée raisonnablement certaine de location.

La valeur des actifs reconnus au titre des droits d'utilisation des baux à construction peut être révisée au cours de la durée raisonnablement certaine de location dans les cas suivants :

- modification du contrat de location ;
- réévaluation à la hausse ou à la baisse de la durée de location ;
- réévaluation à la hausse ou à la baisse du montant des loyers indexés sur un indice ou un taux ;
- pertes de valeur.

Durée raisonnablement certaine de location

Pour chaque contrat de location entrant dans le champ d'application d'IFRS 16, une évaluation de la durée du contrat est réalisée par la direction selon les modalités prévues par la norme.

La durée de location retenue pour chaque contrat correspond à la durée raisonnablement certaine de location. Celle-ci correspond à la durée non résiliable ajustée des éléments suivants :

- les options de résiliation anticipée que le Groupe a la certitude raisonnable de ne pas exercer ;

- les options de prolongation que le Groupe a la certitude raisonnable d'exercer.

Test de dépréciation des immeubles de placement

Conformément à la norme IAS 36, les immeubles de placement font l'objet de tests de perte de valeur s'il existe un indice de perte de valeur identifié. Les modalités de réalisation des tests de perte de valeur sont décrites ci-dessous.

Un indice de perte de valeur peut être :

- un événement entraînant une diminution importante de la valeur de marché de l'actif ;
- un changement dans l'environnement de marché (technologique, économique ou juridique).

Le test est réalisé individuellement pour chaque ensemble immobilier en considérant la valeur nette comptable positionnée en Immeubles de placement minorée, le cas échéant, de la dette de location afférente aux baux à construction. Dans le cas où cette valeur nette comptable individuelle devient supérieure à sa valeur recouvrable, une dépréciation est constatée pour la différence entre ces deux montants. La valeur recouvrable est définie comme la valeur de marché hors droits déterminée à partir des expertises indépendantes (cf. note 5.2).

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.

Dans le cas où il existe un indice montrant que la perte de valeur n'existe plus et que la valeur recouvrable redevient supérieure à la valeur nette comptable, les pertes de valeur constatées au cours des exercices précédents sont reprises. Cette reprise est limitée à la dépréciation initialement comptabilisée diminuée des amortissements complémentaires qui auraient été comptabilisés dans le cas où la base amortissable et le plan d'amortissement auraient été révisés.

Bien que réalisée par des experts indépendants, 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 par ensemble immobilier qui peut correspondre soit à un actif isolé soit à un groupe d'actifs, lorsqu'il existe une interdépendance entre ces actifs comme par exemple pour les parcs d'affaires. 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'ensemble immobilier 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.

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2019
États financiers consolidés

Le patrimoine de la Foncière Tertiaire et de la Foncière Santé est principalement composé d'immeubles de placement. Il est expertisé selon les modalités décrites au paragraphe 5.2 et sa juste valeur est présentée dans la note 5.3. Les investissements réalisés en 2019 s'élèvent à 1 306,3 millions d'euros, portant le patrimoine immobilier des Foncières à 9 912,7 millions d'euros :

(en millions d'euros)	01/01/2019 ^(a)	Travaux et acquisitions ^(b)	Cessions	Dotations nettes aux amort.	Variation nette des pertes de valeur	Effets des variations de périmètre	Autres mouvements ^(c)	31/12/2019
Foncière Tertiaire	6 278,2	411,4	(468,6)	(214,2)	16,6	123,0	(22,9)	6 123,5
Dont bureaux	4 685,2	369,2	(467,9)	(143,2)	4,5	123,0	(9,8)	4 561,0
Dont parcs d'affaires	1 257,0	34,4	0,1	(56,0)	25,3	-	-	1 260,7
Dont autres actifs	336,1	7,8	(0,8)	(14,9)	(13,2)	-	(13,1)	301,8
Foncière Santé	3 155,9	277,5	(20,6)	(114,6)	(3,8)	494,3	0,4	3 789,2
TOTAL PATRIMOINE	9 434,3	689,0	(489,2)	(328,8)	12,8	617,3	(22,6)	9 912,7
Typologie des actifs composant le patrimoine :								
Immeubles de placement :								
■ Foncières intégrées globalement	9 266,9	677,3	(21,4)	(321,7)	19,1	617,3	(476,8)	9 760,7
■ Foncières mises en équivalence ^(d)	115,7	11,6	-	(7,1)	(6,3)	-	-	114,0
Immeubles destinés à être cédés	2,0	-	(467,8)	-	-	-	465,7	-
Créances financières et autres actifs	80,8	-	-	-	-	-	(2,4)	78,4
Passifs attachés aux immeubles de placement ^(e)	(31,2)	-	-	-	-	-	(9,2)	(40,4)
TOTAL PATRIMOINE	9 434,3	689,0	(489,2)	(328,8)	12,8	617,3	(22,6)	9 912,7

(a) La première application d'IFRS 16 a conduit à reconnaître un droit d'utilisation relatif aux baux à construction de 31,3 millions d'euros et une dette de location d'un montant identique (cf. note 1.2.1. « Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne et d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2019 »).

(b) Dont frais financiers activés pour 6,1 millions d'euros.

(c) Les autres mouvements correspondent au reclassement d'immeubles de placement en actifs détenus en vue de leur vente et aux remboursements des dettes de location.

(d) La valeur des immeubles de placement des Foncières mises en équivalence est présentée en quote-part.

(e) Les dettes de location portant sur les baux à construction constituent les principaux passifs attachés aux immeubles de placement.

Les **acquisitions, travaux et effets de périmètre** des immeubles de placement de la Foncière Tertiaire pour **522,8 millions d'euros** au cours de la période concernent principalement :

- l'acquisition auprès de la Foncière NW2 de l'ensemble immobilier de bureaux « Pointe Métro 1 » à Gennevilliers pour un montant de 123,0 millions d'euros ;
- les opérations en VEFA pour 65,5 millions d'euros, dont principalement :
 - la seconde tranche de l'ensemble immobilier Go Spring à Nanterre (92) pour un montant de 15,9 millions d'euros,
 - la poursuite des travaux relatifs au programme immobilier situé avenue Gambetta (Paris 20^e) pour 14,6 millions d'euros,
 - des investissements sur le patrimoine situé à Marseille et Toulouse, respectivement l'immeuble Eko Active pour 12,2 millions d'euros et l'immeuble Latécoère pour 13,2 millions d'euros ;
- les opérations en développement pour 266,4 millions d'euros, dont principalement :
 - le périmètre Bureaux pour un montant de 252,8 millions d'euros, incluant le projet Origine à Nanterre (92) pour 120,5 millions d'euros, l'opération Fresk à Issy-les-Moulineaux (92) pour 17,0 millions d'euros, cinq immeubles de bureaux sur les Parcs des Portes de Paris pour un montant 57,3 millions d'euros, l'immeuble de bureaux Fontanot en cours de restructuration à Nanterre Préfecture pour 16,3 millions d'euros et les immeubles de bureaux en province pour 33,8 millions d'euros,
 - Le périmètre Parcs d'affaires pour un montant de 13,6 millions d'euros dont l'immeuble Monaco à Rungis pour un montant de 9,0 millions d'euros ;
- les autres dépenses d'investissement pour 67,9 millions d'euros principalement liés aux travaux de rénovation des parcs d'affaires et des bureaux (gros entretiens et réparations, remises en état de locaux).

Les **investissements** (acquisitions et travaux et effets des variations de périmètre) de la Foncière Santé pour **771,9 millions d'euros** au cours de la période concernent principalement :

- l'acquisition de 12 actifs de santé moyen et long séjour en France pour un montant de 191,0 millions d'euros, de l'Hôpital Privé du Confluent à Nantes pour un montant de 194,0 millions d'euros et de deux nouveaux Ehpad au Teilleul (50) et à Notre-Dame-de-Sanilhac (24) pour un montant de 14,5 millions d'euros ;
- l'acquisition en Allemagne et en Italie de 26 maisons médicalisées pour personnes âgées pour 304,8 millions d'euros (respectivement 19 pour 256,7 millions d'euros et 7 pour 48,1 millions d'euros) ;
- les opérations du *pipeline* de développement pour 44,4 millions d'euros incluant les projets d'établissement de santé situés à Narbonne, Saint-Herblain et Saintes ;
- les autres dépenses d'investissement pour 21,0 millions d'euros.

Les **cessions** pour un prix de 723,0 millions d'euros au cours de la période, dont 704,7 millions d'euros sur la Foncière Tertiaire et 18,3 millions d'euros sur la Foncière Santé, ont dégagé une plus-value nette de 208,5 millions d'euros.

Les **autres mouvements** correspondent principalement au reclassement d'immeubles de placement en actifs en vue de leur vente.

Ventilation des valeurs nettes des immeubles de placement

Dans l'état de la situation financière consolidée, les immeubles de placement sont composés des immeubles détenus en propre par la Foncière Tertiaire et la Foncière Santé ainsi que des immeubles détenus par voie de crédit-bail et, à compter du 1^{er} janvier 2019 en application d'IFRS 16, des actifs reconnus au titre des droits d'utilisation et baux à construction.

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2019
États financiers consolidés

La ventilation des valeurs nettes des immeubles de placement est la suivante :

(en millions d'euros)	01/01/2019 ^(a)	Acquisitions et travaux	Cessions	Dotations nettes aux amort.	Variation nette des pertes de valeur	Effets des variations de périmètre	Autres mouvements ^(b)	31/12/2019
Valeur brute	10 679,5	667,3	(62,1)	-	-	587,7	(515,6)	11 356,8
Amortissements	(1 819,8)	-	33,4	(302,1)	-	-	107,5	(1 981,1)
Pertes de valeur	(139,6)	-	7,3	-	19,1	-	10,8	(102,4)
Valeur nette des immeubles de placement détenus en propre	8 720,1	667,3	(21,4)	(302,1)	19,1	587,7	(397,3)	9 273,3
Valeur brute	616,7	10,1	-	-	-	29,6	(120,5)	535,9
Amortissements	(101,1)	-	-	(18,4)	-	-	41,0	(78,6)
Pertes de valeur	-	-	-	-	-	-	-	-
Valeur nette des immeubles de placement en crédit-bail^(c)	515,6	10,1	-	(18,4)	-	29,6	(79,5)	457,3
Valeur brute	31,3	-	-	-	-	-	-	31,3
Amortissements	-	-	-	(1,2)	-	-	-	(1,2)
Pertes de valeur	-	-	-	-	-	-	-	-
Valeur nette des droits d'utilisation afférents aux baux à construction	31,3	-	-	(1,2)	-	-	-	30,1
IMMEUBLES DE PLACEMENT	9 266,9	677,3	(21,4)	(321,7)	19,1	617,3	(476,8)	9 760,7

(a) La première application d'IFRS 16 (cf. note 1.2.1.) a conduit à reconnaître un droit d'utilisation relatif aux baux à construction attachés aux immeubles de placement de 31,3 millions d'euros.

(b) Les autres mouvements correspondent principalement au reclassement d'immeubles de placement en actifs détenus en vue de leur vente.

(c) Préalablement à l'implémentation de la norme IFRS 16, ces contrats étaient considérés comme des contrats de location-financement. Conformément aux dispositions transitoires de la norme IFRS 16, leur valeur comptable a été maintenue au 1^{er} janvier 2019.

5.1.2. Actifs détenus en vue de leur vente et activités abandonnées

Principes comptables

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe a pris la décision de céder un actif ou un groupe d'actifs, il le présente distinctement sur la ligne « Actifs détenus en vue de leur vente » au sein des actifs courants de l'état de la situation financière consolidée, 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 ; et si
- sa vente est hautement probable dans un délai de 12 mois.

Les passifs relatifs à cet actif ou à ce groupe d'actifs sont également présentés distinctement sur la ligne « Passifs liés aux actifs détenus en vue de leur vente ».

Compte tenu de la nature de ses actifs et sur la base de son expérience de marché, le Groupe considère en général que seuls les actifs ou groupes d'actifs faisant l'objet d'une promesse de vente entrent dans cette catégorie.

Les actifs ou groupes d'actifs détenus en vue de leur vente sont évalués à la valeur la plus faible entre leur valeur nette comptable et leur juste valeur diminuée des coûts liés à leur vente.

(en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Actifs détenus en vue de leur vente et activités abandonnées	9,8	2,0
Passifs liés aux actifs détenus en vue de leur vente et activités abandonnées	6,3	9,8

Les actifs détenus en vue de leur vente concernent principalement les actifs immobiliers sous promesse de vente. Les passifs liés aux actifs détenus en vue de leur vente concernent principalement le solde des provisions constituées au titre des activités abandonnées.

5.2. Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses

5.2.1. Missions d'expertise

Le patrimoine immobilier du Groupe fait l'objet d'une évaluation par des experts immobiliers indépendants deux fois par an, à l'occasion de la publication des états financiers consolidés semestriels et annuels, selon un dispositif conforme au Code de déontologie des SIIC (sociétés d'investissement immobilier cotées) 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'Afremim (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 quatre 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 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 « Barthès 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, le Groupe 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 en exploitation dont la valeur est significative, le centre commercial Le Millénaire, le Parc d'activités de Fresnes et les parcs d'affaires font l'objet d'une double expertise. Depuis le 30 juin 2018, l'application d'une double expertise a été élargie aux bureaux en développement (hors acquisitions en VEFA) de la Foncière Tertiaire dont la valorisation ou le budget de capex est supérieur à 10 millions d'euros.

Les sites font l'objet de visites systématiques par les experts pour tous les nouveaux actifs entrant en portefeuille. De nouvelles visites de sites sont ensuite organisées selon une rotation pluriannuelle 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, y compris les réserves foncières et les projets en

développement, a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2019, à l'exception néanmoins :

- des immeubles 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 de vente contractualisé ;
- des immeubles et ouvrages publics détenus dans le cadre de partenariats public-privé (« PPP ») qui ne font pas l'objet d'une expertise, leur propriété revenant à l'État au terme des contrats de partenariats. Ces actifs restent, de fait, maintenus à leur valeur nette comptable dans la juste valeur du patrimoine immobilier publiée par le Groupe (voir note 5.3.1) ;
- des immeubles acquis moins de trois mois avant la date de clôture annuelle, qui sont valorisés à leur prix d'acquisition hors droits.

Le Groupe a également mis en place un processus de valorisation interne 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 plans* établis. Ce processus est mis à jour annuellement. Toutefois, les actifs ayant une évolution significative de leur plan d'affaires peuvent faire l'objet d'une mise à jour semestrielle.

5.2.2. Méthodologies retenues par les experts

Les méthodologies retenues par les experts sont identiques à celles retenues pour l'exercice précédent.

Portefeuille de la Foncière Tertiaire

Les immeubles de placement sont évalués par les experts en croisant deux méthodes : la méthode par le revenu (l'expert retenant la méthode la plus adaptée entre la capitalisation du revenu net et l'actualisation des flux de trésorerie), recoupée par la méthode par comparaison directe avec les prix des transactions constatés sur le marché pour des biens équivalents en nature et en localisation.

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 flux de trésorerie 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 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 soit à partir 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 à partir 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 font également l'objet d'une expertise prise en compte dans le calcul de l'actif net réévalué et pour 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 flux de trésorerie, complétés dans certains cas par la méthode par comparaison.

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.

Le Parc de Rungis fait l'objet de valorisation spécifique de ses réserves foncières. Il existe, en effet, sur le Parc de Rungis une constructibilité non consommée sur des parcelles déjà construites. Le Groupe 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 230 000 m² de surface et se compose d'une construction totale de 340 000 m² de bureaux *premium*, *medium* et mixtes (respectivement 142 000 m², 55 000 m² et 143 000 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 5, 10, 15, 20 et 25 ans : 34 250 m² au titre des cinq premières années, 48 150 m² de 5 à 10 ans, 64 700 m² de 10 à 15 ans, 38 500 m² de 15 à 20 ans et 44 100 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 17,25 %, comprenant une marge promoteur de 8,25 %. 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/troisième couronne). Ces valeurs ainsi obtenues sont actualisées en fonction des plages de redéveloppement à 5, 10, 15, 20 et 25 ans prévues dans le plan prévisionnel avec des taux respectivement de 3,25 %, 5,25 %, 6,25 %, 7,25 % et 8,25 %. La valorisation de ces réserves (sur terrains nus et immeubles existants) s'élève à 62,5 millions d'euros au 31 décembre 2019.

De plus, le Groupe 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. La valorisation de ces surfaces s'élève à 42,3 millions d'euros au 31 décembre 2019.

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 précommercialisation 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.

Portefeuille de la Foncière Santé

S'agissant 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 de santé 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.

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 moyen 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...) et sa position concurrentielle. À défaut, les murs de l'établissement peuvent être évalués par capitalisation du revenu locatif brut communiqué par le Groupe.

5.2.3. Principales hypothèses de valorisation des immeubles de placement

Types d'actifs	Méthodes généralement retenues	Taux d'actualisation des flux (DCF)	Taux de rendement à la sortie (DCF)	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 % - 7,5 %	3,3 % - 7,5 %	3,3 % - 7,5 %	225 € - 925 €
La Défense/Péri-Défense	Capitalisation et DCF	4,5 % - 6,5 %	4,5 % - 6,5 %	4,3 % - 6,5 %	260 € - 470 €
Autre Croissant Ouest	Capitalisation et DCF	3,5 % - 5,3 %	4,3 % - 5,3 %	4,0 % - 4,8 %	410 € - 510 €
Première couronne	Capitalisation et DCF	4,3 % - 9,0 %	4,3 % - 5,8 %	4,3 % - 5,3 %	275 € - 375 €
Province	Capitalisation et DCF	4,4 % - 8,1 %	4,1 % - 9,0 %	3,5 % - 7,4 %	125 € - 275 €
Parcs d'affaires					
Première couronne	DCF	5,3 % - 10,5 %	4,8 % - 10,0 %		100 € - 365 €
Deuxième couronne	DCF	5,0 % - 12,0 %	5,0 % - 12,0 %		50 € - 290 €
Autres actifs de la Foncière Tertiaire					
Hôtels	Capitalisation et DCF	7,0 % - 7,8 %	5,5 % - 6,25 %	4,8 % - 6,3 %	(a)
Commerces	Capitalisation et DCF	5,9 % - 7,1 %	6,0 % - 12,2 %	5,8 % - 9,1 %	120 € - 265 €
Entrepôts	Capitalisation et DCF	8,0 % - 11,0 %	8,0 % - 12,0 %	10,0 % - 13,0 %	40 € - 55 €
Logements	Comparaison	NA	NA	NA	NA
SANTÉ					
Île-de-France	Capitalisation et DCF	5,1 % - 6,5 %	4,9 % - 6,5 %	4,5 % - 6,0 %	(a)
Province	Capitalisation et DCF	4,9 % - 8,6 %	4,6 % - 8,5 %	4,2 % - 8,1 %	(a)

(a) Non soumis aux règles traditionnelles de détermination de la VLM du fait de la configuration et de la spécialisation des locaux.

5.3. Juste valeur du patrimoine immobilier

5.3.1. Plus-value latente du patrimoine

Les plus-values latentes s'établissent à 4 427,6 millions d'euros au 31 décembre 2019, soit une hausse de 464,6 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent :

(en millions d'euros)	31/12/2019			31/12/2018			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 de placement	14 118,0	9 720,3	4 397,6	13 173,1	9 235,7	3 937,5	944,8	484,7	460,1
Immeubles détenus en vue de leur vente	-	-	-	3,2	2,0	1,1	(3,2)	(2,0)	(1,1)
Créances financières et autres actifs	84,7	78,4	6,3	89,6	80,8	8,8	(4,9)	(2,4)	(2,5)
Patrimoine en intégration globale	14 202,7	9 798,7	4 404,0	13 265,9	9 318,4	3 947,5	936,8	480,3	456,5
Immeubles de placement des sociétés mises en équivalence	137,7	114,0	23,7	131,2	115,7	15,5	6,4	(1,7)	8,1
TOTAL PATRIMOINE	14 340,4	9 912,7	4 427,6	13 397,1	9 434,1	3 963,0	943,2	478,6	464,6
Répartition du patrimoine :									
Tertiaire - Bureaux	6 891,0	4 561,0	2 330,0	6 758,6	4 685,2	2 073,4	132,5	(124,2)	256,6
Tertiaire - Parcs d'affaires	1 793,4	1 260,7	532,7	1 742,5	1 257,0	485,6	50,9	3,8	47,1
Tertiaire - Autres actifs	369,8	301,8	68,0	411,7	336,1	75,6	(41,9)	(34,3)	(7,6)
Foncière Tertiaire	9 054,2	6 123,5	2 930,6	8 912,8	6 278,2	2 634,5	141,4	(154,7)	296,1
Foncière Santé	5 286,2	3 789,2	1 497,0	4 484,4	3 155,9	1 328,5	801,8	633,3	168,5
TOTAL PATRIMOINE	14 340,4	9 912,7	4 427,6	13 397,1	9 434,1	3 963,0	943,2	478,6	464,6

5.3.2. Effet sur le résultat des pertes de valeur

L'effet sur le résultat des pertes de valeur est présenté sur la ligne « Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants » du compte de résultat consolidé.

En 2019, les pertes de valeur nettes relatives aux immeubles de placement détenus par les sociétés du Groupe intégrées globalement s'élèvent à 19,1 millions d'euros et se décomposent en une perte de valeur de - 21,9 millions d'euros et une reprise de valeur de 41,0 millions d'euros.

5.3.3. Sensibilité des valeurs nettes comptables du patrimoine expertisé aux variations potentielles des justes valeurs

La sensibilité des valeurs nettes comptables du patrimoine expertisé aux variations potentielles des justes valeurs comprises entre - 5,00 % et + 5,00 % sont présentées dans le tableau ci-dessous :

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	(8,0)	(2,3)	2,3	4,6
Province	(2,7)	(0,7)	-	-
TOTAL BUREAUX	(10,7)	(3,0)	+ 2,3	+ 4,6
Deuxième couronne	(37,5)	(18,7)	18,7	73,5
TOTAL PARCS D'AFFAIRES	(37,5)	(18,7)	+ 18,7	+ 73,5
TOTAL BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES	(48,2)	(21,8)	+ 21,0	+ 78,1
Autres actifs	(3,8)	(1,5)	+ 1,5	+ 2,9
TOTAL FONCIÈRE TERTIAIRE	(52,0)	(23,2)	+ 22,5	+ 81,0
Santé^(a)				
Province	(19,0)	(13,4)	1,8	1,8
TOTAL FONCIÈRE SANTÉ^(a)	(19,0)	(13,4)	+ 1,8	+ 1,8
TOTAL PATRIMOINE IMMOBILIER	(71,0)	(36,6)	+ 24,3	+ 82,8

(a) Valeurs nettes comptables à 100 %.

Note 6. Financement et instruments financiers

6.1. Structure financière et contribution au résultat

6.1.1. Évolution de la dette financière nette

Principes comptables

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 crédit-bail, 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.

Instruments 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 mise en place par le 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 6.2.2 et 6.3.

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés dans l'état de la situation financière consolidée à leur juste valeur.

Le Groupe utilise des instruments dérivés pour la couverture du risque de taux de ses dettes à taux fixe ou à taux variable (couverture de flux de trésorerie futurs) et applique la comptabilité de couverture lorsque les conditions de documentation sont remplies. Dans ce cas, les variations de juste valeur de l'instrument financier dérivé sont comptabilisées nettes d'impôt sur la ligne « Autres éléments de l'état du résultat global consolidé », 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 flux de trésorerie futurs, modèle Black and Scholes...) et fondée sur des données de marché.

Décomposition de la dette financière nette à la clôture

La dette financière nette aux 31 décembre 2019 et 2018 se décompose comme suit :

(en millions d'euros)		31/12/2019	31/12/2018
Dettes financières à moyen et long termes		6 134,7	5 238,5
Dettes financières à court terme		703,3	1 049,3
DETTES FINANCIÈRES BRUTES	6.1.2	6 838,0	6 287,8
Instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt (passifs et actifs)	6.1.3	48,2	22,1
DETTES FINANCIÈRES BRUTES APRÈS PRISE EN COMPTE DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS		6 886,1	6 309,9
Actifs financiers ^(a)	6.1.5	(90,2)	(82,5)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.1.6	(767,1)	(634,6)
DETTES FINANCIÈRES NETTES		6 028,8	5 592,8

(a) Hors dépôts de garantie versés.

L'évolution de la dette brute avant prise en compte des instruments dérivés par rapport à la période précédente pour **550,2 millions d'euros** concerne essentiellement :

- l'émission d'un emprunt obligataire sur Icade Santé pour un montant de 500,0 millions d'euros, de maturité 10 ans assortie d'un coupon annuel de 0,875 % et le rachat obligataire portant sur trois souches existantes pour 156,5 millions d'euros ;
- la mise en place d'un prêt hypothécaire sur la société détentrice de la tour Eqho pour 440,0 millions d'euros et la souscription de trois nouveaux financements sur Icade Santé pour un montant total de 300,0 millions d'euros ;
- l'amortissement naturel d'emprunts et des dettes de crédit-bail pour 314,7 millions d'euros ;
- le remboursement par anticipation d'un financement de 150,0 millions d'euros sur Icade Santé ;
- la diminution nette de l'en-cours de *NEU Commercial Papers* pour 121,4 millions d'euros.

Tableau de mouvement de la dette financière nette et des autres éléments financiers

Les mouvements sur la dette financière nette et des autres éléments financiers pour les exercices clos aux 31 décembre 2019 et 2018 se décomposent comme suit :

(en millions d'euros)	Notes	Dette financière nette	Autres passifs financiers ^(a)	Dettes de location ^(c)	Total
31/12/2018		5 592,8	0,1		5 592,9
Variation de la trésorerie :					
▣ Variation de la trésorerie issue des opérations de financement	TFT	308,1	(1,8)	(8,7)	297,5
▣ Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	TFT	(90,3)	-	-	(90,3)
Variation sans effet sur la trésorerie :					
▣ Variation de périmètre		201,7	1,9	-	203,6
▣ Mise en juste valeur par résultat ^(a)		(1,3)	-	-	(1,3)
▣ Mise en juste valeur par réserves ^(a)		37,1	-	-	37,1
▣ Autres variations ^(b)		(19,3)	-	76,7	57,4
31/12/2019		6 028,8	0,1	67,9	6 096,9

(a) Concerne les instruments dérivés (cf. note 6.1.3.) ainsi que les titres non consolidés (cf. note 6.1.5.).

(b) Des dettes de locations ont été reconnues pour 73,4 millions d'euros en application de la norme IFRS 16 au 1^{er} janvier 2019 (cf. note 8.3) ; les autres variations de dettes financières portent principalement sur les effets des taux d'intérêts effectifs et les intérêts courus non échus.

(c) Hors contrats de crédit-bail qui sont inclus dans la définition de la dette financière nette.

6.1.2. Composantes de la dette financière

Dettes financières brutes : type de taux, échéance et juste valeur

La dette financière brute au coût amorti, incluant les frais et primes d'émission ainsi que leur étalement en application de la méthode du taux effectif de l'emprunt, s'élève à 6 838,0 millions d'euros au 31 décembre 2019. Elle se décompose comme suit :

(en millions d'euros)	Valeur au bilan 31/12/2019	Courant		Non Courant				Juste valeur au 31/12/2019
		Part à moins de 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	
Emprunts obligataires	3 876,8	23,2	252,2	391,0	275,0	(4,0)	2 939,5	4 044,5
Emprunts auprès des établissements de crédit	754,7	(1,8)	4,9	5,2	4,8	13,1	728,6	825,3
Dettes de crédit-bail	102,4	11,3	15,0	8,4	8,4	8,5	50,7	109,9
Autres emprunts et dettes assimilées	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
NEU Commercial Papers	441,0	441,0	-	-	-	-	-	441,0
DETTE À TAUX FIXE	5 175,2	473,7	272,1	404,7	288,2	17,7	3 718,8	5 420,8
Emprunts obligataires	0,1	0,1	-	-	-	-	-	-
Emprunts auprès des établissements de crédit	1 325,7	30,7	135,5	19,3	67,6	454,5	618,0	1 351,4
Dettes de crédit-bail	97,1	9,7	14,7	7,8	9,7	18,0	37,2	97,7
Autres emprunts et dettes assimilées	53,4	2,6	2,6	2,6	2,6	2,7	40,3	59,1
Dettes rattachées à des participations	82,6	82,6	-	-	-	-	-	82,6
Découverts bancaires	103,8	103,8	-	-	-	-	-	103,8
DETTE À TAUX VARIABLE	1 662,8	229,6	152,8	29,7	79,9	475,2	695,5	1 694,6
DETTES FINANCIÈRES BRUTES AU 31/12/2019	6 838,0	703,3	424,9	434,4	368,1	492,9	4 414,3	7 115,5
DETTES FINANCIÈRES BRUTES AU 31/12/2018	6 287,8	1 049,3	254,2	478,3	520,4	384,3	3 601,3	6 276,6

La durée de vie moyenne de la dette (hors NEU Commercial Papers) s'établit à 6,4 ans au 31 décembre 2019 (6,4 ans au 31 décembre 2018). Les financements levés au cours de l'exercice 2019 ont permis de maintenir la durée de vie moyenne des dettes du Groupe supérieure à 6 ans.

Au 31 décembre 2019, la durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 5,2 ans et celle des couvertures associées est de 6,3 ans, permettant une couverture adéquate en anticipant la couverture d'un besoin de financement futur.

Caractéristiques des emprunts obligataires

ISIN	Date d'émission	Date d'échéance	Nominal à l'émission	Taux	Profil de remboursement	Nominal au 31/12/2018	Augmentation	Diminution	Nominal au 31/12/2019
FR0011577188	30/09/2013	29/09/2023	300,0	Taux fixe 3,375 %	In fine	300,0	-	20,8	279,2
FR0011577170	30/09/2013	30/01/2019	500,0	Taux fixe 2,25 %	In fine	211,3	-	211,3	-
FR0011847714	16/04/2014	16/04/2021	500,0	Taux fixe 2,25 %	In fine	304,6	-	47,5	257,1
FR0012942647	14/09/2015	14/09/2022	500,0	Taux fixe 1,875 %	In fine	483,9	-	88,2	395,7
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
FR0013320058	28/02/2018	28/02/2028	600,0	Taux fixe 1,625 %	In fine	600,0	-	-	600,0
FR0013457967	04/11/2019	04/11/2029	500,0	Taux fixe 0,875 %	In fine	-	500,0	-	500,0
EMPRUNTS OBLIGATAIRES						3 749,8	500,0	367,8	3 882,0
FRAIS D'ÉMISSIONS ET INTÉRÊTS COURUS NON ÉCHUS						0,5			(5,0)
TOTAL						3 750,3			3 877,0

6.1.3. Instruments dérivés

Présentation des instruments dérivés dans l'état de la situation financière consolidée

Les instruments dérivés passif sont constitués principalement d'instruments dérivés de taux *cash flow hedge* (CFH) pour un montant de 54,0 millions d'euros au 31 décembre 2019.

Le détail de l'évolution de la juste valeur des instruments dérivés est le suivant pour l'exercice clos au 31 décembre 2019 :

	Juste valeur 31/12/2018	Cessions	Paiement pour garantie	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en capitaux propres	Juste valeur au 31/12/2019
(en millions d'euros)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = de (1) à (5) inclus
Présentation des instruments dérivés dans l'état de la situation financière consolidée :						
Instruments dérivés Actif	7,5	-	3,5	(0,1)	(4,7)	6,3
Instruments dérivés Passif	(29,6)	6,7	-	0,8	(32,4)	(54,4)
TOTAL	(22,1)	6,7	3,5	0,8	(37,1)	(48,2)
Décomposition des natures d'instruments dérivés :						
Swaps de taux - payeur fixe	(22,6)	5,9	-	0,1	(37,1)	(53,7)
Instruments de couverture de flux de trésorerie futurs	(22,6)	5,9	-	0,1	(37,1)	(53,7)
Swaps de taux - payeur fixe	(2,1)	0,8	-	0,9	-	(0,4)
Options de taux	0,2	-	-	(0,2)	-	0,0
Instruments non qualifiés de couverture	(1,9)	0,8	-	0,7	-	(0,4)
INSTRUMENTS - RISQUES DE TAUX - HORS APPELS DE MARGE	(24,5)	6,7	-	0,8	(37,1)	(54,0)
Instruments dérivés : appels de marge	2,4	-	3,5	-	-	5,9
TOTAL INSTRUMENTS DÉRIVÉS - RISQUE DE TAUX	(22,1)	6,7	3,5	0,8	(37,1)	(48,2)

Variation des réserves de couverture

Les réserves de couverture sont exclusivement composées de la mise à la juste valeur des instruments financiers utilisés par le Groupe pour la couverture du risque de taux (partie efficace) pour un montant de 45,6 millions d'euros au 31 décembre 2019.

Les réserves de couverture au 31 décembre 2019 sont présentées dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	Total	Dont part du Groupe	Dont part des participations ne donnant pas le contrôle
RÉSERVES DE RÉÉVALUATION AU 31 DÉCEMBRE 2018	(13,5)	(8,2)	(5,3)
Variations de valeur des instruments de couverture de flux de trésorerie	(37,1)	(31,7)	(5,3)
Recyclage par résultat des réserves de réévaluation des instruments de couverture de flux de trésorerie	5,0	5,2	(0,2)
Autres éléments du résultat global	(32,1)	(26,5)	(5,5)
RÉSERVES DE RÉÉVALUATION AU 31 DÉCEMBRE 2019	(45,6)	(34,8)	(10,8)

Instruments dérivés : analyse des notionnels par échéance

Le portefeuille d'instruments dérivés à la clôture de l'exercice 2019 se présente comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2019							
	Total	Taux moyen	Part à moins d'un an		Part à plus d'un an et moins de cinq ans		Part à plus de cinq ans	
			Montant	Taux moyen	Montant	Taux moyen	Montant	Taux moyen
Swaps de taux - payeur fixe	1 248,2	0,6 %	20,1	1,4 %	246,9	0,7 %	981,2	0,5 %
Options de taux - cap	48,2	0,7 %	12,7	0,5 %	35,5	0,7 %	-	0,0 %
Options de taux - floor	-	0,0 %	-	0,0 %	-	0,0 %	-	-
TOTAL DU PORTEFEUILLE DES DÉRIVÉS EN VIGUEUR	1 296,4		32,9		282,3		981,2	
TOTAL DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS - RISQUE DE TAUX 31/12/2019	1 296,4		32,9		282,3		981,2	
TOTAL DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS - RISQUE DE TAUX 31/12/2018	1 540,7		198,7		599,0		743,0	

Ces instruments dérivés sont utilisés dans le cadre de la politique de couverture du risque de taux du Groupe (cf. note 6.2.2).

6.1.4. Résultat financier

Le résultat financier se compose principalement :

- ▣ du coût de l'endettement financier brut (principalement des charges d'intérêts sur dettes financières et instruments dérivés), ajusté des produits de trésorerie et de prêts et créances associés ;
- ▣ des autres produits et charges financiers (principalement constitués des coûts de restructuration des passifs financiers et des commissions de non-utilisation).

Le résultat financier du Groupe représente une charge nette de - 107,0 millions d'euros pour l'exercice 2019, contre - 123,5 millions d'euros pour l'exercice 2018.

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2019
États financiers consolidés

(en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Charges d'intérêts sur dettes financières	(94,8)	(96,5)
Charges d'intérêts sur instruments dérivés	(12,4)	(9,7)
Recyclage en résultat des instruments dérivés couverture de taux	1,6	1,6
COÛT DE L'ENDETTÉMENT FINANCIER BRUT	(105,5)	(104,7)
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	1,7	1,3
Revenus des créances et des prêts	5,3	4,8
Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés	7,0	6,2
COÛT DE L'ENDETTÉMENT FINANCIER NET	(98,5)	(98,5)
Variation de juste valeur par résultat des instruments dérivés	0,7	1,0
Commissions de non-utilisation	(7,0)	(6,7)
Coût de restructuration de passifs financiers	(18,1)	(17,2)
Résultat financier des passifs locatifs ^(a)	(2,3)	
Autres produits et charges financiers ^(b)	17,5	(2,0)
Total des autres produits et charges financiers	(8,5)	(25,0)
RÉSULTAT FINANCIER	(107,0)	(123,5)

(a) Ce poste concerne la charge financière de la période reconnue en application de la norme IFRS 16.

(b) Dont quote-part de résultat sur l'opération CNET pour 15,2 millions d'euros.

6.1.5. Actifs et passifs financiers

Principes comptables

Conformément à IFRS 9, les actifs financiers sont classés et évalués soit au coût amorti, soit en juste valeur. Afin de déterminer le classement et le mode d'évaluation appropriés, le Groupe tient compte de son modèle d'affaire pour la gestion de ses actifs financiers et procède à une analyse des caractéristiques des flux de trésorerie contractuels de ces derniers. Les actifs financiers du Groupe sont composés de deux catégories :

- actifs financiers comptabilisés à la juste valeur par résultat :

Ils concernent les titres non consolidés comptabilisés à la juste valeur par résultat à la date de clôture. La juste valeur est appréhendée à partir de techniques d'évaluation reconnues (référence à des transactions récentes, actualisation des flux de trésorerie, actif net réévalué, cours de Bourse si applicable...);

- actifs financiers comptabilisés au coût amorti :

Ils sont principalement composés des créances rattachées à des participations, des prêts, des dépôts et cautionnements versés, des actifs sur contrats et des créances clients comptabilisés au coût amorti à la date de clôture (ces deux dernières catégories d'autres actifs financiers sont détaillées à la note 8.2.3).

Conformément à IFRS 9, le Groupe applique le modèle des pertes attendues sur actifs financiers qui impose de comptabiliser, dès la reconnaissance de l'actif financier, les pertes attendues et les variations de ces pertes à chaque clôture pour refléter le changement de risque de crédit depuis la comptabilisation initiale.

Variation des actifs et passifs financiers sur l'exercice

Les mouvements sur les autres actifs financiers au cours de l'exercice 2019 se décomposent comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2018	Acquisitions	Cessions/ remboursements	Effets des variations de juste valeur par résultat	Charges nettes liées aux pertes de valeur en résultat	Effets des variations de périmètre et de capital	Autres	31/12/2019
Actifs financiers en juste valeur par résultat ^(a)	23,1	-	-	0,6	-	-	0,1	23,8
ACTIFS FINANCIERS EN JUSTE VALEUR PAR RESULTAT	23,1	-	-	0,6	-	-	0,1	23,8
Créances rattachées à des participations et autres parties liées	38,8	28,4	(18,9)	-	-	-	-	48,4
Prêts	0,4	-	(0,1)	-	-	-	-	0,3
Dépôts et cautionnements versés	8,9	4,2	(4,7)	-	-	0,2	(0,4)	8,2
Comptes courants associés	20,1	-	-	-	-	-	(2,3)	17,7
Autres	0,1	-	-	-	-	(0,0)	-	-
ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI	68,2	32,6	(23,7)	-	-	0,2	(2,6)	74,6

(a) Les actifs financiers en juste valeur sont composés des titres de participation non consolidés.

Les autres passifs financiers sont composés principalement des dépôts et cautionnements reçus des locataires pour un montant de 70,5 millions d'euros au 31 décembre 2019. La part non courante de ces derniers s'élève à 69,2 millions d'euros, dont une part à plus de cinq ans à hauteur de 62,5 millions d'euros.

Ventilation des actifs financiers

La ventilation des autres actifs financiers par échéance à la clôture de l'exercice 2019 est présentée dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	31/12/2019	Courant		Non courant	
		Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans	
Créances rattachées à des participations et autres parties liées	48,4	48,4	-	-	
Prêts	0,3	0,0	-	0,3	
Dépôts et cautionnements versés	8,2	0,4	5,4	2,4	
Comptes courants associés	17,7	17,7	-	-	
ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI	74,6	66,5	5,4	2,7	

6.1.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie

Principes comptables

La trésorerie comprend les liquidités en compte courant bancaire et les dépôts à vue. Les équivalents de trésorerie sont constitués des organismes de placement collectif en valeurs mobilières (« 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.

(en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Comptes à terme	229,0	36,1
Disponibilités (y compris intérêts bancaires à recevoir)	538,1	598,5
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	767,1	634,6

6.2. Gestion des risques financiers

Le suivi et la gestion des risques financiers sont centralisés au sein de la direction *corporate* et financements, rattachée à la direction financière du Groupe. Par ailleurs un comité des risques, taux, trésorerie et financements du Groupe (CRTF) est réuni régulièrement en présence du Directeur général, du Directeur des risques et du Directeur financier du Groupe, sur l'ensemble des sujets liés à la gestion financière du passif du Groupe et des risques associés.

6.2.1. Risque de liquidité

Le risque de liquidité est encadré par la politique du même nom, visant à donner un cadre et des limites à la direction financière du Groupe afin de sécuriser au mieux le Groupe face à ce risque. Ainsi, au 31 décembre 2019, le Groupe dispose d'une capacité de tirage en lignes court et moyen termes totalement libres d'utilisation de 1 763 millions d'euros (lignes RCF). Ce montant n'inclut pas les disponibilités de tirage des opérations de promotion lorsqu'elles ont été mises en place et qui sont affectées à des programmes spécifiques.

Le Groupe a conservé un accès à la liquidité dans de bonnes conditions et dispose d'une forte marge de manœuvre en termes de mobilisation de fonds. Ce sont près de quatre années de remboursement en capital et en intérêts qui sont ainsi sécurisées.

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2019
États financiers consolidés

Par ailleurs, le Groupe veille à une gestion rigoureuse du suivi des échéances de ses principales lignes de dettes comme l'illustre le tableau ci-dessous (passifs financiers hors contrats de construction et VEFA).

(en millions d'euros)	31/12/2019										
	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 principal	Total intérêts	Total général
	Principal	Intérêts	Principal	Intérêts	Principal	Intérêts	Principal	Intérêts			
Emprunts obligataires	-	64,5	652,8	123,2	279,2	93,2	2 950,0	119,8	3 882,0	400,7	4 282,7
Emprunts auprès des établissements de crédit	35,7	23,4	168,8	47,4	543,0	50,1	1 349,8	109,0	2 097,4	229,9	2 327,3
Dettes de crédit-bail	20,3	3,9	44,4	6,2	44,1	4,8	87,9	8,8	196,7	23,7	220,4
Autres emprunts et dettes assimilées	2,4	1,1	5,0	2,0	5,2	1,8	39,7	6,1	52,4	11,0	63,4
Dettes rattachées à des participations	82,5	-	-	-	-	-	-	-	82,5	-	82,5
NEU Commercial Papers	441,0	-	-	-	-	-	-	-	441,0	-	441,0
Découverts bancaires	104,0	(0,1)	-	-	-	-	-	-	104,0	(0,1)	103,8
Dettes de location	8,9	2,2	15,1	4,1	13,6	3,5	30,4	33,4	67,9	43,1	111,1
Dettes fournisseurs et dettes d'impôt	678,0	-	15,2	-	-	-	-	-	693,2	-	693,2
Instruments financiers dérivés		12,0		19,8		12,1		9,3		53,2	53,2
TOTAL	1 372,7	107,0	901,3	202,7	885,1	165,4	4 457,9	286,4	7 617,0	761,5	8 378,6

Les échéances relatives aux intérêts sur emprunts et sur instruments financiers dérivés sont déterminées sur la base des taux de marché anticipés.

6.2.2. Risque de taux

Le risque de taux est encadré lui aussi par une politique précise définie par la direction financière du Groupe et dont le comité d'audit et des risques est régulièrement informé. Ce risque est constitué, d'une part, dans le cas d'une hausse des taux, du risque d'augmentation des charges financières lié aux passifs financiers à taux variable et, d'autre part, dans le cas d'une baisse des taux, du risque de diminution des produits financiers lié aux actifs financiers à taux variable.

Pour financer ses investissements, le Groupe peut avoir recours à de la dette à taux variable ce qui lui permet de conserver sa capacité de remboursement par anticipation sans pénalité.

Depuis maintenant quatre ans, dans des conditions de marché financier favorables aux emprunteurs avec des niveaux de taux historiquement bas, le Groupe a fait le choix d'une politique de gestion prudente avec des taux de couverture entre 90 % et 99 % de la dette globale. Par ailleurs, des opérations de couverture *forward*, destinées à augmenter la couverture au risque de variation des taux à moyen terme, ont été réalisées permettant de bénéficier dès aujourd'hui d'un taux de couverture de 82 % en 2020 et de 81 % en 2021.

À noter que sur l'exercice 2019, à l'occasion de l'opération Tour Egho, le Groupe a levé un emprunt hypothécaire dans des conditions de marché attractives et intégralement couvert.

(en millions d'euros)	31/12/2019		31/12/2018	
	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable
Exposition nette avant couverture (A)	5 175,2	1 662,8	4 755,3	1 532,6
Instruments de couverture de taux (B)	-	1 296,4	-	1 540,7
EXPOSITION NETTE APRÈS COUVERTURE (C) = (B) - (A)	(5 175,2)	(366,4)	(4 755,3)	8,1

Au 31 décembre 2019, la dette totale du Groupe, composée à 78 % de dette à taux fixe et à 22 % de dette à taux variable, est couverte à 97 % contre le risque de taux d'intérêt.

La durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 5,2 ans, celle des couvertures associées est à 6,3 ans.

À noter que le Groupe privilégie la qualification de ses instruments de couverture en *cash flow hedge*, selon la norme IFRS 9 ; 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 la structure de couverture du Groupe et de l'évolution des taux d'intérêt sur les derniers exercices, les variations de juste valeur des instruments de couverture ont un impact négatif sur les Autres éléments du résultat global pour 37,1 millions d'euros au 31 décembre 2019.

Les impacts comptables d'une variation des taux (- 1 % ; + 1 %) sur la valorisation des instruments dérivés sont décrits ci-après :

(en millions d'euros)	31/12/2019	
	Impact en capitaux propres avant impôts	Impact en résultat avant impôts
Impact d'une variation de + 1 % des taux d'intérêt	76,9	0,8
Impact d'une variation de (1) % des taux d'intérêt	(83,9)	(0,5)

6.2.3. Risque de change

Ne réalisant aucune transaction en devise étrangère, le Groupe n'est pas soumis au risque de change.

6.2.4. Risque de crédit

Dans le cadre de son activité, le Groupe est exposé à deux catégories principales de contrepartie : les établissements financiers et les clients locataires.

Concernant les établissements financiers, 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, le Groupe ne traite des produits dérivés de taux qu'avec des établissements bancaires avec lesquels il est en relation pour le financement de son développement. Par ailleurs, le Groupe 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.

En ce qui concerne les clients locataires, le Groupe estime ne pas être exposé au risque de crédit de manière significative du fait de son portefeuille diversifié de locataires, en termes de localisation et de taille unitaire des engagements locatifs. En outre, le Groupe a mis en place des procédures afin de s'assurer de la qualité du crédit de ses locataires préalablement à la signature des baux. 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. Enfin, dans l'activité Foncière Santé, les sociétés mères des locataires se portent caution solidaire pour garantir le paiement de toutes sommes dues par le preneur du bail. Ces procédures font l'objet de contrôles réguliers.

L'exposition du Groupe au risque de crédit correspond principalement à la valeur nette comptable des créances diminuée des dépôts reçus des locataires, soit 379,1 millions d'euros au 31 décembre 2019, contre 421,8 millions d'euros au 31 décembre 2018.

6.2.5. Covenants et ratios financiers

Le Groupe est par ailleurs tenu de respecter un certain nombre de covenants financiers listés ci-dessous qui participent au suivi et à la gestion des risques financiers du Groupe.

		Covenants	31/12/2019
LTV bancaire	Maximum	< 52 %	42,0 %
ICR	Minimum	> 2	5,84×
Contrôle CDC	Minimum	34 %	38,77 %
Valeur du patrimoine foncier ^(a)	Minimum	de > 2 Md€ à > 7 Md€	14,3 Md€
Dettes des filiales promotion / dette brute consolidée	Maximum	< 20 %	1,7 %
Suretés sur actifs	Maximum	< 20 % du patrimoine foncier	9,1 %

(a) Environ 23,6 % de la dette concernée par un covenant sur la valeur du patrimoine de la Foncière a pour limite 2 milliards d'euros, 10,7 % de la dette a pour limite 5 milliards d'euros et les 65,7 % restant l'étant pour une limite à 7 milliards d'euros.

Des emprunts contractés par le Groupe peuvent faire l'objet de covenants fondés sur des ratios financiers – notions de LTV et de couverture de charges d'intérêts (ICR) – et d'une clause de contrôle de la Caisse des dépôts, actionnaire principal du Groupe, pouvant entraîner une obligation de remboursement anticipé. Au 31 décembre 2019, les ratios sont respectés.

Au 31 décembre 2019, la Caisse des dépôts dispose de 39,08 % des droits de vote d'Icade SA et détient 38,77 % 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 42,0 % au 31 décembre 2019 (contre 41,7 % au 31 décembre 2018).

Ratio de couverture bancaire (ICR)

Le ratio de couverture des intérêts, qui rapporte l'excédent brut opérationnel majoré de la part dans les résultats nets des sociétés mises en équivalence à la charge d'intérêts de la période, ressort à 5,84× sur l'exercice 2019 (6,00× en 2018). Ce ratio reste à un niveau élevé et illustre la situation confortable de la Société au regard de ses covenants bancaires.

6.3. Juste valeur des actifs et passifs financiers

6.3.1. Rapprochement des valeurs nettes comptables et des justes valeurs des actifs et passifs financiers

Le tableau de passage des valeurs nettes comptables aux justes valeurs des actifs et passifs financiers à la clôture de l'exercice 2019 est présenté ci-après :

(en millions d'euros)	Valeur comptable 31/12/2019	Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur 31/12/2019
ACTIFS					
Actifs financiers	98,5	74,6	-	23,8	98,5
Instruments dérivés	6,3	5,9	0,3	-	6,3
Actifs sur contrats	327,3	327,3	-	-	327,3
Créances clients	344,5	344,5	-	-	344,5
Autres créances d'exploitation ^(a)	34,4	34,4	-	-	34,4
Équivalents de trésorerie	229,0	-	-	229,0	229,0
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS	1 039,9	786,8	0,3	252,8	1 039,9
PASSIFS					
Dettes financières	6 838,0	6 838,0	-	-	7 115,5
Dettes de location	67,9	67,9	-	-	67,9
Autres passifs financiers	70,6	70,6	-	-	70,6
Instruments dérivés	54,4	-	54,0	0,4	54,4
Passifs sur contrats	12,1	12,1	-	-	12,1
Dettes fournisseurs	662,0	662,0	-	-	662,0
Autres dettes d'exploitation ^(a)	267,5	267,5	-	-	267,5
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	7 972,5	7 918,1	54,0	0,4	8 250,0

(a) Hors opérations sur mandats, charges/produits constatés d'avance et créances/dettes sociales et fiscales.

6.3.2. Hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers

Les trois niveaux de hiérarchisation de juste valeur des instruments financiers, appliqués par le Groupe en accord avec IFRS 13, sont présentés dans les bases d'évaluation à la note 1.3.1.

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.

Au 31 décembre 2019, les instruments financiers du Groupe sont constitués :

- d'instruments dérivés actifs et passifs, évalués à partir de données observables (niveau 2 de juste valeur) ;

- d'actifs financiers en juste valeur par résultat, évalués à partir de données de marché non observables directement (niveau 3 de juste valeur) ;

- d'équivalents de trésorerie (niveau 1 de juste valeur).

Au 31 décembre 2019, le Groupe ne détient pas d'instruments financiers évalués selon des prix non ajustés cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques (niveau 1 de juste valeur).

Le tableau synthétique de la hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers au 31 décembre 2019 est présenté ci-après :

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2019			Juste valeur au 31/12/2019
		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	6.1.3	-	0,4	-	0,4
Actifs financiers en juste valeur par résultat	6.1.5	-	-	23,8	23,8
Équivalents de trésorerie	6.1.6	229,0	-	-	229,0
PASSIFS					
Instruments dérivés	6.1.3	-	54,4	-	54,4

Note 7. Capitaux propres et résultat par action

7.1. Capital social et actionnariat

7.1.1. Capital social

Au 31 décembre 2019, le capital social est inchangé par rapport au 31 décembre 2018 et est composé de 74 535 741 actions ordinaires représentant un capital de 113,6 millions d'euros. Toutes les actions émises ont été libérées entièrement.

Au 31 décembre 2019, aucun titre inscrit au nominatif pur n'est nanti.

7.1.2. Actionnariat

L'actionnariat (nombre d'actions et pourcentage du capital) de la Société se présente comme suit aux 31 décembre 2019 et 2018.

Actionnaires	31/12/2019		31/12/2018	
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% du capital
Caisse des dépôts	28 895 618	38,77 %	28 895 621	38,77 %
Groupe Crédit Agricole Assurances ^(a)	14 137 510	18,97 %	13 704 789	18,39 %
Concert ICAMAP Investments S.ar.l/GIC Pte Ltd/Future Fund Board of Guardians	3 794 708	5,09 %	3 858 476	5,18 %
Public	26 948 876	36,16 %	27 395 820	36,76 %
Salariés	164 998	0,22 %	192 919	0,26 %
Autodétention	594 031	0,80 %	488 116	0,65 %
TOTAL	74 535 741	100,00 %	74 535 741	100,00 %

(a) Détention portée à la connaissance de la Société au 31 décembre 2019.

7.2. Dividendes

Les dividendes par action distribués sur les exercices 2019 et 2018 au titre respectivement des résultats des exercices 2018 et 2017 sont les suivants :

(en millions d'euros)	2019	2018
Versement aux actionnaires d'Icade SA		
▣ Dividendes prélevés sur le résultat fiscal exonéré (en application du régime SIIC)	287,5	275,6
▣ Dividendes prélevés sur le résultat taxable au taux de droit commun	52,5	42,2
DIVIDENDE TOTAL	340,0	317,8

Les dividendes par action distribués sur les exercices 2019 et 2018 au titre des résultats 2018 et 2017 s'élèvent respectivement à 4,60 euros et 4,30 euros.

7.3. Participations ne donnant pas le contrôle

7.3.1. Évolution des participations ne donnant pas le contrôle

(en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
SITUATION À L'OUVERTURE	751,5	774,3
Augmentation de capital ^(a)	123,4	62,7
Variation de juste valeur des instruments dérivés	(5,5)	(2,3)
Effets des variations de périmètre ^(b)	92,9	(51,2)
Résultat	38,0	30,4
Dividendes	(74,2)	(62,4)
SITUATION À LA CLÔTURE	926,1	751,5
Dont Foncière Santé	824,9	727,9
Dont Foncière Tertiaire	99,6	22,3
Dont Promotion	1,6	1,3

(a) Parts des augmentations de capital d'Icade Santé et de l'Opcci Icade healthcare souscrites par les détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle (cf. note 3.1.).

(b) En 2019, les variations de périmètre sont principalement issues de la cession de 49 % de la SAS Tour Eqho (cf. note 3.1.) ; en 2018, elles provenaient de l'acquisition d'ANF Immobilier et de ses filiales.

7.3.2. Informations financières sur les participations ne donnant pas le contrôle

Les principaux éléments de l'état de la situation financière consolidée, du compte de résultat consolidé et du tableau des flux de trésorerie consolidés des filiales dans lesquelles des détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle ont des intérêts sont présentés ci-dessous en quote-part de leur détention :

(en millions d'euros)	31/12/2019				31/12/2018			
	Foncière Tertiaire	Foncière Santé	Promotion	Total	Foncière Tertiaire	Foncière Santé	Promotion	Total
Immeubles de placement	406,7	1 622,4	-	2 029,1	152,4	1 364,2	-	1 516,6
Autres actifs	42,7	40,0	124,4	207,1	14,0	8,2	85,0	107,3
TOTAL DES ACTIFS	449,4	1 662,4	124,4	2 236,2	166,4	1 372,4	85,0	1 623,9
Dettes financières	328,8	780,6	48,2	1 157,6	132,5	609,7	32,9	775,1
Autres passifs	21,0	57,0	74,6	152,6	11,6	34,9	50,9	97,3
TOTAL DES PASSIFS	349,8	837,5	122,8	1 310,2	144,1	644,6	83,8	872,4
ACTIF NET	99,6	824,9	1,6	926,1	22,3	727,9	1,2	751,5

(en millions d'euros)	2019				2018			
	Foncière Tertiaire	Foncière Santé	Promotion	Total	Foncière Tertiaire	Foncière Santé	Promotion	Total
Chiffre d'affaires	9,5	116,6	65,1	191,2	6,6	104,2	45,7	156,5
Excédent brut d'exploitation	8,5	106,7	4,2	119,4	5,4	96,2	2,9	104,5
Résultat opérationnel	2,0	51,6	4,2	57,8	1,6	46,1	2,9	50,6
Résultat financier	(2,6)	(14,9)	(0,9)	(18,4)	(1,7)	(17,4)	(0,2)	(19,3)
RÉSULTAT NET	(0,5)	35,6	2,9	38,0	(0,1)	28,0	2,5	30,4

(en millions d'euros)	2019	2018
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'exploitation	79,8	58,3
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement	(261,0)	(105,0)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	330,7	74,4
VARIATION NETTE DE TRÉSORERIE	149,5	27,8
Trésorerie nette à l'ouverture	50,4	14,5
Trésorerie nette à la clôture	199,8	42,3

7.4. Résultat par action

Principes comptables

Le résultat de base par action correspond au résultat net attribuable aux porteurs d'actions ordinaires de la Société rapporté au nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période. Le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires 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 prorata 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 la Société et susceptibles d'accroître le nombre d'actions en circulation.

Le détail du résultat de base par action et du résultat dilué par action pour les exercices 2019 et 2018 est présenté ci-dessous :

7.4.1. Résultat de base par action

(en millions d'euros)	2019	2018
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies	297,7	156,3
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées	2,5	(1,4)
Résultat net part du Groupe	300,2	154,9
Nombre d'actions à l'ouverture de l'exercice	74 535 741	74 111 186
Augmentation du nombre moyen d'actions liée à l'augmentation de capital	-	214 441
Nombre moyen d'actions propres en circulation	(605 039)	(287 615)
Nombre moyen pondéré d'actions avant dilution^(a)	73 930 702	74 038 012
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies par action (en €)	4,03 €	2,11 €
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées par action (en €)	0,03 €	(0,02 €)
RÉSULTAT PART DU GROUPE DE BASE PAR ACTION (en €)	4,06 €	2,09 €

(a) Le nombre moyen pondéré d'actions avant dilution correspond au nombre d'actions à l'ouverture de l'exercice augmenté, le cas échéant, du nombre moyen d'actions lié à l'augmentation de capital et diminué du nombre moyen d'actions propres en circulation.

7.4.2. Résultat dilué par action

(en millions d'euros)	2019	2018
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies	297,7	156,3
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées	2,5	(1,4)
Résultat net	300,2	154,9
Nombre moyen pondéré d'actions avant dilution	73 930 702	74 038 012
Impact des instruments dilutifs (options de souscription d'actions et actions gratuites)	81 573	76 645
Nombre moyen pondéré d'actions après dilution^(a)	74 012 275	74 114 657
Résultat net part du Groupe dilué des activités poursuivies par action (en €)	4,02 €	2,11 €
Résultat net part du Groupe dilué des activités abandonnées par action (en €)	0,03 €	(0,02 €)
RÉSULTAT PART DU GROUPE DILUÉ PAR ACTION (en €)	4,06 €	2,09 €

(a) Le nombre moyen pondéré d'actions après dilution correspond au nombre moyen pondéré d'actions avant dilution ajusté de l'impact des instruments dilutifs (options de souscription d'actions et actions gratuites).

Note 8. Données opérationnelles

8.1. Produits des activités ordinaires

Principes comptables

Les produits des activités ordinaires du Groupe comprennent le chiffre d'affaires et les autres produits liés à l'activité.

Le chiffre d'affaires du Groupe est constitué :

- des revenus locatifs bruts issus des contrats de location simple dans lesquels le Groupe agit en tant que bailleur et qui entrent dans le champ d'application de la norme IFRS 16. Ces revenus sont générés par les activités Foncière Tertiaire (loyers des immeubles de bureaux et des parcs d'affaires) et Foncière Santé (loyers des établissements de santé) ;
- des revenus locatifs issus des contrats de crédit-bail dans lesquels le Groupe agit en tant que bailleur et qui entrent dans le champ d'application de la norme IFRS 16. Ces revenus sont générés par l'activité Foncière Tertiaire (loyers des actifs immobiliers donnés à bail dans le cadre d'opérations réalisées avec des partenaires publics) ;
- des revenus issus des contrats de construction et des contrats de vente en l'état futur d'achèvement (« VEFA ») générés par l'activité Promotion du Groupe, ainsi que des revenus issus des prestations de services réalisées par le Groupe, qui entrent dans le champ d'application de la norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients ».

Pour tous les contrats de location dans lesquels une entité du Groupe est engagée en tant que bailleur et donc générateurs de revenus, une analyse est effectuée afin de déterminer s'il s'agit d'un contrat de location simple ou d'un contrat de location-financement. Les contrats qui transfèrent au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété du bien sous-jacent sont classés en contrats de location-financement ; tous les autres sont classés en contrats de location simple.

Revenus locatifs bruts issus des contrats de location simple

Les revenus locatifs bruts sont constitués des produits de loyers ainsi que de divers produits accessoires aux contrats de location simple.

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 de l'état de la situation financière consolidée, dans le poste « Immeubles de placement », et amortis sur la durée ferme du bail.

Le montant des loyers non recouverts à la clôture de l'exercice est comptabilisé en créances clients et fait l'objet de test de dépréciation en application d'IFRS 9 tel que décrit à la note 8.2.3.

Les produits provenant de la refacturation des charges locatives aux preneurs sont exclus des revenus locatifs et sont présentés en diminution des comptes de charges correspondantes sur la ligne « Services extérieurs » du compte de résultat.

Revenus locatifs issus des contrats de crédit-bail

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, qui incluent les coûts directs initiaux, sont présentées dans le poste « Créances clients » de l'état de la situation financière consolidée.

Les produits des loyers sont répartis sur la durée des contrats de location. Cette imputation se fait sur la base d'un schéma reflétant une rentabilité périodique constante sur l'en-cours 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 issus des contrats de construction et des contrats de VEFA

Le Groupe construit et vend des biens résidentiels et tertiaires en vertu de contrats conclus avec des clients. Ces contrats comportent une obligation de prestation unique portant sur un bien identifié. Dans le cadre de ces contrats, le client obtient le contrôle de l'actif au fur et à mesure de sa construction, à l'exception du terrain dont le contrôle est transféré au client dès la signature de l'acte notarié.

En conséquence, les produits sont comptabilisés, progressivement, au prorata de l'avancement des coûts engagés cumulés à la fin de l'exercice (et ce, y compris le prix du terrain pour les contrats de VEFA) et de l'avancement commercial sur la base des lots vendus, diminué des produits comptabilisés au cours des exercices précédents pour les opérations déjà en phase de construction au début de l'exercice.

Le Groupe reconnaît un actif ou un passif sur contrat dans l'état de la situation financière consolidée correspondant aux produits tirés des contrats de construction et VEFA, cumulés à date, pour lesquels l'obligation de prestation est remplie progressivement, net des paiements des clients encaissés à date, conformément à l'échéancier fixé dans le contrat. Si le montant est positif, il est comptabilisé sur la ligne « Actifs sur contrats » de l'état de la situation financière consolidée ; s'il est négatif, il est comptabilisé sur la ligne « Passifs sur contrats » de l'état de la situation financière consolidée.

En application de la norme IFRS 9, une dépréciation est constituée sur l'actif sur contrat lorsqu'un risque de crédit est identifié (cf. note 6.2.4). Par ailleurs, lorsqu'il est probable que le total des coûts du contrat sera supérieur au total des produits, le Groupe comptabilise une provision pour perte à terminaison dans l'état de la situation financière consolidée.

Le chiffre d'affaires du Groupe se détaille de la manière suivante :

(en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
CHIFFRE D'AFFAIRES	1 522,9	1 771,5
Dont revenus locatifs issus des contrats de location simple et de location-financement :		
▣ Foncière Tertiaire	371,6	402,4
▣ Foncière Santé	270,2	241,0
Dont contrats de construction et VEFA - Promotion	882,0	1 122,5

Les charges locatives afférentes aux immeubles de placement sont présentées nettes des montants refacturés aux locataires sur la ligne « Services extérieurs » du compte de résultat consolidé ; elles correspondent ainsi aux charges non récupérables et aux charges non récupérées du fait de la vacance. Les refacturations de charges locatives des Foncières se répartissent comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Foncière Tertiaire	110,0	122,4
Foncière Santé	24,6	24,5
REFACTURATIONS DE CHARGES LOCATIVES	134,7	146,9

Concernant l'activité de Promotion, le carnet de commandes, incluant les coentreprises, s'élève à 1 257,4 millions d'euros au 31 décembre 2019, dont 624,9 millions d'euros de prestations restant à remplir au titre des contrats de construction et des contrats de VEFA actés des sociétés en intégration globale.

8.2. Composantes du besoin en fonds de roulement

Le besoin en fonds de roulement est principalement constitué des postes suivants :

- ▣ stocks et en-cours, créances clients, actifs sur contrats et créances diverses à l'actif de l'état de la situation financière consolidée ;
- ▣ dettes fournisseurs, passifs sur contrats et dettes diverses au passif de l'état de la situation financière consolidée.

8.2.1. Variation du besoin en fonds de roulement

La variation du besoin en fonds de roulement liée aux opérations d'exploitation du tableau de flux de trésorerie consolidés se décompose comme suit par activité du Groupe :

(en millions d'euros)	2019	2018
Foncière Tertiaire	39,6	(40,3)
Foncière Santé	(0,9)	10,2
Promotion	(53,4)	(57,1)
Autres	-	0,1
TOTAL FLUX DE TRÉSORERIE SUR ÉLÉMENTS DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	(14,7)	(87,1)

La variation du besoin en fonds de roulement au 31 décembre 2019 de 14,7 millions d'euros s'explique notamment par :

- ▣ une diminution des clients et des autres créances pour 3,0 millions d'euros et une augmentation des dettes fournisseurs et des autres dettes pour 34,3 millions d'euros pour les activités de Foncière ;
- ▣ une augmentation des stocks et créances pour 41,9 millions d'euros et une diminution des dettes fournisseurs et des autres dettes pour 11,5 millions d'euros pour le métier Promotion.

8.2.2. Stocks et en-cours

Principes comptables

Les stocks sont principalement composés de terrains et réserves foncières, de travaux en cours et de lots non vendus de l'activité Promotion.

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.

(en millions d'euros)	Promotion			Total	Foncière Tertiaire	Total
	Réserves foncières	Travaux en cours	Lots finis non vendus			
Valeur brute	114,1	352,5	29,6	496,2	1,0	497,2
Perte de valeur	(9,3)	(6,6)	(1,6)	(17,5)	(0,0)	(17,5)
VALEUR NETTE AU 31/12/2018	104,8	346,0	28,1	478,8	0,9	479,7
Valeur brute	121,9	434,9	22,8	579,5	0,8	580,4
Perte de valeur	(9,1)	(6,6)	(1,6)	(17,3)	-	(17,3)
VALEUR NETTE AU 31/12/2019	112,8	428,3	21,2	562,3	0,8	563,1

8.2.3. Créances clients et actifs et passifs sur contrats

Principes comptables

Les créances clients sont évaluées au coût amorti selon la norme IFRS 9. Elles sont initialement comptabilisées pour le montant de la facture et font l'objet de test de dépréciation en application du modèle fondé sur les pertes attendues défini par la norme IFRS 9.

Pour plus d'information sur le risque de crédit auquel le Groupe est exposé, se référer à la note 6.2.4.

Se référer à la note 8.1 pour plus de détail sur les principes comptables des actifs et passifs sur contrats.

Les créances clients ont varié de la manière suivante au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019 :

(en millions d'euros)	31/12/2018	Variation de l'exercice	Effets des variations de périmètre	Variation nette des pertes de valeur en résultat	Autres	31/12/2019
Contrats de construction (avances clients)	8,9	1,3	-	-	-	10,2
Avances, acomptes et avoirs à établir	0,7	1,2	-	-	-	1,9
PASSIFS SUR CONTRATS	9,6	2,5	-	-	-	12,1
Contrats de construction	367,3	(40,0)	-	-	-	327,3
ACTIFS SUR CONTRATS - VALEUR NETTE	367,3	(40,0)	-	-	-	327,3
Créances clients - contrats de location simple	216,4	0,2	4,8	--	(2,4)	219,1
Créances financières clients - contrats de crédit-bail	78,9	(1,5)	--	--	--	77,4
Créances clients issues des produits des activités ordinaires	92,5	(6,9)	--	--	2,3	88,0
CRÉANCES CLIENTS - VALEUR BRUTE	387,8	(8,1)	4,8	--	(0,1)	384,5
Dépréciation des créances issues des contrats de location	(29,2)	-	-	(6,3)	1,4	(34,1)
Dépréciation des créances issues des activités ordinaires	(4,9)	-	-	0,4	(1,3)	(5,8)
CRÉANCES CLIENTS - DÉPRÉCIATION	(34,1)	-	-	(5,9)	0,1	(39,9)
CRÉANCES CLIENTS - VALEUR NETTE	353,7	(8,1)	4,8	(5,9)	-	344,5

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2019
États financiers consolidés

La ventilation par échéance des créances clients nettes des dépréciations et hors créances financières aux 31 décembre 2019 et 2018 se présente comme suit :

(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
Valeur brute	308,9	272,9	8,4	1,7	1,7	1,8	22,5
Dépréciation	(34,1)	(21,4)	-	-	(0,6)	(0,2)	(11,9)
VALEUR NETTE AU 31/12/2018	274,8	251,5	8,4	1,7	1,1	1,6	10,6
Valeur brute	307,0	266,3	4,2	1,2	3,6	7,2	24,5
Dépréciation	(39,9)	(26,5)	-	-	-	(0,1)	(13,3)
VALEUR NETTE AU 31/12/2019	267,1	239,8	4,2	1,2	3,5	7,1	11,2

8.2.4. Créances et dettes diverses

Les créances diverses sont principalement constituées de créances fiscales et sociales, d'opérations sur mandats, d'avances sur acomptes fournisseurs et de charges constatées d'avance. Les dettes diverses sont principalement constituées de dettes sur acquisition d'immeubles de placement, de dettes fiscales et sociales, d'avances clients, d'opérations sur mandat et de produits constatés d'avance.

En tant que mandataire, le Groupe assure la tenue des comptes des mandants et leur représentation dans son état de la situation financière consolidée. Des comptes spécifiques sont utilisés au sein des postes « Créances diverses » et « Dettes diverses ». Les comptes mandants au sein de l'état de la situation financière consolidée représentent ainsi la situation des fonds et comptes gérés.

La décomposition des créances diverses est la suivante aux 31 décembre 2019 et 2018 :

(en millions d'euros)	31/12/2019		31/12/2018	
	Brut	Pertes de valeur	Net	Net
Avances fournisseurs	8,1	-	8,1	19,0
Créances sur cessions d'immobilisations	0,4	-	0,4	0,6
Opérations sur mandats	61,7	-	61,7	66,7
Charges constatées d'avance	6,8	-	6,8	3,1
Créances fiscales et sociales	241,0	-	241,0	251,0
Autres créances	26,8	(0,7)	26,1	18,9
TOTAL CRÉANCES DIVERSES	344,6	(0,7)	344,0	359,2

La décomposition des dettes diverses est la suivante aux 31 décembre 2019 et 2018 :

(en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Avances clients - activités de Foncière	61,9	48,5
Dettes sur acquisitions d'actifs	187,1	278,5
Opérations sur mandat	61,7	66,7
Produits constatés d'avance	48,7	38,0
Dettes fiscales et sociales hors impôts sur le résultat	210,1	198,6
Autres dettes	18,5	14,7
TOTAL DETTES DIVERSES	588,1	646,0

8.3. Dettes de location

Principes comptables

À compter du 1^{er} janvier 2019, en application de la norme IFRS 16 :

- ▣ les postes « Dettes de location » (passifs courants et non courants) de l'état de la situation financière consolidée correspondent aux engagements locatifs liés aux baux à construction et aux baux immobiliers ;
- ▣ le poste « Autres produits et charges financiers » du compte de résultat consolidé inclut les charges d'intérêt de ces dettes de location ;
- ▣ le poste « Remboursement des dettes de location » au sein des opérations de financement du tableau des flux de trésorerie consolidé inclut le remboursement du principal de ces dettes de location et le poste « Intérêts payés » au sein des opérations d'exploitation du tableau des flux de trésorerie consolidés inclut le paiement des intérêts de ces dettes de location.

La dette de location est initialement évaluée à la valeur actualisée des paiements de loyers futurs. Ces loyers futurs comprennent :

- ▣ les loyers fixes diminués des avantages incitatifs à la location reçus du bailleur ;
- ▣ les loyers variables basés sur un indice ou un taux ;

- ▣ les garanties de valeur résiduelle ;
- ▣ le prix des options d'achat dans le cas où la direction a considéré comme raisonnablement certain leur exercice ;
- ▣ les pénalités de résiliation anticipée dans le cas où la direction a considéré comme raisonnablement certain l'exercice d'une option de résiliation anticipée avec pénalités significatives.

La valeur actualisée des loyers futurs est obtenue en utilisant le taux d'emprunt marginal du Groupe ; il est fonction de la durée restante de location.

Les dettes de location sont ultérieurement évaluées au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. En pratique, la valeur nette comptable des dettes de location est augmentée des intérêts et diminuée des paiements de loyers effectués.

Le montant des dettes de location peut être révisé au cours de la durée raisonnablement certaine de location dans les cas suivants :

- ▣ modification du contrat de location ;
- ▣ réévaluation à la hausse ou à la baisse de la durée de location ;
- ▣ réévaluation à la hausse ou à la baisse du montant des loyers indexés sur un indice ou un taux.

(en millions d'euros)	Total Dettes de location dont :	Dettes attachées à des immobilisations corporelles	Dettes attachées à des immeubles de placement
31/12/2018			
Impact de la première application d'IFRS 16	73,4	42,3	31,2
Effet des révisions et des nouveaux contrats de location	2,7	2,7	-
Charge financière de la période	2,3	0,7	1,6
Remboursement de la dette ^(a)	(8,7)	(7,6)	(1,1)
Intérêts payés ^(a)	(1,8)	(0,5)	(1,3)
Autres mouvements	-	(0,1)	0,1
31/12/2019	67,9	37,4	30,5
Dont part à moins d'un an	8,9	7,8	1,0
Dont part à plus d'un an et moins de cinq ans	28,7	25,7	3,0
Dont part à plus de cinq ans	30,4	3,9	26,5

(a) Le montant du loyer de l'exercice s'élève à 10,5 millions d'euros.

En 2019, les charges de loyer relatives aux contrats à court terme et de faible valeur s'élèvent respectivement à 2,0 et 1,3 millions d'euros.

Note 9. Autres actifs non courants

9.1. Goodwills, autres immobilisations incorporelles et immobilisations corporelles

9.1.1. Goodwills et autres immobilisations incorporelles

Principes comptables

Goodwills

Un goodwill est reconnu dans l'état de la situation financière consolidée en cas de regroupement d'entreprises pour lequel l'écart 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 est positif (cf. note 3).

Les goodwills étant des actifs à durée de vie indéterminée, ils ne sont pas amortis.

Autres immobilisations incorporelles

Les autres immobilisations incorporelles sont principalement constituées de contrats et relations clientèles acquis, ainsi que de logiciels. S'agissant d'immobilisations dont la durée d'utilité est déterminable, elles sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

Immobilisations incorporelles

Durée d'utilité

Immobilisations incorporelles	Durée d'utilité
Contrats et relations clientèles acquis	Durée des contrats
Autres ^(a)	1 à 3 ans

(a) Principalement des logiciels.

Le Groupe ne détient pas d'immobilisations incorporelles à durée de vie indéterminée à l'exception des goodwills (cf. ci-dessus).

Test de dépréciation des goodwills et des autres immobilisations incorporelles

Goodwills

Conformément à la norme IAS 36, les goodwills font l'objet de tests de perte de valeur au moins une fois par an et plus fréquemment s'il existe un indice de perte de valeur identifié. Les modalités de réalisation des tests de perte de valeur sont décrites ci-dessous :

Un indice de perte de valeur peut être :

- un événement entraînant une diminution importante de la valeur de marché de l'actif ;
- un changement dans l'environnement de marché (technologique, économique ou juridique).

Pour l'activité de Promotion, les tests de dépréciation des goodwills sont réalisés au niveau du groupe d'unités génératrices de trésorerie (UGT) auxquels ils sont attachés. La juste valeur de cette activité est elle-même évaluée en faisant la moyenne arithmétique de trois méthodes : flux de trésorerie actualisés (« DCF »), comparables transactionnels et comparables boursiers. Cette valorisation est réalisée sur la base d'une expertise indépendante.

Dans le cas où la valeur nette comptable d'un goodwill devient supérieure à sa valeur recouvrable, une dépréciation est constatée pour la différence entre ces deux montants. La valeur recouvrable est définie comme la valeur la plus élevée entre la juste valeur nette des coûts de sortie et la valeur d'utilité (flux de trésorerie actualisés « DCF »).

Concernant la valorisation par DCF, les flux de trésorerie 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 flux de trésorerie 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. Les taux d'actualisation retenus sont déterminés avant impôt.

Les pertes de valeur relatives aux goodwills ne peuvent pas faire l'objet de reprises.

Autres immobilisations incorporelles

Conformément à la norme IAS 36, les autres immobilisations incorporelles font l'objet de tests de perte de valeur s'il existe un indice de perte de valeur identifié. Les modalités de réalisation des tests de perte de valeur sont identiques à celles utilisées pour les actifs reconnus au titre des droits d'utilisation des baux à construction et des baux immobiliers (cf. note 9.1.2).

Goodwill

(en millions d'euros)	31/12/2019			31/12/2018		
	Foncière Tertiaire	Promotion ^(a)	Total	Foncière Tertiaire	Promotion ^(a)	Total
GOODWILL	3,0	42,3	45,3	3,8	42,3	46,1

(a) Concerne l'activité de Promotion Logement.

Des tests de perte de valeur ont été réalisés aux 31 décembre 2019 et 2018 ; ils n'ont pas mis en avant de perte de valeur.

Concernant la valorisation par les flux de trésorerie, le taux d'actualisation retenu avant impôt pour déterminer la valeur d'utilité du groupe d'UGT Promotion Logement est de 8,3 % sur l'exercice 2019 (contre 8,6 % sur l'exercice 2018).

Autres immobilisations incorporelles

(en millions d'euros)	31/12/2018	Acquisitions et travaux	Cessions	Dotations nettes aux amort.	Effets des variations de périmètre	Autres mouvements	31/12/2019
Valeur brute	40,9	14,0	-	-	0,8	(14,4)	41,3
Amortissements	(25,5)	-	-	(3,7)	(0,8)	14,1	(15,9)
Pertes de valeur	(5,9)	-	-	-	-	-	(5,9)
AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	9,5	14,0	-	(3,7)	-	(0,3)	19,5

9.1.2. Immobilisations corporelles

Principes comptables

Immobilisations corporelles hors actifs au titre des droits d'utilisation des baux immobiliers

Les immobilisations corporelles sont principalement constituées de mobiliers de bureau et d'agencements, amortis selon le mode linéaire et sur la durée d'utilité.

Actifs reconnus au titre des droits d'utilisation des baux immobiliers

À compter du 1^{er} janvier 2019, en application de la norme IFRS 16 :

- le poste « Immobilisations corporelles » de l'état de la situation financière consolidée inclut les actifs reconnus au titre des droits d'utilisation des baux immobiliers ;
- le poste « Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement » du compte de résultat consolidé inclut les charges d'amortissement de ces actifs.

Les actifs au titre des droits d'utilisation des baux immobiliers sont évalués initialement au coût qui comprend les montants :

- de l'obligation locative évaluée telle que décrit à la note 8.3 ;
- des loyers payés d'avance.

Ces actifs sont amortis linéairement sur la durée raisonnablement certaine de location.

La valeur des actifs au titre des droits d'utilisation des baux immobiliers peut être révisée au cours de la durée raisonnablement certaine de location dans les cas suivants :

- modification du contrat de location ;
- réévaluation à la hausse ou à la baisse de la durée de location ;
- réévaluation à la hausse ou à la baisse du montant des loyers indexés sur un indice ou un taux ;
- pertes de valeur.

Durée raisonnablement certaine de location

Pour chaque contrat de location entrant dans le champ d'application d'IFRS 16, une évaluation de la durée du contrat est réalisée par la direction selon les modalités prévues par la norme.

La durée de location retenue pour chaque contrat correspond à la durée raisonnablement certaine de location. Celle-ci correspond à la durée non résiliable ajustée des éléments suivants :

- les options de résiliation anticipée que le Groupe a la certitude raisonnable de ne pas exercer ;
- les options de prolongation que le Groupe a la certitude raisonnable d'exercer.

Test de dépréciation des immobilisations corporelles

Conformément à la norme IAS 36, les immobilisations corporelles font l'objet de test de pertes de valeur s'il existe un indice de perte de valeur identifié. Les modalités de réalisation des tests de perte de valeur sont décrites ci-dessous :

Un indice de perte de valeur peut être :

- un événement entraînant une diminution importante de la valeur de marché de l'actif ;
- un changement dans l'environnement de marché (technologique, économique ou juridique).

Le test est réalisé soit au niveau d'un actif pris individuellement, soit pour un groupe d'actifs lorsque ces actifs ne génèrent pas de flux de trésorerie indépendamment.

Dans le cas où la valeur nette comptable individuelle d'un actif devient supérieure à sa valeur recouvrable, une dépréciation est constatée pour la différence entre ces deux montants. La valeur recouvrable est définie comme la valeur la plus élevée entre la juste valeur nette des coûts de sortie et la valeur d'utilité. La valeur d'utilité est elle-même évaluée à partir des flux de trésorerie actualisés futurs attendus de l'utilisation du bien.

Dans le cas où il existe un indice montrant que la perte de valeur n'existe plus et que la valeur recouvrable redevient supérieure à la valeur nette comptable, les pertes de valeur constatées sur des immobilisations corporelles ou sur des actifs reconnus au titre des droits d'utilisation des baux immobiliers au cours des exercices précédents sont reprises, dans la limite de la dépréciation initialement comptabilisée diminuée des amortissements complémentaires qui auraient été comptabilisés si aucune perte de valeur n'avait été constatée.

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2019
États financiers consolidés

(en millions d'euros)	01/01/2019	Acquisitions et travaux	Cessions	Dotations nettes aux amort.	Effets des variations de périmètre	Autres mouvements	31/12/2019
Valeur brute	38,4	8,0	(14,7)	-	-	43,1	74,7
Amortissements	(21,4)	-	14,7	(3,3)	-	(33,4)	(43,5)
Pertes de valeur	-	-	-	-	-	(7,1)	(7,1)
Immobilisations corporelles hors droits d'utilisation	16,9	8,0	-	(3,3)	-	2,6	24,2
Valeur brute des baux immobiliers	42,2	2,6	-	-	-	-	44,8
Amortissements des baux immobiliers	-	-	-	(7,8)	-	-	(7,8)
Droits d'utilisation^(a)	42,2	2,6	-	(7,9)	-	-	37,0
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	59,1	10,7	-	(11,0)	-	2,6	61,2

(a) Un droit d'utilisation de 42,2 millions d'euros a été reconnu au 1^{er} janvier 2019, en application d'IFRS 16 (cf. note 1.2.1).

9.2. Titres mis en équivalence

Principes comptables

L'état de la situation financière consolidée du Groupe comprend la quote-part (pourcentage d'intérêt du Groupe) de l'actif net des coentreprises et entreprises associées, consolidées selon la méthode de la mise en équivalence telle que décrite à la note 3.

Le Groupe considérant que ses participations dans des coentreprises ou des entreprises associées font partie de ses opérations d'exploitation, la quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence est présentée au sein du résultat opérationnel, conformément à la recommandation n° 2013-01 de l'Autorité des normes comptables.

Tests de perte de valeur des titres mis en équivalence

Conformément à la norme IAS 28, les titres mis en équivalence font l'objet de tests de perte de valeur s'il existe un indice de perte de valeur identifié résultant d'un événement générateur de pertes

et que cet événement a un impact sur les flux de trésorerie futurs estimés qui peut être estimé de façon fiable. Les tests de perte de valeur sont réalisés conformément à la norme IAS 36 en considérant la participation comme un actif unique.

Dans le cas où la valeur nette comptable individuelle d'une participation devient supérieure à sa valeur recouvrable, une dépréciation est constatée pour la différence entre ces deux montants. La valeur recouvrable est définie comme la valeur la plus élevée entre la juste valeur nette des coûts de sortie et la valeur d'utilité. La valeur d'utilité est elle-même évaluée à partir des flux de trésorerie actualisés futurs attendus de la participation.

Dans le cas où il existe un indice montrant que la perte de valeur n'existe plus et que la valeur recouvrable redevient supérieure à la valeur nette comptable, les pertes de valeur constatées sur des participations au cours des exercices précédents sont reprises.

9.2.1. Variation des titres mis en équivalence

L'évolution du poste « Titres mis en équivalence » de l'état de la situation financière consolidée se détaille comme suit entre le 31 décembre 2018 et le 31 décembre 2019 :

(en millions d'euros)	31/12/2019			31/12/2018		
	Coentreprises	Entreprises associées	Total sociétés mises en équivalence	Coentreprises	Entreprises associées	Total sociétés mises en équivalence
PART DANS L'ACTIF NET À L'OUVERTURE	139,5	0,2	139,7	150,2	(0,1)	150,1
Quote-part de résultat	(10,2)	(0,6)	(10,7)	0,6	0,6	1,1
Dividendes versés	(5,9)	0,3	(5,6)	(14,7)	(0,1)	(14,9)
Effets des variations de périmètre et de capital	8,7	-	8,7	3,5	(0,1)	3,4
PART DANS L'ACTIF NET À LA CLÔTURE	132,0	0,1	132,1	139,5	0,2	139,7

9.2.2. Information sur les coentreprises et entreprises associées

Les principaux éléments de la situation financière des coentreprises sont présentés ci-dessous (en quote-part du Groupe dans le total des sociétés concernées). Les entreprises associées sont non significatives à l'échelle du Groupe.

(en millions d'euros)	31/12/2019			31/12/2018		
	Foncière Tertiaire	Promotion	Total	Foncière Tertiaire	Promotion	Total
Immeubles de placement	114,0	2,6	116,6	131,0	-	131,0
Autres actifs	25,1	194,3	219,4	15,9	173,0	188,9
TOTAL DES ACTIFS	139,1	196,9	336,0	146,9	173,0	319,9
Dettes financières	19,4	55,1	74,4	19,8	69,0	88,8
Autres passifs	6,7	122,9	129,5	10,3	81,4	91,7
TOTAL DES PASSIFS	26,1	178,0	203,9	30,1	150,4	180,5
ACTIF NET	113,1	18,9	132,0	116,9	22,6	139,5

(en millions d'euros)	2019			2018		
	Foncière Tertiaire	Promotion	Total	Foncière Tertiaire	Promotion	Total
Chiffre d'affaires	6,7	65,7	72,4	8,8	102,7	111,5
Excédent brut d'exploitation	1,1	3,1	4,2	5,0	11,4	16,4
Résultat opérationnel	(12,3)	3,1	(9,2)	(10,2)	11,2	1,0
Résultat financier	(0,2)	(0,4)	(0,6)	(0,4)	(0,1)	(0,5)
Impôts sur les résultats	-	(0,4)	(0,4)	-	-	-
RÉSULTAT NET	(12,5)	2,3	(10,2)	(10,5)	11,1	0,6
dont amortissements nets de subvention	(7,2)	-	(7,2)	(7,0)	(0,2)	(7,2)

Note 10. Impôts sur les résultats

Principes comptables

Les sociétés du Groupe qui y sont éligibles bénéficient du régime fiscal spécifique des sociétés d'investissement immobilier cotées (« SIIC ») ou du régime spécial des sociétés à prépondérance immobilière à capital variable (« SPPICAV »). Les autres sociétés du Groupe sont imposées dans les conditions de droit commun.

La charge d'impôt de l'exercice comprend :

- la charge d'impôt exigible au titre de l'« exit tax » pour les entités entrant dans le régime SIIC ;
- la charge d'impôt exigible au taux de droit commun ;
- la charge d'impôt différée ;
- la cotisation sur la valeur ajoutée (CVAE) ;
- la variation nette des provisions pour risques fiscaux sur l'impôt des sociétés et sur la CVAE.

Régime fiscal des SIIC et des SPPICAV

Icade SA et ses filiales éligibles ont opté pour le régime fiscal des SIIC qui prévoit :

- 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.

Les entités relevant du régime SIIC doivent distribuer :

- 95 % des résultats issus des activités de location, 85 % si SPPICAV ;
- 70 % des plus-values de cession, 50 % si SPPICAV ;
- 100 % des dividendes versés par les filiales ayant opté pour le régime SIIC.

Entrée dans le régime SIIC

À la date d'entrée dans le régime SIIC, un impôt dit « exit tax » calculé au taux de 19 % sur les plus-values latentes relatives aux immeubles de placement est exigible. 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.

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.

Impôt au taux de droit commun

L'impôt au taux de droit commun est comptabilisé selon la norme IAS 12 et calculé :

- ▣ sur la part taxable au taux de droit commun du résultat des sociétés ayant opté pour le régime fiscal des SIIC ;
- ▣ sur le résultat des entités n'ayant pas opté pour le régime fiscal des SIIC (y compris sociétés acquises en cours d'exercice mais n'ayant pas encore opté à la date de clôture pour le régime SIIC) ;
- ▣ sur le résultat des entités acquises en cours d'exercice.

Impôts différés

Un impôt différé est calculé sur toutes les différences temporelles existantes à la date de clôture entre la valeur comptable des actifs et des passifs et leur valeur fiscale, ainsi que sur les déficits fiscaux reportables.

Les actifs et passifs d'impôts différés sont évalués en utilisant les taux d'impôts adoptés ou quasi adoptés à la date d'arrêtés des comptes par les administrations fiscales.

Les actifs d'impôts différés ne sont constatés que dans la mesure où il est probable qu'un bénéfice futur imposable permettra de les recouvrer. Les impôts différés sont comptabilisés selon la méthode du report variable.

Les effets de variations de taux d'impôt et les changements de règles fiscales sur les actifs et passifs d'impôts différés existants affectent la charge d'impôt de l'exercice.

Les passifs d'impôts différés reconnus par le Groupe dans l'état de la situation financière consolidée sont essentiellement générés par le décalage entre la méthode de l'avancement et de l'achèvement sur les opérations de Promotion.

10.1. Charge d'impôt

La charge d'impôt pour les exercices 2019 et 2018 est détaillée dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	2019	2018
Impôt exigible au taux de droit commun (y compris variation nette des provisions pour risques fiscaux)	(6,7)	(25,9)
Impôt exigible au titre de l'« exit tax » (régime SIIC)	-	0,3
Impôt différé	5,1	2,1
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE)	(6,5)	(7,7)
CHARGE D'IMPÔT COMPTABILISÉE EN RÉSULTAT	(8,1)	(31,1)

10.2. Rapprochement du taux d'impôt théorique et du taux d'impôt effectif

L'impôt théorique pour l'exercice 2019 est calculé en appliquant au résultat avant impôt le taux d'impôt en vigueur en France à la date de clôture. En 2019, la charge d'impôt théorique s'élève à - 108,0 millions d'euros ; le rapprochement avec la charge d'impôt effective est détaillé dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	2019
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	335,7
Charge d'impôt	8,1
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE)	(6,5)
RÉSULTAT AVANT IMPÔT ET APRÈS CVAE DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	337,3
Taux d'impôt théorique	32,02 %
CHARGE D'IMPÔT THÉORIQUE	(108,0)
Incidence sur l'impôt théorique des :	
▣ Différences permanentes ^(a)	11,4
▣ Secteur exonéré du régime SIIC	136,6
▣ Variation des actifs d'impôt non reconnus (déficits reportables)	(42,9)
▣ Différentiels de taux (France et étranger)	(0,1)
▣ Impôt supporté par les minoritaires	1,1
▣ Autres impacts (« exit tax », provision pour impôt, ...)	0,3
CHARGE D'IMPÔT EFFECTIVE^(b)	(1,6)
Taux d'impôt effectif	0,47 %

(a) Les différences permanentes sont principalement constituées des différences entre le résultat consolidé et le résultat fiscal taxable des sociétés bénéficiant du régime fiscal des SIIC et SPPICAV.

(b) La charge d'impôt effective correspond à la charge d'impôt comptabilisée en résultat hors CVAE.

10.3. Actifs et passifs d'impôts différés

La position nette d'impôts différés du Groupe aux 31 décembre 2019 et 2018 se détaille comme suit par nature d'impôt différé :

(en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Impôts différés liés à des différences temporaires		
▣ Provisions d'actifs non déductibles	3,1	3,3
▣ Provisions pour engagements liés au personnel	3,5	3,3
▣ Provisions de passifs non déductibles	2,3	1,7
▣ Crédit-bail	(4,6)	(5,1)
▣ Autres ^(a)	(4,4)	(7,4)
Impôts différés actifs liés à des reports déficitaires	1,6	0,3
POSITION NETTE DES IMPÔTS DIFFÉRÉS	1,5	(3,9)
Impôts différés actif	14,8	11,6
Impôts différés passif	13,3	15,5
POSITION NETTE DES IMPÔTS DIFFÉRÉS	1,5	(3,9)

(a) Les autres sources d'impôt différé portent principalement sur le différentiel de dégageant du résultat entre la méthode de l'avancement et celle de l'achèvement de certaines sociétés de promotion.

Au 31 décembre 2019, les déficits reportables non activés s'élèvent à 164,6 millions d'euros.

Note 11. Provisions

11.1. Provisions

Principes comptables

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 représentative 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.

(en millions d'euros)	31/12/2018	Dotations	Utilisations	Reprises	Écarts actuariels	Reclassement	31/12/2019
Engagements vis-à-vis du personnel ^(a)	23,3	0,9	(0,4)	-	2,1	-	25,8
Pertes à terminaison	0,7	0,1	(0,1)	-	-	-	0,7
Autres provisions	39,1	24,1	(10,3)	(4,7)	-	0,2	48,3
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	63,1	25,1	(10,8)	(4,7)	2,1	0,2	74,9
Provisions non courantes	29,7	1,7	(1,2)	-	2,1	(0,2)	32,0
Provisions courantes	33,4	23,4	(9,6)	(4,7)	-	0,3	42,8

(a) La détermination et l'analyse des engagements vis-à-vis du personnel sont décrits dans la note 12.

11.2. Passifs éventuels

Principes comptables

Un passif éventuel est une obligation potentielle résultant d'un événement passé dont l'issue est incertaine ou une obligation actuelle résultant d'un événement passé dont le montant ne peut être estimé de manière fiable. Les passifs éventuels ne sont pas comptabilisés dans l'état de la situation financière consolidée.

Aux 31 décembre 2019 et 2018, le Groupe n'a connaissance d'aucun passif éventuel risquant d'affecter significativement et avec une probabilité sérieuse, les résultats, la situation financière, le patrimoine ou l'activité du Groupe.

Note 12. Rémunérations et avantages au personnel

Principes comptables

Les salariés du Groupe bénéficient des avantages suivants :

- ▣ avantages à court terme (ex : congés payés ou participation aux bénéfices) ;
- ▣ avantages postérieurs à l'emploi à cotisations définies (ex : régime de retraite) ;
- ▣ avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies (ex : indemnités de fin de carrière) ;
- ▣ autres avantages à long terme (ex : prime anniversaire).

Ces avantages sont comptabilisés selon la norme IAS 19 « Avantages du personnel ».

En complément, les dirigeants et certains salariés bénéficient d'autres avantages sous forme de plans d'option d'achat ou de souscription d'actions et de plans d'actions gratuites. Ces avantages sont comptabilisés selon la norme IFRS 2 « Paiement fondé sur des actions ».

12.1. Avantages à court terme

Principes comptables

Les avantages à court terme correspondent aux avantages que le Groupe doit verser à ses salariés dans les 12 mois suivants la fin de la période durant laquelle les salariés ont rendu les services ouvrant droit à ses avantages.

Ils sont comptabilisés sur la ligne « Dettes diverses » de l'état de la situation financière consolidée jusqu'à leur date de versement aux salariés, et enregistrés en charges au compte de résultat consolidé de l'exercice durant lequel les services ont été rendus.

La provision pour participation aux bénéfices des salariés est déterminée selon les modalités définies par l'accord Groupe en vigueur.

12.2. Avantages postérieurs à l'emploi et autres avantages à long terme

Principes comptables

Avantages postérieurs à l'emploi

Les avantages postérieurs à l'emploi correspondent aux avantages que le Groupe doit verser à ses salariés après la cessation de leur emploi.

Avantages postérieurs à l'emploi à cotisations définies

Les cotisations versées périodiquement 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 lorsqu'elles sont dues. Ces régimes libèrent le Groupe de toute obligation future.

Avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies

Ces avantages sont conditionnés par l'accumulation d'un certain nombre d'années au service du Groupe. Ils comprennent les indemnités de fin de carrière et les 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) comme les pensions.

Ils sont comptabilisés dans l'état de la situation financière consolidée sur la base d'une évaluation actuarielle des engagements à la date de clôture réalisée par un actuaire indépendant.

La provision figurant au passif de l'état de la situation financière consolidée correspond à la valeur actualisée de l'obligation diminuée de la juste valeur des actifs du régime qui sont dédiés au financement de cette obligation.

La provision est évaluée selon la méthode des unités de crédit projetées et inclut les charges sociales afférentes. Elle tient compte d'un certain nombre d'hypothèses détaillées ci-dessous :

- ▣ taux de rotation des effectifs ;
- ▣ taux d'augmentation des salaires ;
- ▣ taux d'actualisation ;
- ▣ tables de mortalité ;
- ▣ taux de rendement des actifs.

Les écarts actuariels correspondent aux distorsions entre les hypothèses utilisées et la réalité, ou à la modification des hypothèses de calcul des engagements et des actifs affectés à leur couverture. Conformément à la norme IAS 19, ils sont comptabilisés pour les régimes post-emploi dans les capitaux propres au cours de l'exercice où ils sont constatés, et apparaissent dans l'état du résultat global consolidé 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, le Groupe comptabilise immédiatement l'impact en compte de résultat conformément à IAS 19.

Autres avantages à long terme

Les autres avantages à long terme sont principalement constitués de primes anniversaires. Elles font l'objet d'une provision et sont évaluées, par un actuaire indépendant, 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.

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2019
États financiers consolidés

(en millions d'euros)		31/12/2019	31/12/2018
Avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies	12.2.1	22,3	20,1
Autres avantages à long terme	12.2.2	3,5	3,4
TOTAL		25,8	23,5

12.2.1. Avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies

(en millions d'euros)		31/12/2019	31/12/2018
PROVISION À L'OUVERTURE	(1)	19,9	19,6
Effet des variations de périmètre et autres mouvements	(2)	-	0,2
Coût des services rendus en cours d'exercice		1,4	1,4
Coût financier net de l'exercice		0,3	0,4
Coûts de la période	(3)	1,7	1,8
Prestations versées	(4)	(1,6)	(1,2)
Charge nette comptabilisée par résultat	(5) = (3) + (4)	0,1	0,6
(Gains) pertes actuariels de l'exercice	(6)	2,1	(0,3)
Autres ^(a)	(7)	0,2	-
Dette actuarielle à la clôture	(8) = (1) + (2) + (5) + (6) + (7)	22,3	20,1
Juste valeur des actifs de couverture	(9)	-	(0,2)
PROVISION À LA CLÔTURE	(10) = (8) + (9)	22,3	19,9

(a) Correspond à la consommation sur la période des actifs de couverture.

Pour le Groupe, les avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies sont évalués au 31 décembre 2019 selon les modalités de l'Accord unique du Groupe signé le 17 décembre 2012.

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :

- taux d'actualisation de 0,6 % au 31 décembre 2019 et 1,63 % au 31 décembre 2018.

Le taux d'actualisation retenu à la clôture au 31 décembre 2019 est défini par rapport au référentiel iBoxx € Corporates AA 10+. Ce référentiel représente au 31 décembre 2019 le taux de rendement des obligations d'entreprises de première catégorie ;

- tables de mortalité hommes-femmes :

- tables INSEE hommes-femmes 2015-2017 au 31 décembre 2019,
- tables INSEE hommes-femmes 2012-2016 au 31 décembre 2018 ;

- âge de départ en retraite calculé suivant les conventions légales.

Les taux d'augmentation des salaires et de rotation des effectifs 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.

12.2.2. Autres avantages à long terme

(en millions d'euros)		31/12/2019	31/12/2018
Primes anniversaires		3,5	3,4
TOTAL		3,5	3,4

12.2.3. Sensibilité des valeurs nettes comptables relatives aux engagements envers le personnel

Les incidences d'une variation du taux d'actualisation sur les engagements envers le personnel sont présentées dans le tableau ci-après :

(en millions d'euros)					
Variation du taux d'actualisation	Indemnités de fin de carrière et pensions	Primes anniversaires	Autres avantages	Total	
(1,00) %	2,6	0,3	0,1	3,0	
(0,50) %	1,2	0,1	0,0	1,4	
1,00 %	(2,2)	(0,3)	(0,1)	(2,5)	
0,50 %	(1,1)	(0,1)	0,0	(1,3)	

12.2.4. Flux prévisionnels

Les flux prévisionnels liés aux engagements envers le personnel sont présentés dans le tableau ci-après :

(en millions d'euros)

Années	Indemnités de fin de carrière et pensions	Primes anniversaires	Autres avantages	Total
N+1	2,2	0,3	0,0	2,5
N+2	0,5	0,3	0,0	0,8
N+3	0,9	0,3	0,0	1,2
N+4	1,3	0,3	0,0	1,6
N+5	0,5	0,2	0,0	0,8
Au-delà	17,9	2,2	0,6	20,6
TOTAL	23,3	3,5	0,7	27,5
Actualisation	(1,5)	(0,1)	(0,1)	(1,6)
Engagements au 31/12/2019	21,8	3,5	0,6	25,8

12.2.5. Avantages liés aux fins de contrat de travail

En l'état actuel des décisions prises par la direction, les avantages liés aux fins de contrat de travail qui concernent les salariés du Groupe (hors parties liées) ne donnent lieu à aucune provision.

(en millions d'euros)

	31/12/2019	31/12/2018
Indemnités éventuelles de rupture de contrat de travail	1,7	0,7
TOTAL NON COMPTABILISÉ	1,7	0,7

12.3. Paiements fondés sur des actions

Principes comptables

Conformément à la norme IFRS 2, les plans d'options d'achat ou de souscription d'actions et les plans d'actions gratuites étant des instruments de capitaux propres soumis à des conditions d'acquisition, ils donnent lieu à enregistrement d'une charge de personnel au titre de la juste valeur des services à rendre sur la période d'acquisition, répartie de manière linéaire sur la période d'acquisition des droits, et avec en contrepartie une augmentation des réserves (capitaux propres).

La juste valeur de l'instrument financier attribué est déterminée le jour de l'attribution et est basée sur une évaluation réalisée par un actuaire indépendant. Cette juste valeur 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.

12.3.1. Descriptif des plans d'options d'achat ou de souscription d'actions

Les caractéristiques des plans d'option d'achat ou de souscription d'actions en cours au 31 décembre 2019 et les mouvements intervenus au cours de l'exercice 2019 sont présentés dans le tableau suivant :

Plans	Date d'attribution	Caractéristiques des plans					Mouvements sur la période				
		Durée d'acquisition	Durée de vie des plans	Prix d'exercice à l'origine ^(a)	Nombre d'options octroyées à l'origine ^(a)	Prix d'exercice après application de la parité d'échange ^(b)	Nombre d'options en circulation au 1 ^{er} janvier 2019	Nombre d'options annulées	Nombre d'options exercées	Nombre d'options en circulation au 31 décembre 2019	Dont exerçables à la fin de la période
Plan 1-2011	03/03/2011	4 ans	8 ans	80,86	147 500	80,86	20 487	(20 487)		-	
Plan 2009 ^(c)	14/12/2009	4 ans	10 ans	22,55	224 659	82,60	36 066	(7 571)	(28 495)	-	
Plan 2010 ^(c)	15/12/2010	4 ans	10 ans	23,72	219 323	86,89	44 461		(4 950)	39 511	39 511
Plan 2011 ^(c)	22/12/2011	4 ans	10 ans	21,53	216 075	78,86	4 288		(1 384)	2 904	2 904
Plan 2012 ^(c)	02/04/2013	4 ans	10 ans	21,81	52 915	79,89	8 462		(1 477)	6 985	6 985
Plan 2013 ^{(c)(d)}	23/06/2014	4 ans	10 ans	23,88	106 575	87,47	17 809		(3 600)	14 209	14 209
Plan 2014 ^{(c)(d)}	12/11/2014	4 ans	10 ans	21,83	50 000	79,96	10 237			10 237	10 237
TOTAL PLANS							141 810	(28 058)	(39 906)	73 846	73 846
Prix moyen d'exercice par action (en euros)							83,84	81,33	83,34	85,06	85,06

(a) Nombre d'actions et prix d'exercice à l'origine du plan sont exprimés avant application de la parité d'échange pour les plans issus d'opérations de fusion.

(b) Prix d'exercice exprimé après application de la parité d'échange pour les plans issus d'opérations de fusion.

(c) Plans émis à l'origine par ANF. Après fusion-absorption d'ANF, les plans restant en vie à la date d'entrée dans le groupe Icade ont été convertis en actions Icade sur la base de la parité d'échange retenue.

(d) Plans émis à l'origine par ANF. L'acquisition des stocks options était prévue à l'issue d'une période de quatre ans ou en cas de changement de contrôle de la société. Ces options ont été rendues acquises et exerçables lors de la prise de contrôle d'ANF par Icade le 23 octobre 2017.

12.3.2. Descriptif des plans d'actions gratuites

Les caractéristiques des plans d'attribution d'actions gratuites en cours en 31 décembre 2019 sont les suivantes :

Plans	Date d'attribution	Caractéristiques des plans à l'origine			Au 1 ^{er} janvier 2019			Mouvements sur la période			Au 31 décembre 2019			
		Durée d'acquisition	Durée de vie des plans	Nombre d'actions attribuées à l'origine du Plan ^(a)	Actions attribuées	Actions acquises	Dont soumises à conditions	Actions attribuées	Actions acquises	Actions mises en circulation	Actions annulées	Actions attribuées	Actions acquises	Dont soumises à conditions
Plan 2015 ^(b)	23/05/2016	3 ans	10 ans	19 674	4 977		737		4 326		(651)			4 326
Plan 1-2016	07/11/2016	2 ans	3 ans	31 560		25 680				(25 680)				
Plan 2-2016 ^(c)	07/11/2016	2 ans	4 ans	52 959		41 938								
Plan 1-2018 ^(d)	18/10/2018	2 ans	3 ans	44 800	43 040				40		(4 320)	38 680	40	
Plan 2-2018 ^(e)	03/12/2018	2 ans	4 ans	52 660	52 232		52 232				(6 644)	45 588		45 588
Plan 2019 ^(f)	03/12/2019	2 ans	3 ans	8 918				8 918				8 918		8 918
TOTAL					100 249	67 618	52 969	8 918	4 366	(25 680)	(11 615)	93 186	4 366	54 506

(a) Le nombre d'actions est exprimé avant application de la parité d'échange pour les plans issus d'opérations de fusion.

(b) Plan émis à l'origine par ANF. Après fusion-absorption d'ANF par Icade, sur la base de la parité d'échange retenue, les 19 674 actions du plan 2015 restant en cours d'acquisition à la date d'entrée dans le Groupe Icade ont été converties en 5 360 actions Icade.

(c) Les conditions de performance requises pour l'attribution des actions gratuites du plan 2-2016 ont été atteintes. Elles étaient 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.

(d) Plan attribué à l'ensemble des salariés en CDI.

(e) L'attribution des actions gratuites du plan 2-2018 est soumise à des conditions de performance liées à 50 % au TSR ANR et à 50 % à la performance relative de l'action Icade appréciée par rapport à l'indice FTSE EPRA/ NAREIT Euro Zone (hypothèse de dividende non réinvesti). Cette attribution pourra être majorée de 15 % en cas de surperformance.

(f) L'attribution des actions gratuites du plan 2019 est soumise à des conditions de performance liées à 50 % au TSR ANR et à 50 % à la performance relative de l'action Icade appréciée par rapport à l'indice FTSE EPRA/ NAREIT Euro Zone (hypothèse de dividende non réinvesti). Cette attribution pourra être majorée de 15 % en cas de surperformance.

12.3.3. Impact des plans d'actions gratuites sur le résultat

Compte tenu des conditions d'acquisition (fonction de la durée de présence dans le Groupe), l'impact relatif aux plans d'actions gratuites correspond à une charge de 2,4 millions d'euros au titre de l'exercice 2019 (1,7 million d'euros au titre de l'exercice 2018).

12.4. Effectifs

Les effectifs au 31 décembre 2019 et 2018 sont présentés dans le tableau ci-dessous :

	Effectif moyen					
	Cadres		Non cadres		Total salariés	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Foncière	314,9	315,6	97,9	104,4	412,8	420,0
Promotion	448,4	433,2	265,3	273,6	713,7	706,8
TOTAL DES EFFECTIFS	763,3	748,8	363,2	378,0	1 126,5	1 126,8

Note 13. Autres Informations

13.1 Parties liées

Principes comptables

Selon IAS 24 « Information relative aux parties liées », une partie liée est une personne ou une entité qui est liée à la Société. Il peut notamment s'agir :

- ▣ d'une personne ou d'un membre de la famille proche de cette personne :
 - qui contrôle, a un contrôle conjoint ou a une influence notable sur la Société,
 - qui est un des principaux dirigeants de la Société ou d'une société mère de la Société ;

▣ d'une entité :

- qui est membre d'un même groupe que la Société,
- qui est coentreprise ou entreprise associée de la Société,
- qui est contrôlée ou détenue conjointement par l'un des dirigeants du Groupe,
- qui fournit à la Société les services de personnes agissant à titre de principaux dirigeants.

Une transaction avec une partie liée implique un transfert de ressources, de services ou d'obligations entre l'entité présentant ses états financiers et cette partie liée.

13.1.1. Parties liées identifiées par la Société

Les transactions entre Icade SA et ses filiales ont été éliminées en consolidation et ne sont pas détaillées dans cette note.

Les parties liées identifiées par la Société sont :

- ▣ la Caisse des dépôts, actionnaire principal de la Société qui détient le contrôle du Groupe, et les sociétés qui lui sont apparentées ;
- ▣ les filiales du groupe Icade ;
- ▣ les coentreprises et entreprises associées de la Société ;

- ▣ les dirigeants de la Société, au cas présent 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.

13.1.2. Transactions avec les parties liées

Les transactions ont été effectuées à des conditions normales de marché, c'est-à-dire comparables à celles qui seraient usuelles entre parties indépendantes.

Rémunération et autres avantages accordés aux principaux dirigeants du Groupe

Le tableau ci-dessous présente la rémunération des principaux dirigeants du Groupe par catégorie pour les exercices 2019 et 2018 :

(en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Avantages à court terme (salaires, primes, etc.) ^(a)	6,1	6,0
Paiements fondés sur des actions	0,3	0,2
AVANTAGES COMPTABILISÉS	6,4	6,2
Indemnité de rupture de contrat de travail	1,7	0,7
TOTAL NON COMPTABILISÉ	1,7	0,7
TOTAL	8,1	6,9

(a) Les montants incluent les charges patronales.

Créances et dettes avec les parties liées

Les montants des créances et dettes avec les parties liées aux 31 décembre 2019 et 2018 sont les suivants :

(en millions d'euros)	31/12/2019			31/12/2018		
	Maison mère	Autres	Total	Maison mère	Autres	Total
Créances associées	0,0	9,8	9,8	0,1	62,6	62,7
Dettes associées	1,1	85,7	86,8	0,2	87,8	88,0

13.2. Engagements hors bilan

Principes comptables

Les engagements hors bilan donnés et reçus par le Groupe correspondent à des obligations contractuelles non encore réalisées et subordonnées à la réalisation de conditions ou d'opérations ultérieures à l'exercice en cours.

Le Groupe a trois types d'engagement : les engagements liés au périmètre de consolidation, les engagements liés aux opérations de financement (hypothèques, promesses d'affectation hypothécaires

et cessions de créances) et les engagements liés aux opérations d'exploitation (dont cautions reçues en garantie de loyer).

Par ailleurs, les engagements hors bilan reçus du Groupe comprennent également les loyers futurs à recevoir pour les contrats de location simple dans lesquels le Groupe agit en tant que bailleur, ainsi que les paiements minimaux à recevoir par le Groupe dans le cadre des contrats de location-financement dans lesquels il agit en tant que bailleur.

13.2.1. Engagements hors bilan

Engagements donnés

Les engagements hors bilan donnés par le Groupe au 31 décembre 2019 se décomposent comme suit (par nature et par échéance) :

(en millions d'euros)	31/12/2019	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	4,5	4,5	-	-
Engagements liés à des prises de participations ^(a)	4,5	4,5	-	-
ENGAGEMENTS LIÉS AU FINANCEMENT	1 380,5	47,7	350,2	982,6
Hypothèques	893,8	13,6	96,9	783,2
Privilèges de prêteurs de deniers	206,8	10,8	154,1	41,9
Promesses d'affectation hypothécaire et cessions de créances	279,6	23,3	99,1	157,2
Nantissements de titres, avals et cautions	0,3	-	-	0,3
ENGAGEMENTS LIÉS AUX OPÉRATIONS D'EXPLOITATION	1 675,5	1 493,4	182,1	-
Engagements liés au développement et aux arbitrages - Foncières Tertiaire et Santé :	425,7	300,1	125,5	-
Engagements résiduels sur marchés de travaux, CPI et VEFA ^(b)	262,9	254,6	8,4	-
Promesses d'achat d'immeubles de placement	152,8	35,6	117,2	-
Promesses de vente d'immeubles de placement	10,0	10,0	-	-
Engagements liés à l'activité de Promotion :	1 226,7	1 191,3	35,4	-
Promesses d'achat de terrains	379,3	379,3	-	-
Réservations de logements TTC	634,9	634,9	-	-
VEFA et CPI, Promotion Tertiaire ^(b)	160,3	144,7	15,6	-
Garanties à première demande données	52,2	32,4	19,8	-
Autres engagements donnés :	23,1	2,0	21,1	-
Avals et cautions donnés dans le cadre de contrats d'exploitation	0,7	0,7	-	-
Autres engagements donnés	22,4	1,3	21,1	-

(a) Le Groupe a accordé ou reçu des options d'achat ou de vente de titres de sociétés consolidées au 31 décembre 2019. La juste valeur de ces options n'est pas significative.

(b) VEFA : vente en l'état futur d'achèvement, CPI : contrat de promotion immobilière.

Engagements reçus

Les engagements hors bilan reçus par le Groupe au 31 décembre 2019 se décomposent comme suit (par nature et par échéance) :

(en millions d'euros)	31/12/2019	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	27,9	6,3	21,5	-
Engagements liés à des prises de participations ^(a)	4,5	4,5	-	-
Garanties de passif	23,4	1,9	21,5	-
ENGAGEMENTS LIÉS AU FINANCEMENT	1 953,7	190,3	1 740,5	22,9
Lignes de crédit non utilisées	1 953,7	190,3	1 740,5	22,9
ENGAGEMENTS LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	3 761,6	890,1	1 442,7	1 428,7
Engagements liés au développement et aux arbitrages - Foncières Tertiaire et Santé :	3 207,5	359,0	1 420,0	1 428,5
Promesses de vente d'immeubles de placement	152,8	35,6	117,2	-
Promesses d'achat d'immeubles de placement	10,0	10,0	-	-
Cautions en garantie des loyers des actifs Santé	2 558,1	290,5	1 103,8	1 163,8
Cautions et garantie à première demande en garantie de loyers des actifs Tertiaire	105,3	13,9	36,2	55,2
Garanties bancaires relatives aux travaux	30,2	-	30,2	-
Bail en l'état futur d'achèvement (BEFA)	351,1	9,0	132,5	209,6
Engagements liés à l'activité de Promotion :	539,8	524,2	15,6	-
Promesses de vente de terrains	379,3	379,3	-	-
VEFA et CPI, Promotion Tertiaire ^(b)	160,3	144,7	15,6	-
Garanties à première demande reçues - Promotion	0,2	0,2	-	-
Autres engagements reçus et liés à l'activité :	14,3	7,0	7,1	0,2
Autres avals et cautions reçus	13,7	7,0	6,6	0,2
Autres engagements reçus	0,5	-	0,5	-

(a) Le Groupe a accordé ou reçu des options d'achat ou de vente de titres de sociétés consolidées au 31 décembre 2019. La juste valeur de ces options n'est pas significative.

(b) VEFA : vente en l'état futur d'achèvement, CPI : contrat de promotion immobilière.

13.2.2. Informations relatives aux contrats de location

Le Groupe agit en tant que bailleur dans un certain nombre de contrats de location simple et de location-financement.

Location-financement

La valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir par le Groupe dans le cadre des contrats de location-financement est la suivante :

(en millions d'euros)		31/12/2019	31/12/2018
Locations-financement en cours à la date de clôture			
Total investissement brut initial dans le contrat de location	A	178,5	178,5
Loyers échus	B	51,3	45,7
Investissement brut initial dans le contrat de location à moins d'un an		5,7	5,7
Investissement brut initial dans le contrat de location de un à cinq ans		24,1	23,8
Investissement brut initial dans le contrat de location au-delà de cinq ans		97,3	103,4
INVESTISSEMENT BRUT À LA DATE DE CLÔTURE DANS LE CONTRAT DE LOCATION	C = A - B	127,1	132,8
Produits financiers acquis à la date de clôture	D	42,5	38,3
Produits financiers non acquis à la date de clôture	E = C - I - D - F	50,6	54,7
Impact de la désactualisation	F	(12,2)	(10,0)
Valeurs résiduelles actualisées non garanties revenant au bailleur	G	-	-
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir à moins d'un an		3,3	3,4
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir de un à cinq ans		12,0	12,5
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir au-delà de cinq ans		31,0	33,9
TOTAL VALEUR ACTUALISÉE DES PAIEMENTS MINIMAUX À RECEVOIR	H = C - D - E - F - G	46,3	49,8
Investissement net dans le contrat de location	I	46,3	49,8

Locations simples

La ventilation des loyers minimaux futurs à recevoir par le Groupe dans le cadre des contrats de location simple est la suivante :

(en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
LOYERS MINIMAUX À RECEVOIR AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION SIMPLE	4 169,9	3 991,9
À moins d'un an	631,7	606,9
De un à cinq ans	2 033,5	1 992,6
Au-delà de cinq ans	1 504,7	1 392,3

13.3. Événements postérieurs à la clôture

Néant.

13.4. Honoraires des commissaires aux comptes

	Mazars				Pricewaterhouse Coopers Audit			
	(en millions d'euros)		(en %)		(en millions d'euros)		(en %)	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Audit, commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
▣ Émetteur	0,4	0,5	36,5 %	39,9 %	0,4	0,5	25,7 %	42,8 %
▣ Filiales intégrées globalement	0,6	0,6	49,8 %	52,6 %	0,7	0,5	39,6 %	50,7 %
Services autres que la certification des comptes								
▣ Émetteur	0,0	0,1	3,5 %	5,5 %	0,0	0,1	1,3 %	6,2 %
▣ Filiales intégrées globalement	0,1	-	10,1 %	2,0 %	0,6	-	33,3 %	-
TOTAL	1,2	1,2	100,0 %	100,0 %	1,7	1,1	100,0 %	100,0 %

Les services autres que la certification des comptes fournis par le collège des commissaires aux comptes à Icade SA et à ses filiales correspondent principalement aux diligences liées à l'émission de diverses attestations et rapports de procédures convenues, portant sur des données issues de la comptabilité, le rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales, ainsi que les interventions au titre des émissions obligataires et *due diligences* sur les opérations d'acquisition.

13.5. Périmètre

Le tableau ci-dessous présente la liste des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation au 31 décembre 2019 ainsi que leur méthode de consolidation (intégration globale « IG » ou mise en équivalence « MEE »).

IG = intégration globale MEE = mise en équivalence	Forme juridique	2019			2018
		% intérêt 2019	Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	% intérêt 2018
FONCIÈRE TERTIAIRE					
ICADE	SA	Société mère		IG	
GIE ICADE MANAGEMENT	GIE	100,00		IG	100,00
PARCS D'AFFAIRES					
BATI GAUTIER	SCI	100,00		IG	100,00
BUREAUX					
PARC DU MILLÉNAIRE	SCI	100,00		IG	100,00
68 VICTOR HUGO	SCI	100,00		IG	100,00
PDM 1	SCI	100,00		IG	100,00
PDM 2	SCI	100,00		IG	100,00
ICADE LÉO LAGRANGE (ex-VILLEJUIF)	SCI	100,00		IG	100,00
MESSINE PARTICIPATIONS	SCI	100,00		IG	100,00
MORIZET	SCI	100,00		IG	100,00
CAMILLE DESMOULINS	SCI	Dissolution		IG	100,00
1 TERRASSE BELLINI	SCI	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
ICADE RUE DES MARTINETS	SCI	100,00		IG	100,00
TOUR EQHO	SAS	51,00		IG	100,00
LE TOLBIAC	SCI	100,00		IG	100,00
ÉVRY MOZART	SCI	Dissolution			100,00
SAS ICADE TMM	SAS	100,00		IG	100,00
SCI ISSY HOLDING CŒUR DE VILLE	SCI	Déconsolidée			49,00
SNC LES BASSINS À FLOTS	SNC	100,00		IG	100,00
SCI LAFAYETTE	SCI	54,98		IG	54,98
SCI STRATÈGE	SCI	54,98		IG	54,98
SCI SILKY WAY	SCI	100,00		IG	70,00
SCI FUTURE WAY	SCI	50,55		IG	50,55
SCI NEW WAY	SCI	100,00		IG	100,00
SCI ORIANZ	SCI	65,31		IG	65,31
SCI FACTOR E.	SCI	65,31		IG	65,31
POINTE METRO 1	SCI	100,00		IG	
AUTRES ACTIFS					
BASSIN NORD	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI BÂTIMENT SUD DU CENTRE HOSP PONTOISE	SCI	100,00		IG	100,00
SCI BSM DU CHU DE NANCY	SCI	100,00		IG	100,00
SARVILEP	SAS	Cession interne			100,00
SCI IMMOBILIER HÔTELS	SCI	77,00		IG	77,00
SCI BASILIQUE COMMERCE	SCI	51,00	Coentreprise	MEE	
AUTRES					
ICADE 3.0	SASU	100,00		IG	100,00
CYCLE-UP	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
FONCIÈRE SANTÉ					
SANTÉ FRANCE					
ICADE SANTÉ	SAS	56,84		IG	56,77
SCI TONNAY INVEST	SCI	56,84		IG	56,77
SCI PONT DU CHÂTEAU INVEST	SCI	56,84		IG	56,77
SNC SEOLANES INVEST	SNC	56,84		IG	56,77
SCI SAINT AUGUSTINVEST	SCI	56,84		IG	56,77

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2019
États financiers consolidés

IG = intégration globale MEE = mise en équivalence	Forme juridique	2019			2018
		% intérêt 2019	Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	% intérêt 2018
SCI CHAZAL INVEST	SCI	56,84		IG	56,77
SCI DIJON INVEST	SCI	56,84		IG	56,77
SCI COURCHELETTES INVEST	SCI	56,84		IG	56,77
SCI ORLÉANS INVEST	SCI	56,84		IG	56,77
SCI MARSEILLE LE ROVE INVEST	SCI	56,84		IG	56,77
SCI GRAND BATAILLER INVEST	SCI	56,84		IG	56,77
SCI SAINT CIERS INVEST	SCI	56,84		IG	56,77
SCI SAINT SAVEST	SCI	56,84		IG	56,77
SCI BONNET INVEST	SCI	56,84		IG	56,77
SCI GOULAINÉ INVEST	SCI	56,84		IG	56,77
SCI CLUB SANTÉ CBI		Acquisition puis fusion		IG	
SA NCN ASSOCIÉS	SA	56,84		IG	
SCI SOCIÉTÉ DU CONFLUENT	SCI	56,84		IG	
SANTÉ INTERNATIONALE					
OPPCI ICADE HEALTHCARE EUROPE	SPPICAV	59,39		IG	100,00
SALUTE ITALIA - FUND	REIF	59,39		IG	
SAS IHE SALUD IBÉRICA	SAS	59,39		IG	
SAS IHE GESUNDHEIT	SAS	59,39		IG	
IHE RADENSLEBEN GmbH	GmbH	61,83		IG	
IHE NEURUPPIN GmbH	GmbH	61,83		IG	
IHE TREUENBRIETZEN GmbH	GmbH	61,83		IG	
IHE ERKNER GmbH	GmbH	61,83		IG	
IHE KYRITZ GmbH	GmbH	61,83		IG	
IHE HENNINGSDORF GmbH	GmbH	61,83		IG	
IHE COTTBUS GmbH	GmbH	61,83		IG	
IHE BELZIG GmbH	GmbH	61,83		IG	
IHE FRIEDLAND GmbH	GmbH	61,83		IG	
IHE KLAUSA GmbH	GmbH	61,83		IG	
IHE AUENWALD GmbH	GmbH	61,83		IG	
KLT GRUNDBESITZ GmbH	GmbH	61,83		IG	
ARN GRUNDBESITZ GmbH	GmbH	61,83		IG	
BRN GRUNDBESITZ GmbH	GmbH	61,83		IG	
IHE FLORA MARZINA GmbH	GmbH	61,83		IG	
IHE KOPPENBERGS HOF GmbH	GmbH	61,83		IG	
IHE LICHTENBERG GmbH	GmbH	61,83		IG	
TGH GRUNDBESITZ GmbH	GmbH	61,83		IG	
PROMENT BESITZGESELLSCHAFT GmbH	GmbH	61,83		IG	
IHE BREMERHAVEN GmbH	GmbH	61,83		IG	
PROMOTION					
PROMOTION LOGEMENT					
SCI DU CASTELET	SCI	100,00		IG	100,00
SARL B.A.T.I.R. ENTREPRISES	SARL	100,00		IG	100,00
SCI LONGCHAMP CENTRAL FAC	SCI	100,00		IG	100,00
ST CHARLES CHANCEL	SCI	100,00		IG	100,00
SARL FONCIÈRE ESPACE ST CHARLES	SARL	86,00		IG	86,00
MONTPELLIÉRAINE DE RÉNOVATION	SARL	86,00		IG	86,00
SCI ST CHARLES PARVIS SUD	SCI	58,00		IG	58,00
MSH	SARL	100,00		IG	100,00
SARL GRP ELLUL-PARA BRUGUIÈRE	SARL	100,00		IG	100,00
SNC LE CLOS DU MONESTIER	SNC	100,00		IG	100,00
SCI LES ANGLES 2	SCI	75,50		IG	75,50
SCI CASTEL D'UZÈGES	SCI	62,50		IG	62,50

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2019
États financiers consolidés

IG = intégration globale MEE = mise en équivalence	Forme juridique	2019			2018
		% intérêt 2019	Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	% intérêt 2018
SNC MARINAS DEL SOL	SNC	100,00		IG	100,00
SCI LE BELEM	SCI	Dissolution			100,00
SCI CŒUR MARINE	SCI	Dissolution			99,00
SCI LES BASTIDES D'UZÈGES	SCI	62,50		IG	62,50
SCI LES JARDINS D'HARMONY	SCI	100,00		IG	100,00
SCI CŒUR CATALUNA	SCI	Dissolution			100,00
SNC MÉDITERRANÉE GRAND ARC	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI ROYAL PALMERAIE	SCI	100,00		IG	100,00
SCI LA SEIGNEURIE	SCI	62,50		IG	62,50
ICADE PROMOTION LOGEMENT	SAS	100,00		IG	100,00
CAPRI PIERRE	SARL	99,92		IG	99,92
SNC CHARLES	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI TERRASSE GARONNE	SCI	49,00	Coentreprise	MEE	49,00
SCI MONNAIE - GOUVERNEURS	SCI	70,00		IG	70,00
SCI ERSTEIN LA FILATURE 3	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI STIRING WENDEL	SCI	75,00		IG	75,00
STRASBOURG R. DE LA LISIÈRE	SCI	33,00	Coentreprise	MEE	33,00
SCI KEMBS	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC LES SYMPHONIES	SNC	66,70		IG	66,70
SCI LES PLÉIADES	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC LA POSÉIDON	SNC	100,00		IG	100,00
JARDINS D ALMERIA	SCI	Dissolution			50,00
TERRASSES ALHAMBRA	SCI	Dissolution			50,00
MARSEILLE PARC	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
LE PRINTEMPS DES ROUGIÈRES	SARL	96,00		IG	96,00
LES ALPINES	SCI	100,00		IG	100,00
SNC MONTBRILLAND	SNC	87,00		IG	87,00
SNC STE FOY - VALLON DES PRÉS	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI PIERRE AUDRY	SCI	Dissolution			50,00
SCI BRENIER	SCI	95,00		IG	95,00
SCI GERLAND ÎLOT 3	SCI	Dissolution			40,00
SCI GERLAND ÎLOT 4	SCI	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SCI 460 AVENUE DE PESSICART	SCI	Dissolution			50,00
PARC DU ROY D'ESPAGNE	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
LE DOMAINE DU ROY	SCI	Dissolution			50,00
SCI JEAN DE LA FONTAINE	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI 101 CHEMIN DE CREMAT	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
MARSEILLE PINATEL	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC 164 PONT DE SÈVRES	SNC	65,00		IG	65,00
SCI LILLE LE BOIS VERT	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI LES LYS DE MARGNY	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI GARCHES 82 GRANDE RUE	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI RUEIL CHARLES FLOQUET	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI VALENCIENNES RÉSIDENCE DE L'HIPPODROME	SCI	75,00		IG	75,00
SCI COLOMBES ESTIENNES D'ORVES	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI VILLA DES GARDES	SCI	Dissolution			75,00
SCI BOULOGNE SEINE D2	SCI	17,33	Entr. associée	MEE	17,33
BOULOGNE VILLE A2C	SCI	17,53	Entr. associée	MEE	17,53
BOULOGNE VILLE A2D	SCI	16,94	Entr. associée	MEE	16,94
BOULOGNE VILLE A2E	SCI	16,94	Entr. associée	MEE	16,94
BOULOGNE VILLE A2F	SCI	16,94	Entr. associée	MEE	16,94
BOULOGNE PARC B1	SCI	18,23	Entr. associée	MEE	18,23

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2019
États financiers consolidés

IG = intégration globale MEE = mise en équivalence	Forme juridique	2019			2018
		% intérêt 2019	Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	% intérêt 2018
BOULOGNE 3-5 RUE DE LA FERME	SCI	13,21	Entr. associée	MEE	13,21
BOULOGNE PARC B2	SCI	17,30	Entr. associée	MEE	17,30
SCI LIEUSANT RUE DE PARIS	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
BOULOGNE PARC B3A	SCI	16,94	Entr. associée	MEE	16,94
BOULOGNE PARC B3F	SCI	16,94	Entr. associée	MEE	16,94
SCI ROTONDE DE PUTEAUX	SCI	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SCI CHATILLON AVENUE DE PARIS	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI FRANCONVILLE - 1 RUE DES MARAIS	SCI	49,90	Coentreprise	MEE	49,90
ESSEY LÈS NANCY	SCI	75,00		IG	75,00
SCI LE CERCE DES ARTS - LOGEMENT	SCI	37,50		IG	37,50
LE CLOS STANISLAS	SCI	75,00		IG	75,00
LES ARCHES D'ARS	SCI	75,00		IG	75,00
ZAC DE LA FILATURE	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI LA SUCRERIE - LOGEMENT	SCI	37,50		IG	37,50
SCI LA JARDINERIE - LOGEMENT	SCI	37,50		IG	37,50
LES COTEAUX DE LORRY	SARL	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI LE PERREUX ZAC DU CANAL	SCI	72,50		IG	72,50
SCI BOULOGNE VILLE A3 LA	SCI	17,40	Entr. associée	MEE	17,40
SNC NANTERRE MH17	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC SOISY AVENUE KELLERMAN	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC ST FARGEAU HENRI IV	SNC	60,00		IG	60,00
SCI ORLÉANS ST JEAN LES CÈDRES	SCI	49,00	Coentreprise	MEE	49,00
RUE DE LA VILLE	SNC	99,99		IG	99,99
BEAU RIVAGE	SCI	99,99		IG	99,99
33 RUE DE LA RÉPUBLIQUE	SCI	55,00		IG	55,00
JARDINS DE LA SEIGNEURERIE	SCI	Dissolution			60,00
RUE DU 11 NOVEMBRE	SCI	100,00		IG	100,00
RUE GUSTAVE PETIT	SCI	100,00		IG	100,00
RUE DEBLORY	SCI	100,00		IG	100,00
RUE DU MOULIN	SCI	100,00		IG	100,00
IMPASSE DU FORT	SCI	100,00		IG	100,00
SCI AVENUE DE GUISE	SCI	100,00		IG	100,00
LE GAND CHÊNE	SCI	100,00		IG	100,00
DUGUESCLIN DÉVELOPPEMENT	SAS	100,00		IG	100,00
DUGUESCLIN & ASSOCIÉS MONTAGNE	SAS	100,00		IG	100,00
CHALET DE LA VANNOISE	SCI	Dissolution			33,33
BALCONS DU SOLEIL	SCI	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
DU LIZE LE MAS DES OLIVIERS	SCI	Dissolution			50,00
CDP THONON	SCI	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SCI RÉSID. SERVICE DU PALAIS	SCI	100,00		IG	100,00
SCI RÉSID. HOTEL DU PALAIS	SCI	100,00		IG	100,00
SCI LE VERMONT	SCI	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SCI HAGUENAU RUE DU FOULON	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC URBAVIA	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI GERTWILLER 1	SCI	50,00		IG	50,00
SCCV LES VILLAS DU PARC	SCCV	100,00		IG	100,00
SCI RUE BARBUSSE	SCI	100,00		IG	100,00
SCI SOPHIA PARK	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
LES HAUTS DE L'ESTAQUE	SCI	51,00		IG	51,00
ROUBAIX RUE DE L'OUEST	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCV CHÂTILLON MERMOZ FINLANDE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI LES TERRASSES DES COSTIÈRES	SCI	60,00		IG	60,00

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2019
États financiers consolidés

IG = intégration globale MEE = mise en équivalence	Forme juridique	2019			2018
		% intérêt 2019	Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	% intérêt 2018
SCI CHAMPS S/MARNE RIVE GAUCHE	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI BOULOGNE SEINE D3 PP	SCI	33,33	Entr. associée	MEE	33,33
SCI BOULOGNE SEINE D3 D1	SCI	16,94	Entr. associée	MEE	16,94
SCI BOULOGNE SEINE D3 E	SCI	16,94	Entr. associée	MEE	16,94
SCI BOULOGNE SEINE D3 DEF COMMERCE	SCI	27,82	Entr. associée	MEE	27,82
SCI BOULOGNE SEINE D3 ABC COMMERCE	SCI	27,82	Entr. associée	MEE	27,82
SCI BOULOGNE SEINE D3 F	SCI	16,94	Entr. associée	MEE	16,94
SCI BOULOGNE SEINE D3 C1	SCI	16,94	Entr. associée	MEE	16,94
SCCV SAINTE MARGUERITE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC ROBINI	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI LES TERRASSES DU SABLASSOU	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV LES PATIOS D'OR - GRENOBLE	SCCV	80,00		IG	80,00
SCI DES AUBÉPINES	SCI	60,00		IG	60,00
SCI LES BELLES DAMES	SCI	66,70		IG	66,70
SCI PLESSIS LÉON BLUM	SCI	80,00		IG	80,00
SCCV RICHT	SCCV	100,00		IG	100,00
SCI BOULOGNE PARC B4B	SCI	20,00	Entr. associée	MEE	20,00
SCI ID	SCI	53,00		IG	53,00
SNC PARIS MACDONALD PROMOTION	SNC	100,00		IG	100,00
RESIDENCE LAKANAL	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
CŒUR DE VILLE	SARL	70,00		IG	70,00
SCI CLAUSE MESNIL	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
ROUEN VIP	SCCV	100,00		IG	100,00
OVALIE 14	SCCV	80,00		IG	80,00
SCCV VILLA ALBERA	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI ARKADEA LA ROCHELLE	SCI	100,00		IG	100,00
SCCV FLEURY MÉROGIS LOT 1.1	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV FLEURY MÉROGIS LOT 1.2	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV FLEURY MÉROGIS LOT 3	SCCV	100,00		IG	100,00
SCI L'ENTREPÔT MALRAUX	SCI	65,00		IG	65,00
SCCV CERGY - LES PATIOS D'OR	SCCV	67,00		IG	67,00
MULHOUSE LES PATIOS D'OR	SCCV	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SCCV CLERMONT-FERRAND LA MONTAGNE	SCCV	90,00		IG	90,00
SCCV NICE GARE SUD	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SEP COLOMBES MARINE	SEP	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCI CLAYE SOUILLY - L'ORÉE DU BOIS	SCI	80,00		IG	80,00
SCI BONDOUFLE - LES PORTES DE BONDOUFLE	SCI	80,00		IG	80,00
SCCV ÉCOPARK	SCCV	90,00		IG	90,00
SCI FI BAGNOLET	SCI	90,00		IG	90,00
SCI ARKADEA TOULOUSE LARDENNE	SCI	100,00		IG	100,00
SCCV 25 BLD ARMÉE DES ALPES	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV HORIZON PROVENCE	SCCV	58,00		IG	58,00
SARL DOMAINE DE FAHAM	SARL	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SCI ARKADEA LYON CROIX ROUSSE	SCI	70,00	Coentreprise	MEE	70,00
SCCV SÈTE - QUAI DE BOSC	SCCV	90,00		IG	90,00
SCI SAINT FARGEAU CENTRE	SCI	70,00		IG	70,00
SCCV RIVES DE SEINE - BOULOGNE YC2	SCCV	80,00		IG	80,00
SCI BLACK SWANS	SCI	85,00		IG	85,00
SCCV CANAL STREET	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV BLACK SWANS TOUR B	SCCV	85,00		IG	85,00
SCCV ORCHIDÉES	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV MEDICADE	SCCV	80,00		IG	80,00

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2019
États financiers consolidés

IG = intégration globale MEE = mise en équivalence	Forme juridique	2019			2018
		% intérêt 2019	Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	% intérêt 2018
SCI PERPIGNAN LESAGE	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI TRIGONES NIMES	SCI	49,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV BAILLY CENTRE VILLE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV MONTLHÉRY LA CHAPELLE	SCCV	100,00		IG	100,00
SCI ARKADEA MARSEILLE SAINT VICTOR	SCI	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SCCV SAINT FARGEAU 23 FONTAINEBLEAU	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV CARENA	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV BLACK SWANS TOUR C	SCCV	85,00		IG	85,00
SCCV TOURS RÉSIDENCE SENIOR MÉLIÈS	SCCV	99,96		IG	99,96
SCI CAEN LES ROBES D'AIRAIN	SCI	60,00		IG	60,00
SCI CAPITAINE BASTIEN	SCI	80,00		IG	80,00
SCCV THERESIANUM CARMÉLITES	SCCV	65,00		IG	65,00
SCI PERPIGNAN CONSERVATOIRE	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI LILLE WAZEMMES	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV ANTONY	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV SAINT FARGEAU LEROY BEAUFILS	SCCV	65,00		IG	65,00
SCI ST ANDRÉ LEZ LILLE - LES JARDINS DE TASSIGNY	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV CARIVRY	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV L'ÉTOILE HOCHE	SCCV	60,00		IG	60,00
SCCV LES PINS D'ISABELLA	SCCV	49,90	Coentreprise	MEE	49,90
SCCV LES COTEAUX LORENTINS	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV ROSNY 38-40 JEAN JAURÈS	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV CARETTO	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV MASSY CHÂTEAU	SCCV	50,00		IG	50,00
SCCV MASSY PARC	SCCV	50,00	Entr. associée	MEE	50,00
SCCV NEUILLY S/MARNE QMB 10B	SCCV	44,45		IG	50,00
SCCV VITA NOVA	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV NEUILLY S/MARNE QMB 1A	SCCV	44,45	Entr. associée	MEE	44,45
SCCV LE RAINCY RSS	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV LE MESNIL SAINT DENIS SULLY	SCCV	90,00		IG	90,00
SCCV 1-3 RUE D'HOZIER	SCCV	45,00	Coentreprise	MEE	45,00
SCCV LE PETIT ROBINSON	SCCV	Dissolution			50,00
SCCV CUGNAUX - LÉO LAGRANGE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT A	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT B	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT D	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT H	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV LES BERGES DE FLACOURT	SCCV	65,00		IG	65,00
SCCV LE PLESSIS-ROBINSON ANCIENNE POSTE	SCCV	75,00		IG	75,00
SCCV QUAI 56	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV CARE44	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV LE PIAZZA	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV ICAGIR RSS TOURS	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SSCV ASNIÈRES PARC B8 B9	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SSCV SAINT FARGEAU 82-84 AVENUE DE FONTAINEBLEAU	SCCV	70,00		IG	70,00
SAS PARIS 15 VAUGIRARD LOT A	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV PARIS 15 VAUGIRARD LOT C	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV SARCELLES - RUE DU 8 MAI 1945	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV SARCELLES - RUE DE MONTFLEURY	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV MASSY PARC 2	SCCV	50,00	Entr. associée	MEE	50,00
SCCV CANTEROUX	SCCV	50,00		IG	50,00
SCCV SOHO	SCCV	51,00		IG	51,00

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2019
États financiers consolidés

IG = intégration globale MEE = mise en équivalence	Forme juridique	2019			2018
		% intérêt 2019	Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	% intérêt 2018
SCCV IPK NÎMES CRESPON	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV BEARN	SCCV	65,00		IG	65,00
SCCV ASNIÈRES PARC B2	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV PERPIGNAN AVENUE D'ARGÈLES	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV 117 AVENUE DE STRASBOURG	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV MARCEL PAUL VILLEJUIF	SCCV	60,00		IG	100,00
SCCV MAISON FOCH	SCCV	40,00		IG	40,00
SCCV CHÂTENAY MALABRY LA VALLÉE	SCCV	50,10		IG	50,10
SCCV LOT 2G2 IVRY CONFLUENCES	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV LA PÉPINIÈRE	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV NICE CARRÉ VAUBAN	SCCV	95,00		IG	
SNC IP1R	SNC	100,00		IG	100,00
SNC IP3M LOGT	SNC	100,00		IG	100,00
SCCV NGICADE MONTPELLIER OVALIE	SCCV	50,00		IG	
SCCV MARCEL GROS MENIL VILLEJUIF	SCCV	60,00		IG	
SCCV LILLE CARNOT LOGT	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	
SCCV NORMANDIE LA RÉUNION	SCCV	65,00		IG	
SCCV DU SOLEIL	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	
SAS AILN DÉVELOPPEMENT	SAS	25,00	Coentreprise	MEE	
SCCV URBAT ICADE PERPIGNAN	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	
SCCV DES YOLES NDDM	SCCV	75,00		IG	
SCCV AVIATEUR LE BRIX	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	
SARVILEP	SAS	100,00	Acquisition interne	IG	
SCCV POMME CANNELLE	SCCV	60,00		IG	
SCCV RS MAURETTES	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	
SCCV BRON LA CLAIRIÈRE G3	SCCV	51,00	Coentreprise	MEE	
SCCV BRON LA CLAIRIÈRE C1C2	SCCV	51,00	Coentreprise	MEE	
SCCV BRON LA CLAIRIÈRE C3C4	SCCV	49,00	Coentreprise	MEE	
SCCV BRON LA CLAIRIÈRE D1D2	SCCV	49,00	Coentreprise	MEE	
SCCV ARGENTEUIL LES BÛCHETTES	SCCV	100,00		IG	
SAS MEUDON TASSIGNY	SAS	40,00	Coentreprise	MEE	
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 5B	SCCV	55,00	Coentreprise	MEE	
PROMOTION TERTIAIRE					
PARIS BERTHELOT	SCI	Dissolution			50,00
SAS AD2B	SAS	100,00		IG	100,00
SNC ICADE PROMOTION TERTIAIRE	SNC	100,00		IG	100,00
ICADLEO	SNC	66,67		IG	66,67
SORIF ICADE LES PORTES D'ESPAGNE	SNC	Dissolution			50,00
PORTES DE CLICHY	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
MONTRouGE CAP SUD	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV SAINT DENIS LANDY 3	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC SAMICADE	SNC	Dissolution			50,00
SNC GERLAND 1	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC GERLAND 2	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
CITÉ SANITAIRE NAZARIENNE	SNC	60,00		IG	60,00
CAP EST LOISIR	SCI	Cession			50,00
ICAPROM	SNC	45,00	Coentreprise	MEE	45,00
SCCV LE PERREUX CANAL	SCCV	72,50		IG	72,50
ARKADEA SAS	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
CHRYSALIS DÉVELOPPEMENT	SAS	35,00	Coentreprise	MEE	35,00
MACDONALD BUREAUX	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI 15 AVENUE DU CENTRE	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2019
États financiers consolidés

IG = intégration globale MEE = mise en équivalence	Forme juridique	2019			2018
		% intérêt 2019	Coentreprises/ entreprises associées	Méthode de consolidation	% intérêt 2018
SAS CORNE OUEST VALORISATION	SAS	25,00	Entr. associée	MEE	25,00
SAS ICADE-FF-SANTÉ	SAS	65,00		IG	65,00
SCI BOURBON CORNEILLE	SCI	100,00		IG	100,00
SCI SEINE CONFLUENCES	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI ARKADEA FORT DE FRANCE	SCI	51,00		IG	51,00
SCCV SKY 56	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV OCÉAN COMMERCE	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV SILOPARK	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV TECHNOFFICE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SARL LE LEVANT DU JARDIN	SARL	50,67		IG	50,67
SCI ARKADEA RENNES TRIGONE	SCI	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SCI ARKADEA LYON CRÉPET	SCI	65,00	Coentreprise	MEE	65,00
SCCV LE SIGNAL/LES AUXONS	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV LA VALBARELLE	SCCV	49,90	Coentreprise	MEE	49,90
SNC ISSY CŒUR DE VILLE PROMOTION BUREAUX	SNC	Cession			49,00
SAS IMMOBILIER DÉVELOPPEMENT	SAS	100,00		IG	100,00
SCCV HÔTELS A1-A2	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV BUREAUX B-C	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV MIXTE D-E	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV CASABONA	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV GASTON ROUSSEL ROMAINVILLE	SCCV	75,00		IG	75,00
SNC IP2T	SNC	100,00		IG	100,00
SCCV TOURNEFEUILLE LE PIRAC	SCCV	90,00		IG	
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 0	SCCV	55,00	Coentreprise	MEE	
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 2	SCCV	55,00	Coentreprise	MEE	
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 3	SCCV	55,00	Coentreprise	MEE	
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 4	SCCV	55,00	Coentreprise	MEE	
PROMOTION AUTRES					
SARL DOMAINE DE LA GRANGE	SARL	51,00		IG	51,00
SNC DU PLESSIS BOTANIQUE	SNC	100,00		IG	100,00
SARL LAS CLOSES	SARL	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC DU CANAL ST LOUIS	SNC	100,00		IG	100,00
SNC MASSY VILGENIS	SNC	50,00		IG	50,00
SAS LE CLOS DES ARCADES	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SAS OCÉAN AMÉNAGEMENT	SAS	51,00		IG	51,00
SNC VERSAILLES PION	SNC	100,00		IG	100,00
SAS GAMBETTA SAINT ANDRÉ	SAS	45,00	Coentreprise	MEE	
SAS MONT DE TERRE	SAS	40,00	Coentreprise	MEE	
SNC DU HAUT DE LA TRANCHÉE	SNC	100,00		IG	
SAS ODESSA DEVELOPPEMENT	SAS	51,00	Coentreprise	MEE	
RUE CHATEAUBRIAND	SCI	100,00		IG	100,00
SAS WACKEN INVEST	SAS	51,00	Coentreprise	MEE	
SCCV URBAN IVRY 94	SCCV	100,00		IG	

2. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2019

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 2019, 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 et des risques.

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 2019 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.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 1.2.1 « Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union Européenne et d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2019 » de l'annexe qui présente l'incidence du changement de méthode comptable résultant de la première application de la norme IFRS 16 « Contrats de location ».

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 1.3 et 5 de l'annexe aux comptes consolidés)

Risque identifié

Les immeubles de placement représentent une valeur nette de 9 761 millions d'euros dans le bilan consolidé au 31 décembre 2019, soit 78 % de l'actif consolidé. 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 1.3 et 8.1 de l'annexe aux comptes consolidés)

Risque identifié

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2019 des activités de promotion immobilière s'élève à 882 millions d'euros, soit 58 % 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 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 coût 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 significatives 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 coût 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.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires 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.

Nous attestons que la déclaration consolidée de performance extra-financière prévue par l'article L. 225-102-1 du Code de commerce figure dans les informations relatives au Groupe données dans le rapport de gestion, étant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L. 823-10 de ce code, les informations contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes consolidés et doivent faire l'objet d'un rapport par un organisme tiers indépendant.

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 2019, le cabinet Mazars était dans la quatorzième année de sa mission et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la huitième 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 et des risques 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 ;
- 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 et des risques

Nous remettons au comité d'audit et des risques un rapport 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, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées 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 et des risques 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, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit et des risques 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 et des risques des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris La Défense et Neuilly-sur-Seine, le 16 mars 2020

Les commissaires aux comptes

Mazars
Gilles Magnan

PricewaterhouseCoopers Audit
Éric Bulle

3. États financiers comptes annuels

Bilan

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

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2019
États financiers comptes annuels

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

Compte de résultat

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2019	31/12/2018
Produits d'exploitation			
Chiffre d'affaires	11.1.1	263,0	298,4
Production immobilisée		-	-
Subventions d'exploitation		0,0	0,1
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges		43,9	158,4
Autres produits d'exploitation		95,5	105,4
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION		402,4	562,3
Charges d'exploitation			
Achats et variations de stocks		52,0	64,3
Services extérieurs		82,8	89,9
Impôts, taxes et versements assimilés		44,0	51,5
Salaires et traitements	10.1	7,8	6,6
Charges sociales	10.1	2,7	2,6
Dotations aux amortissements et dépréciations		153,5	212,8
Dotations aux dépréciations sur actif circulant		7,6	10,4
Dotations aux provisions pour risques et charges		9,0	11,8
Autres charges		2,5	3,4
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION		362,0	453,3
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	11.1.2	40,4	109,0
Opérations en commun			
Bénéfice ou perte supportée		-	-
Produits financiers			
Produits financiers de participations		327,4	251,6
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		-	-
Autres intérêts et produits assimilés		3,5	2,9
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		118,3	6,0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		3,7	4,4
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS		452,9	264,9
Charges financières			
Dotations financières aux amortissements, aux dépréciations et provisions		10,2	25,0
Intérêts et charges assimilées		112,9	122,5
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		3,8	6,1
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES		127,0	153,7
RÉSULTAT FINANCIER	11.2	326,0	111,3
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS		366,4	220,2
Produits exceptionnels			
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		0,0	2,3
Produits exceptionnels sur opérations en capital		872,8	470,5
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		0,6	4,3
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS		873,5	477,2
Charges exceptionnelles			
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		0,3	0,1
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		875,4	504,3
Dotations exceptionnelles aux amortissements, aux provisions et dépréciations		3,6	2,9
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES		879,4	507,2
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	11.3	(5,9)	(30,1)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		-	-
Impôts sur les bénéfices		0,4	4,3
TOTAL DES PRODUITS		1 728,8	1 304,4
TOTAL DES CHARGES		1 368,6	1 118,5
RÉSULTAT NET		360,2	185,8

Annexe aux états financiers

Note 1.	Principaux événements de l'exercice	256	Note 6.	Échéances des actifs et passifs, dépréciations des autres actifs	265
1.1.	Investissements et cessions réalisées	256	6.1.	Échéances des actifs	265
1.2.	Financements	256	6.2.	Dépréciations sur autres immobilisations financières et actif circulant	266
1.3.	Autres restructurations juridiques	256	6.3.	Échéances des passifs	266
Note 2.	Principes et méthodes comptables	256	Note 7.	Actifs, passifs financiers et coût de l'endettement	267
2.1.	Textes appliqués	256	7.1.	Instruments dérivés et autres actifs financiers	267
2.2.	Base d'évaluation, jugements et utilisation d'estimations	256	7.2.	Passifs financiers et coût de l'endettement	268
2.3.	Activité de la Société	256	Note 8.	Capital	269
2.4.	Immobilisations incorporelles	257	8.1.	Évolution du nombre d'actions en circulation	269
2.5.	Immobilisations corporelles	257	8.2.	Détention du capital	269
2.6.	Contrats de location et de crédit-bail	258	8.3.	Variation des capitaux propres	270
2.7.	Coûts d'emprunt activés	258	Note 9.	Provisions pour risques et charges	270
2.8.	Titres de participation, créances rattachées et autres titres immobilisés	259	Note 10.	Rémunérations et avantages postérieurs à l'emploi	271
2.9.	Stocks	259	10.1.	Charges de personnel nettes des refacturations aux filiales	271
2.10.	Créances clients	259	10.2.	Effectifs moyens	271
2.11.	Valeurs mobilières de placement	259	10.3.	Indemnités éventuelles de rupture de contrat de travail et autres rémunérations différées des dirigeants	271
2.12.	Actions propres	259	10.4.	Avantages postérieurs à l'emploi	272
2.13.	Provisions	259	10.5.	Rémunérations et avantages alloués au titre de l'exercice aux administrateurs et aux membres du comité exécutif	272
2.14.	Avantages au personnel	259	10.6.	Plans d'options de souscription d'actions et plans d'actions gratuites	273
2.15.	Dettes financières et couverture de taux	260	Note 11.	Compte de résultat	274
2.16.	Impôt	260	11.1.	Résultat d'exploitation par destination	274
Note 3.	Immobilisations, investissements et résultat de cession d'actifs incorporels et corporels	261	11.2.	Résultat financier	275
3.1.	Immobilisations incorporelles et corporelles	261	11.3.	Résultat exceptionnel	275
3.2.	Investissements de l'exercice	261	11.4.	Impôt sur les résultats	276
3.3.	Amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles	262	Note 12.	Engagements hors bilan	276
3.4.	Résultat de cession d'actifs immobiliers	262	12.1.	Engagements donnés	276
Note 4.	Titres, revenus des participations et résultat de cession	263	12.2.	Engagements reçus	277
4.1.	Variation des titres de participation et revenus de l'exercice	263	Note 13.	Autres informations	277
4.2.	Dépréciations des titres de participation	263	13.1.	Événements postérieurs à la clôture	277
4.3.	Résultat de cession des titres de participation	263	13.2.	Entreprises liées	277
Note 5.	Financements intra-groupe	264	13.3.	Honoraires des commissaires aux comptes	277
5.1.	Financements accordés aux filiales et participations	264	13.4.	Tableau des filiales et participations	278
5.2.	Dépréciations des créances rattachées à des participations et des comptes courants	264			
5.3.	Financements consentis à l'cade par les filiales et participations	265			

Note 1. Principaux événements de l'exercice

1.1. Investissements et cessions réalisées

Les principales opérations de l'exercice 2019 concernent :

- ▣ la cession à des investisseurs sud-coréens de l'immeuble Crystal Park à Neuilly-sur-Seine le 30 juillet 2019 pour un montant de 690,2 millions d'euros ;
- ▣ la cession de 49 % des titres de la société Tour Eqho pour un montant de 151,0 millions d'euros et de la totalité des titres de la société Sarvilep à Icade Promotion pour un montant de 8,1 millions d'euros respectivement le 30 septembre et le 20 décembre 2019. Par ailleurs, Icade a consenti à l'acquéreur de la société Tour Eqho une option d'achat jusqu'au 31 décembre 2020 sur l'intégralité des titres de la société Tour Eqho qu'elle détient ;
- ▣ la cession à certains investisseurs d'Icade Santé d'une quote-part des titres de l'OPPCI Icade Healthcare Europe, véhicule destiné à l'acquisition d'établissements de santé en Europe. Au 31 décembre 2019, cette société est détenue à hauteur de 59,39 % par Icade ;

- ▣ l'acquisition, le 25 septembre 2019, des titres de la société Pointe Metro 1 détenant un ensemble immobilier de bureaux situé à Gennevilliers d'une valeur de 123 millions d'euros ;
- ▣ l'acquisition, le 19 décembre 2019, d'une participation de 6 % dans 20 sociétés allemandes détenant des maisons médicalisées pour personnes âgées auprès de la société MK Kliniken AG.

1.2. Financements

Icade a réalisé sur l'exercice :

- ▣ le rachat en février 2019 de trois souches obligataires existantes à maturité 2021, 2022 et 2023 cotées sur Euronext Paris pour un montant total de 156,5 millions d'euros ;
- ▣ le débouclage anticipé de 200 millions d'euros de contrats de swaps à taux fixe court terme contre le paiement d'une soulte de 5,5 millions d'euros.

1.3. Autres restructurations juridiques

Le conseil d'administration d'Icade a autorisé les opérations de restructurations juridiques mentionnées dans le tableau ci-après. Elles ont été réalisées à la valeur comptable.

Société	Décision du CA d'Icade	Type d'opération	Date d'effet juridique	Date d'effet comptable et fiscal	Incidence comptable
ICADE REIM ARNULFSTRASSE MK9	20/07/2018	Fusion-absorption	01/01/2019	01/01/2019	Mali de 0,9 million d'euros
ICADE - CAMILLE DESMOULINS	19/07/2019	Transmission universelle de patrimoine (décision de dissolution sans liquidation du 25/07/2019)	31/08/2019	31/08/2019	-
ÉVRY MOZART	19/07/2019	Transmission universelle de patrimoine (décision de dissolution sans liquidation du 25/07/2019)	31/08/2019	31/08/2019	-

Note 2. Principes et méthodes comptables

2.1. Textes appliqués

Les comptes annuels de la Société sont établis au 31 décembre 2019 conformément aux dispositions du Code de commerce, du plan comptable général et des autres textes applicables. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration d'Icade le 14 février 2020. Les derniers comptes annuels publiés par Icade au 31 décembre 2018 avaient été arrêtés selon les mêmes principes et méthodes.

2.2. Base d'évaluation, jugements et utilisation d'estimations

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique.

La préparation des états financiers nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses pour la détermination de la valeur des actifs et des passifs, l'évaluation des aléas positifs et négatifs à la date de l'arrêt, ainsi que les produits et charges de l'exercice.

Les estimations significatives réalisées par la Société pour l'établissement des états financiers portent principalement sur la valeur recouvrable des immobilisations corporelles comme indiqué au paragraphe « Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs corporels », des immobilisations financières comme indiqué au paragraphe « Titres de participation, créances rattachées et autres titres immobilisés » et l'évaluation des avantages au personnel et des provisions comme indiqué dans les paragraphes « Provisions » et « Avantages au personnel ».

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, la Société révisé ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

2.3. Activité de la Société

La Société exerce trois activités principales :

- ▣ la mise en location d'actifs immobiliers de bureaux, de parcs d'affaires, d'entrepôts et de logements ;
- ▣ la gestion d'actifs immobiliers de santé ;
- ▣ une activité de holding et de financement des filiales du groupe Icade.

Ainsi, le chiffre d'affaires de la Société comprend principalement deux natures de revenus :

- les revenus locatifs issus de contrats de location, qui regroupent les loyers des immeubles de bureaux, de parcs d'affaires, d'entrepôts et de logements ;
- les prestations de *property management*, d'*asset management*, de gestion administrative et comptable, notamment pour le compte de l'activité Santé portée par la société Icade Santé et ses filiales.

Les autres produits d'exploitation sont principalement composés des trois natures suivantes :

- les refacturations des charges locatives et de taxes aux locataires dans le cadre des baux ;
- les refacturations de frais engagés pour le compte des filiales ;
- la redevance de marque Icade.

2.4. Immobilisations incorporelles

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit être à la fois identifiable et contrôlé par l'entreprise du fait d'événements passés et porteur d'avantages économiques futurs. Un actif incorporel est identifiable s'il est séparable de l'entité acquise ou s'il résulte de droits légaux ou contractuels.

Les immobilisations incorporelles dont la durée d'utilité est déterminable sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

Une dépréciation de l'actif est comptabilisée lorsque le montant recouvrable est inférieur à la valeur nette comptable. Pour les immobilisations incorporelles issues de contrats de crédit-bail ou représentatives de droits immobiliers, les modalités de dépréciations sont les suivantes :

- Les contrats de crédit-bail sont évalués individuellement de la manière suivante : la juste valeur du contrat est la juste valeur de l'actif immobilier (déterminée par un expert indépendant) nette du capital restant dû. La juste valeur de chaque contrat est comparée à la somme de l'actif incorporel et corporel, le cas échéant. En cas de perte de valeur, l'actif incorporel est déprécié prioritairement, suivi de l'actif corporel. Si la perte de valeur excède la valeur des actifs, une provision pour risques est constituée au passif.
- Les droits immobiliers sont testés individuellement de la manière suivante : la juste valeur de l'actif immobilier (déterminée par un

expert indépendant) est comparée à la somme de l'actif incorporel et corporel, le cas échéant. En cas de perte de valeur, l'actif incorporel est déprécié prioritairement, suivi de l'actif corporel.

Les pertes de valeur peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable.

2.5. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont principalement constituées des biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers ou pour en valoriser le capital ou les deux.

Conformément au Règlement ANC n° 2014-03, les immeubles sont comptabilisés au coût diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur comme indiqué au paragraphe « Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs corporels ».

Coût des immeubles

Le coût des immeubles est constitué :

- du prix d'achat exprimé dans l'acte ou du prix de la construction, y compris les taxes non récupérables, après déduction des éventuels remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement ;
- du coût des travaux de réhabilitation ;
- de tous les coûts directement attribuables, engagés pour mettre l'immeuble en état d'être mis en location selon l'utilisation prévue par la direction. Ainsi, les droits de mutation, les honoraires, les commissions et les frais d'actes liés à l'acquisition, les commissions liées à la mise en location sont inclus dans le coût ;
- des coûts liés à la mise en conformité de l'immeuble à la réglementation sur la sécurité et l'environnement ;
- des coûts d'emprunt capitalisés comme indiqué au paragraphe « Coûts d'emprunts activés ».

Modalités d'amortissement

Conformément au Règlement ANC n° 2014-03, la valeur brute est répartie en composants distincts qui ont une durée d'utilité propre.

Les composants sont amortis selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue. Le terrain n'est pas amorti. Les durées d'amortissement retenues sont les suivantes (en années) :

Composants	Bureaux et parcs d'affaires			
	Immeubles « Haussmann »	Autres immeubles	Logements	Autres actifs
Voirie, réseaux, distribution	100	40-60	50	15
Gros œuvre, structure	100	60	50	30
Structures extérieures	30	30	25	20
Installations générales et techniques	20-25	10-25	25	10-15
Agencements intérieurs	10-15	10-15	15-25	10-15
Équipements spécifiques	10-30	10-30	15-25	10

Les durées d'utilité sont révisées à chaque clôture, en particulier pour les immeubles qui font l'objet d'une décision de réhabilitation.

Lorsque des événements ou des modifications d'environnement de marché ou des éléments internes indiquent un risque de perte de valeur des immeubles de placement, ceux-ci font l'objet d'un test de perte de valeur comme indiqué au paragraphe « Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs corporels ».

Les immeubles qui, à titre exceptionnel, sont donnés en location avec option d'achat, ne sont pas répartis en composants et font l'objet d'un amortissement financier.

Indemnités d'éviction

Lors de la rupture d'un contrat de location, la Société peut être conduite à régler des indemnités d'éviction à un ex-locataire. Trois types de situations peuvent se présenter :

- les indemnités d'éviction sont versées afin de libérer les locaux devant faire l'objet d'une reconstruction ou d'une rénovation ; elles sont alors capitalisées en les intégrant dans le coût des actifs corporels afférents ;

- ❑ les indemnités d'éviction sont versées dans l'optique de libérer les locaux pour un éventuel futur locataire ; elles sont alors comptabilisées en charges de l'exercice au cours duquel elles ont été encourues ;
- ❑ les indemnités d'éviction sont versées suite à une négociation avancée pour la signature d'un bail avec un nouveau locataire ; elles sont alors capitalisées et amorties sur la période de location, sur la même base que les revenus locatifs.

Subventions d'investissement

Les subventions d'investissement perçues sont enregistrées en capitaux propres. Elles sont comptabilisées en produits sur la durée d'utilité de l'actif amortissable.

Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs corporels

Le Règlement ANC n° 2014-03 impose, à chaque clôture des comptes et à chaque situation intermédiaire, de vérifier s'il existe un indice montrant que les actifs aient pu perdre de leur valeur.

Un indice de perte de valeur peut être :

- ❑ une diminution importante de la valeur de marché de l'actif ;
- ❑ un changement dans l'environnement technologique, économique ou juridique.

Une dépréciation de l'actif est comptabilisée lorsque sa valeur actuelle est inférieure à sa valeur nette comptable.

Modalités de dépréciation des immeubles

La valeur actuelle des immeubles, déterminée par des experts indépendants, correspond à la valeur la plus élevée entre la valeur vénale diminuée des coûts de cession et la valeur d'usage. La valeur vénale est la valeur de marché hors droits. La valeur d'usage est la valeur actualisée des revenus de loyers attendus de ces actifs.

Lorsque l'estimation du montant recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable, une perte de valeur est comptabilisée sur la base de la différence entre ces deux montants. La comptabilisation d'une perte de valeur entraîne une révision de la base amortissable et éventuellement du plan d'amortissement des immeubles concernés. Le cas échéant, il est tenu compte des malis techniques, affectés aux actifs immobiliers et des droits immobiliers comptabilisés en immobilisations incorporelles, pour la réalisation des pertes de valeur.

Les pertes de valeur relatives aux immeubles peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable. La valeur de l'actif après reprise de la perte de valeur est plafonnée à la valeur comptable qui aurait été déterminée nette des amortissements si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée au cours des exercices antérieurs.

Bien que réalisée par des experts indépendants, il convient de rappeler que la valorisation d'un actif immobilier reste un exercice complexe d'estimation, par ailleurs soumis d'une année à l'autre aux aléas de la conjoncture et à la volatilité de certains paramètres de marché utilisés, en particulier les taux de rendement et d'actualisation.

Ainsi, pour tenir compte des difficultés inhérentes à l'évaluation d'un actif immobilier et pour éviter d'avoir à comptabiliser des pertes de valeur susceptibles de faire l'objet d'une reprise partielle ou totale lors du prochain arrêté, Icade ne constate une perte de valeur dans les comptes que lorsque la moins-value latente des actifs immobiliers est supérieure à 5 % de la valeur nette comptable avant perte de valeur. Ce seuil s'apprécie par ensemble immobilier qui peut correspondre soit à un actif isolé soit à un groupe d'actifs, lorsqu'il existe une interdépendance entre ces actifs, comme par exemple pour les parcs d'affaires. Dès lors que ce seuil est dépassé, la perte de valeur comptabilisée est le montant total de la moins-value latente.

Cette perte de valeur est ajustée à la hausse ou à la baisse à chaque clôture en fonction de l'évolution de la valeur de l'actif et de sa valeur nette comptable, étant entendu que lorsque la perte de valeur représente moins de 5 % de la valeur nette comptable avant perte de valeur, la perte de valeur comptabilisée précédemment est reprise.

Pour les immeubles acquis moins de trois mois avant la date de clôture et inscrits en comptabilité à leur prix d'acquisition acte en main, la moins-value latente constatée correspondant aux droits d'enregistrement et autres frais d'acquisition ne fait pas l'objet d'une comptabilisation de perte de valeur.

2.6. Contrats de location et de crédit-bail

Dans le cadre de ses différentes activités, la Société met des actifs à disposition en vertu de contrats de location et peut utiliser des actifs mis à sa disposition en vertu de contrats de location ou de crédit-bail.

Côté bailleur

Dans les contrats de location côté bailleur, les produits des loyers sont enregistrés de manière linéaire sur les durées fermes des baux. En conséquence, les dispositions particulières et avantages définis dans les contrats de bail (franchises, paliers, droits d'entrée) sont étalés sur la durée ferme du bail, sans tenir compte de l'indexation. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

Les frais directement encourus et payés à des tiers pour la mise en place d'un contrat de location sont inscrits à l'actif, dans le poste « Immobilisations corporelles », et amortis sur la durée ferme du bail.

Côté preneur

Les paiements effectués au titre de contrats de location et de crédit-bail sont comptabilisés en charge sur une base linéaire sur la durée du contrat.

2.7. Coûts d'emprunt activés

La Société a choisi l'option d'incorporer les coûts d'emprunt directement attribuables à la construction ou la production au coût de l'actif correspondant.

Les coûts d'emprunt sont déduits des charges financières et incorporés au coût de construction jusqu'à la date d'achèvement des travaux.

Les coûts d'emprunt incorporés dans la valeur des actifs sont déterminés de la façon suivante :

- ❑ lorsque des fonds sont empruntés en vue de la construction d'un ouvrage particulier, les coûts d'emprunt incorporables correspondent aux coûts réels encourus au cours de l'exercice, diminués des produits financiers éventuels provenant du placement temporaire des fonds empruntés ;
- ❑ dans le cas où les fonds empruntés sont utilisés pour la construction de plusieurs ouvrages, le montant des coûts incorporables au coût de l'ouvrage est déterminé en appliquant un taux de capitalisation aux dépenses de construction. Ce taux de capitalisation est égal à la moyenne pondérée des coûts d'emprunts en cours, au titre de l'exercice, autres que ceux des emprunts contractés spécifiquement pour la construction d'ouvrages déterminés. Le montant capitalisé est limité au montant des coûts effectivement supportés.

2.8. Titres de participation, créances rattachées et autres titres immobilisés

Les titres de participation et autres titres immobilisés figurent à l'actif pour leur valeur d'acquisition, d'apport ou de souscription, hors frais. Les créances rattachées à des participations sont enregistrées pour leur valeur nominale.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est constatée dans le résultat financier.

Titres de participation

Postérieurement à l'acquisition, les titres de participation, cotés ou non, sont évalués à leur valeur d'utilité. Cette valeur est déterminée principalement en fonction des critères suivants : l'actif net comptable corrigé et la rentabilité de la Société, évaluée par référence notamment à la valeur d'entreprise nette des dettes financières. La valeur d'entreprise est fondée sur la méthode des flux nets de trésorerie actualisés et, le cas échéant, par la méthode de multiples comparables. Dans le cas particulier des titres de participation d'Icade Promotion, la valeur d'entreprise est déterminée par un expert indépendant sur la base d'une analyse multicritère. Les titres des sociétés foncières sont évalués sur la base de l'actif net réévalué qui intègre les plus ou moins-values latentes sur les actifs immobiliers estimées à partir des justes valeurs déterminées par des experts immobiliers indépendants.

Créances rattachées à des participations et autres parties liées

Les avances de trésorerie faisant l'objet d'un échéancier de remboursement sont classées dans la rubrique « Créances rattachées à des participations et autres parties liées ». Les autres avances de trésorerie sont classées dans la rubrique « Avances d'associés ». Les avances sont destinées à couvrir les besoins de financement de l'activité des filiales.

Les créances rattachées ne sont dépréciées que si les titres correspondants ont été préalablement totalement dépréciés. La dépréciation est égale à la valeur d'inventaire des titres diminuée de leur valeur d'entrée, dans la limite de la valeur nominale de la créance.

L'appréciation du caractère recouvrable des créances rattachées dans des sociétés de personnes tient également compte de la situation des autres associés.

Autres immobilisations financières

Pour les titres de sociétés cotées, la valeur d'inventaire est la valeur actuelle, déterminée sur la base du cours moyen du dernier mois de l'exercice.

Pour les titres de sociétés non cotées, la valeur d'inventaire est la valeur actuelle, appréhendée à partir de techniques d'évaluation reconnues (référence à des transactions récentes, actualisation de flux de trésorerie futurs, quote-part de situation nette...). À titre exceptionnel, certains titres qui n'ont pas de prix coté sur un marché actif et dont la valeur actuelle ne peut être évaluée de manière fiable sont maintenus au coût d'acquisition.

2.9. Stocks

Les stocks sont comptabilisés pour leur coût d'acquisition ou de production. À chaque clôture, ils sont valorisés au plus bas de leur coût de revient et de la valeur nette de réalisation.

La valeur nette de réalisation représente le prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité, diminué des coûts attendus pour l'achèvement ou la réalisation de la vente.

2.10. Créances clients

Les créances clients sont principalement composées de créances court terme. Une dépréciation est constituée lorsque leur valeur comptable est supérieure au montant recouvrable. Les créances clients sont dépréciées au cas par cas en fonction de divers critères comme l'existence de difficultés de recouvrement, de litiges ou de la situation du débiteur.

2.11. Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont inscrites à l'actif pour leur prix d'acquisition. Une perte de valeur est constatée lorsque la valeur de réalisation est inférieure à la valeur nette comptable.

2.12. Actions propres

Les actions propres détenues dans le cadre du contrat de liquidité sont classées en « Valeurs mobilières de placement », les autres actions propres sont classées dans la rubrique « Autres immobilisations financières ». S'agissant de titres cotés, la valeur d'inventaire est définie comme le cours moyen du dernier mois de la période. En cas de moins-values latentes, une dépréciation est comptabilisée.

2.13. Provisions

Une provision est comptabilisée dès lors qu'il existe pour la Société une obligation probable, résultant d'événements passés, dont l'extinction devrait se traduire par une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente et dont le montant peut être estimé de façon fiable.

Les risques identifiés de toutes natures, notamment opérationnels et financiers, font l'objet d'un suivi régulier qui permet d'arrêter le montant des provisions estimées nécessaires.

2.14. Avantages au personnel

Engagements de retraite et primes anniversaires

Les régimes de retraite, les indemnités assimilées et autres avantages sociaux qui sont analysés comme des régimes à prestations définies (régime dans lequel la Société s'engage à garantir un montant ou un niveau de prestation défini), sont comptabilisés au bilan sur la base d'une évaluation actuarielle des engagements à la date de clôture, diminuée de la juste valeur des actifs du régime y afférent qui leur sont dédiés. Les cotisations versées au titre des régimes qui sont analysés comme des régimes à cotisations définies, c'est-à-dire lorsque la Société n'a pas d'autre obligation que le paiement de cotisations, sont comptabilisées en charges de l'exercice.

La provision figurant dans les comptes est évaluée selon la méthode des unités de crédit projetées et prend en compte les charges sociales afférentes.

Les écarts actuariels proviennent des distorsions entre les hypothèses utilisées et la réalité ou la modification des hypothèses de calcul des engagements et des actifs affectés à leur couverture :

- taux de rotation des personnels ;
- taux d'augmentation des salaires ;
- taux d'actualisation ;
- tables de mortalité ;
- taux de rendement des actifs.

Les écarts actuariels sont comptabilisés en résultat au cours de l'exercice où ils sont constatés.

Les textes comptables ne prévoyant pas de traitement dans le cas de réformes législatives ou réglementaires impactant des régimes préexistants, l'option retenue par la Société consiste à considérer les impacts comme un changement de régime, en coûts des services passés à étaler sur la durée résiduelle d'acquisition des droits.

Les primes anniversaires font l'objet d'une provision évaluée en tenant compte des probabilités que les salariés atteignent l'ancienneté requise pour chaque échelon et font l'objet d'une actualisation à chaque arrêté.

L'évaluation des engagements de retraites et primes anniversaires est réalisée par un actuaire indépendant.

Participation et intéressement

La provision pour participation des salariés et la provision pour intéressement sont déterminées selon les modalités des accords en vigueur au sein du groupe Icade.

2.15. Dettes financières et couverture de taux

Dettes financières

Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêts sont enregistrés à leur valeur nominale de remboursement. Les frais et primes d'émission sont généralement comptabilisés à l'actif et étalés linéairement sur la durée de vie de l'emprunt.

Instruments dérivés et comptabilité de couverture

La Société utilise des instruments financiers dérivés (*swaps*, options de taux) 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.

S'agissant d'instruments dérivés de couverture, les gains et les pertes latents résultant de la différence entre la valeur de marché des contrats estimée à la date de clôture de l'exercice et leur valeur nominale ne sont pas comptabilisés.

La juste valeur des instruments dérivés présentée en annexe est évaluée par des modèles communément admis (méthode d'actualisation des cash-flows futurs...) et fondée sur des données de marché.

Les primes payées à la mise en place des options de taux sont amorties linéairement sur la durée de vie de ces instruments.

Lorsqu'un instrument qualifié de couverture est dénoué, deux cas peuvent se présenter :

- Premier cas : l'instrument de couverture est dénoué alors que l'élément couvert est toujours existant.

Dans ce cas, la soulte versée ou reçue est rapportée au compte de résultat sur la durée de vie résiduelle de l'élément couvert de manière symétrique au mode de comptabilisation des produits et charges sur cet élément.

- Second cas : l'instrument qualifié de couverture est dénoué et l'élément couvert l'est également.

Dans ce cas, les soultes de résiliation des instruments de couverture sont immédiatement comptabilisées au compte de résultat.

2.16. Impôt

La Société est éligible au régime de société d'investissement immobilier cotée (SIIC, prévu par l'article 208-C du Code général des impôts) qui prévoit une exonération d'impôts sur les revenus nets de l'activité locative ainsi que les plus-values de cessions des immeubles de placement.

En contrepartie de l'exonération d'impôt sur les sociétés, l'application du régime SIIC entraîne notamment des obligations spécifiques en matière de distribution de dividendes :

- 95 % des résultats issus des activités de location ;
- 70 % des plus-values de cession ;
- 100 % des dividendes versés par les filiales ayant opté pour le régime SIIC.

Par ailleurs, le résultat fiscal de la Société est réparti en deux secteurs distincts :

- un secteur exonéré d'impôt sur le résultat courant issu de l'activité de location, sur les plus-values de cessions ainsi que sur les dividendes reçus des filiales soumises au régime SIIC ;
- un secteur taxable de droit commun pour les autres opérations.

Note 3. Immobilisations, investissements et résultat de cession d'actifs incorporels et corporels

3.1. Immobilisations incorporelles et corporelles

Immobilisations brutes (en millions d'euros)	31/12/2018	Fusion & apports	Augmentations, acquisitions, créations d'actifs	Diminutions, cessions ou mises au rebut	Virement de poste à poste	31/12/2019
Immobilisations incorporelles	2,2	-	-	(1,4)	0,5	1,3
Autres immobilisations incorporelles	1,1	-	1,5	(0,0)	(0,5)	2,1
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	3,3	-	1,5	(1,5)	(0,0)	3,3
Terrains	1 233,9	-	(0,0)	(328,7)	24,7	930,0
Constructions	1 878,9	-	-	(174,2)	220,9	1 925,7
Installations et agencements	1 093,1	-	-	(110,5)	127,8	1 110,4
Autres immobilisations corporelles	900,5	-	-	(12,6)	0,0	888,0
<i>Dont malis techniques sur terrains</i>	413,3	-	-	(0,8)	0,0	412,5
<i>Dont malis techniques sur constructions, installations et agencements</i>	485,8	-	-	(11,5)	-	474,3
Immobilisations en cours sur immobilisations corporelles	588,8	-	318,4	(6,7)	(373,5)	527,0
Avances sur immobilisations corporelles	7,7	-	4,7	-	0,0	12,4
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	5 703,1	-	323,1	(632,7)	0,0	5 393,5
TOTAL DES IMMOBILISATIONS BRUTES	5 706,4	-	324,5	(634,1)	(0,0)	5 396,8

Au titre de l'exercice 2019, le montant des coûts d'emprunt intégrés à la valeur brute des immobilisations s'élève à 4,2 millions d'euros. Les principales cessions de l'exercice sont décrites dans la note 3.4 « Résultat de cession des actifs immobiliers ».

3.2. Investissements de l'exercice

Investissements (en millions d'euros)	Acquisitions d'actifs immobiliers en exploitation	Acquisitions d'actifs immobiliers en VEFA	Opérations en développement	Autres investissements	31/12/2019
Bureaux	0,0	61,9	186,8	39,6	288,3
Parcs d'affaires	-	-	13,6	20,5	34,1
Autres actifs immobiliers	-	-	(0,0)	0,6	0,6
INVESTISSEMENTS SUR ACTIFS IMMOBILIERS	0,0	61,9	200,4	60,7	323,1
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	1,5	1,5
TOTAL DES INVESTISSEMENTS	0,0	61,9	200,4	62,2	324,5

Les investissements des actifs immobiliers en VEFA concernent :

- l'achèvement des travaux sur les immeubles livrés en 2019 pour 30,5 millions d'euros (Paris Gambetta et Go-Spring) ;
- les opérations qui se poursuivent ou ont été livrées en 2019 pour 31,4 millions d'euros (Latécoère à Toulouse, Eko Active et Le Castel à Marseille).

Les opérations en développement concernent principalement les immeubles Origine, Fresk, l'immeuble 007 du Parc du Pont de Flandre et celui de Monaco à Rungis.

Les autres investissements d'un montant de 60,7 millions d'euros portent majoritairement sur :

- des travaux sur les parcs d'affaires en exploitation pour un montant de 19,6 millions ;
- des travaux sur des immeubles de bureaux en exploitation pour un montant de 23,2 millions d'euros ;
- des mesures d'accompagnement et des honoraires de commercialisation pour 17,4 millions d'euros.

3.3. Amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles

Amortissements et dépréciations (en millions d'euros)	31/12/2018	Fusion & apports	Dotations aux amortissements et dépréciations	Diminutions	Virement de poste à poste	31/12/2019
Immobilisations incorporelles	(1,5)	-	(0,4)	1,4	-	(0,5)
Droits immobiliers et mali techniques	(0,0)	-	(0,0)	0,0	-	-
<i>Dont malis techniques sur immobilisations incorporelles</i>	-	-	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	(1,5)	-	(0,4)	1,4	-	(0,5)
Terrains	(82,8)	-	-	9,8	-	(73,0)
Constructions	(538,8)	-	(52,4)	50,9	0,0	(540,2)
Installations et agencements	(607,0)	-	(64,0)	53,6	(0,0)	(617,4)
Autres immobilisations corporelles	(116,0)	-	(33,4)	22,8	-	(126,7)
<i>Dont malis techniques sur terrains</i>	(9,0)	-	(3,5)	8,8	-	(3,7)
<i>Dont malis techniques sur constructions, installations et agencements</i>	(105,8)	-	(29,9)	13,8	-	(121,9)
Immobilisations en cours sur immobilisations corporelles	(0,1)	-	-	0,1	-	(0,0)
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	(1 344,7)	-	(149,8)	137,2	0,0	(1 357,3)
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS	(1 346,2)	-	(150,2)	138,7	0,0	(1 357,8)
VALEURS NETTES COMPTABLES DES IMMOBILISATIONS	4 360,2	-	174,3	(495,5)	0,0	4 038,9

Fin 2019, les dépréciations d'actifs immobiliers s'élèvent à 84,9 millions d'euros contre 102,2 millions d'euros au 31 décembre 2018. La reprise nette des dépréciations de 17,6 millions d'euros concerne principalement les immeubles de bureaux pour 18,1 millions.

3.4. Résultat de cession d'actifs immobiliers

Résultat de cession d'actifs immobiliers (en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Prix de cession des actifs immobiliers	700,7	470,1
Valeurs nettes comptables des actifs cédés ou mis au rebut	(516,6)	(489,2)
Coûts de cession	(26,5)	(9,8)
RÉSULTAT DE CESSION	157,5	(29,0)
Reprises de dépréciations sur actifs immobiliers et créances de linéarisation	0,1	73,4
RÉSULTAT DE CESSION APRÈS REPRISE DE DÉPRÉCIATION	157,6	44,4

Au cours de l'exercice 2019, la principale cession porte sur l'immeuble de bureaux Crystal Park situé à Neuilly-sur-Seine pour un montant de 690,2 millions d'euros. La cession d'actifs de logements s'est élevée à 5,5 millions d'euros.

En 2018, Icade avait cédé à un investisseur deux parcs d'affaires non stratégiques (Paris Nord et Colombes) ainsi que l'immeuble de bureaux d'Axe Seine situé à Nanterre pour un montant global de 434,0 millions d'euros et des immeubles de bureaux et entrepôts pour un montant de 15,7 millions d'euros. Enfin, la cession d'actifs de logements s'était élevée à 10,4 millions d'euros.

Note 4. Titres, revenus des participations et résultat de cession

4.1. Variation des titres de participation et revenus de l'exercice

Le détail par société des valeurs brutes et nettes des titres de participation, de leurs financements et des résultats est communiqué dans le tableau des filiales et participations (cf. note 13.4).

Titres de participation (en millions d'euros)	31/12/2018	Fusions & apports	Créations, acquisitions, augmentations de capital	Diminutions, cessions	31/12/2019	Dividendes et résultats affectés à Icade
Sociétés foncières consolidées	2 261,0	(47,8)	290,9	(497,2)	2 006,9	200,9
Sociétés de promotion immobilière consolidées	135,1	-	-	-	135,1	50,0
Sociétés non consolidées	27,4	(9,3)	0,1	-	18,2	16,3
TOTAL DES TITRES DE PARTICIPATION	2 423,5	(57,0)	291,0	(497,2)	2 160,2	267,1

En 2019, Icade a acquis des titres de participation pour un montant total de 74,5 millions d'euros dont la société Pointe Métro 1 et la prise de participation à hauteur de 6 % dans 20 sociétés allemandes portant des établissements médicalisés.

Par ailleurs, Icade a souscrit aux augmentations de capital de ses filiales pour 216,4 millions d'euros, notamment dans les sociétés Icade Santé, l'OPPCI Icade Healthcare Europe et Icade - Rue des Martinets.

Les cessions de titres représentent un montant de 329,7 millions d'euros et concernent principalement les titres de Tour Eqho et de Sarvilep. Les remboursements de capital s'élèvent à 167,5 millions d'euros en 2019.

Les effets de fusion, d'un montant de 57 millions d'euros, portent sur la liquidation de certaines sociétés du portefeuille, Icade - Camille Desmoulins et Évry Mozart.

4.2 Dépréciations des titres de participation

Dépréciations des titres de participation (en millions d'euros)	31/12/2018	Fusions & apports	Dotations	Reprises	31/12/2019
Sociétés foncières consolidées	120,6	(10,3)	2,9	(105,4)	7,8
Sociétés de promotion immobilière consolidées	-	-	-	-	-
Sociétés non consolidées	9,3	(9,3)	-	-	-
DÉPRÉCIATIONS DES TITRES DE PARTICIPATION	129,9	(19,6)	2,9	(105,4)	7,8

Concernant les sociétés foncières, les dotations aux dépréciations des titres de participation concernent principalement la SCI Icade TMM et la société Cycle-Up. Les reprises de dépréciation font suite à la cession de

la totalité des titres des sociétés Sarvilep et à l'opération de transmission universelle de patrimoine de la SCI Évry Mozart.

4.3. Résultat de cession des titres de participation

Résultat de cession des titres de participation (en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Prix de cession des titres de participation	171,7	0,1
Valeurs nettes comptables des titres cédés	(329,7)	(0,1)
Coûts de cession	(2,2)	-
RÉSULTAT DE CESSION	(160,2)	0,1
Reprises de dépréciations sur titres de participation	104,9	-
RÉSULTAT DE CESSION APRÈS REPRISE DE DÉPRÉCIATION	(55,3)	0,0

En 2019, les cessions de titres de participation portent principalement sur 49 % de la société Tour Eqho et 100 % de la société Sarvilep cédée à Icade Promotion. Par ailleurs, Icade a perçu un complément de prix de 2,9 millions d'euros de la société Esset Property Management au titre de la cession de la société Icade Property Management en 2016.

En 2018, les cessions concernaient principalement la société Financière des Brotteaux.

Les reprises de dépréciation sont comptabilisées dans le résultat financier.

Note 5. Financements intra-groupe

5.1. Financements accordés aux filiales et participations

Financements accordés aux filiales et participations (en millions d'euros)	31/12/2018	Fusions & apports	Souscriptions, augmentations	Remboursements, diminutions	31/12/2019	Intérêts liés au financement
Créances rattachées à des participations						
Sociétés foncières consolidées	1 046,05	(14,03)	-	(307,15)	724,87	24,24
Sociétés de promotion immobilière consolidées	100,48	-	3,02	-	103,50	1,89
Sociétés non consolidées	1,30	(1,30)	-	-	-	-
TOTAL DES CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS	1 147,82	(15,33)	3,02	(307,15)	828,36	26,12
Comptes courants intra-groupe						
Sociétés foncières consolidées	380,03	-	281,57	(68,06)	593,55	4,03
Sociétés de promotion immobilière consolidées	119,31	-	56,56	(0,00)	175,87	1,87
Sociétés non consolidées	0,04	-	-	(0,00)	0,04	0,00
COMPTES COURANTS INTRA-GROUPE (I)	499,39	-	338,13	(68,06)	769,46	5,90
Quote-part de résultats bénéficiaires des sociétés de personnes et dividendes à recevoir						
Sociétés foncières consolidées	65,93	-	12,99	(51,45)	27,47	-
Sociétés de promotion immobilière consolidées	-	-	-	-	-	-
Sociétés non consolidées	-	-	-	-	-	-
QUOTE-PART DE RÉSULTAT ET DIVIDENDES À RECEVOIR (II)	65,93	-	12,99	(51,45)	27,47	-
TOTAL GROUPE ET ASSOCIÉS (III = I + II)	565,31	-	351,12	(119,51)	796,93	5,90

Les variations des créances rattachées aux participations concernent essentiellement :

- la restructuration du financement de Tour Eqho se traduisant par un remboursement de 238,9 millions d'euros assorti d'une indemnité de remboursement anticipée de 17,9 millions d'euros ;
- la restructuration du financement d'Icade - Rue des Martinets se traduisant par un remboursement de 31,7 millions d'euros résultant principalement d'une augmentation de capital de 29,7 millions d'euros par incorporation de créances.

Les variations des comptes courants des sociétés foncières concernent principalement :

- le financement des opérations de développement des sociétés Silky Way pour 64,6 millions d'euros, Icade Healthcare Europe pour 102,3 millions d'euros, Pointe Métro 1 pour 70,3 millions d'euros et Victor Hugo pour 22 millions d'euros ;
- les diminutions liées aux remboursements de SAS Tour Eqho pour - 50,7 millions d'euros suite à la restructuration de son financement, la SCI Bassin Nord pour - 9,7 millions d'euros et la SCI Immobiliers Hôtels pour - 6,1 millions d'euros.

5.2. Dépréciations des créances rattachées à des participations et des comptes courants

Dépréciations des créances rattachées à des participations et des comptes courants (en millions d'euros)	31/12/2018	Fusions & apports	Dotations	Reprises	31/12/2019
Sociétés foncières consolidées	-	0,0	3,7	(0,0)	3,7
Sociétés de promotion immobilière consolidées	-	-	-	-	-
Sociétés non consolidées	-	(0,0)	-	-	(0,0)
DÉPRÉCIATIONS DES CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS ET DES COMPTES COURANTS	-	(0,0)	3,7	(0,0)	3,7

5.3. Financements consentis à Icade par les filiales et participations

Financements reçus (en millions d'euros)	31/12/2018	Fusions & apports	Augmentations	Diminutions	31/12/2019	Charges d'intérêt 2019
Comptes courants intra-groupe						
Sociétés foncières consolidées	340,67	(51,77)	315,92	(161,04)	443,78	-
Sociétés de promotion immobilière consolidées	1,96	-	2,26	-	4,22	-
Sociétés non consolidées	1,31	-	-	(0,01)	1,31	-
COMPTES COURANTS INTRA-GROUPE	343,94	(51,77)	318,18	(161,04)	449,31	-
Quote-part de résultat des sociétés de personnes	-				-	
Sociétés foncières consolidées	12,04	-	0,34	(2,06)	10,32	-
Sociétés de promotion immobilière consolidées	-	-	-	-	-	-
Sociétés non consolidées	0,02	-	-	-	0,02	-
QUOTE-PART DE RÉSULTAT	12,06	-	0,34	(2,06)	10,34	-
GROUPE ET ASSOCIÉS	356,01	(51,77)	318,52	(163,11)	459,65	-

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

6.1. Échéances des actifs

Échéances des actifs (en millions d'euros)	31/12/2019					31/12/2018
	Total	Moins de 1 an	Entre 1 et 5 ans	Plus de 5 ans	dont produits à recevoir	
Créances rattachées à des participations	828,4	77,6	429,4	321,3	5,3	1 147,8
Autres titres immobilisés	-	-	-	-	-	-
Prêts	0,3	0,0	0,0	0,2	-	0,4
Autres immobilisations financières	107,4	62,8	0,1	44,5	-	95,6
<i>dont actions propres</i>	43,6	-	-	43,6	-	29,3
Avances et acomptes sur immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
ACTIF IMMOBILISÉ	936,0	140,4	429,6	366,0	5,3	1 243,8
Avances et acomptes versés et avoirs à recevoir	2,3	2,3	-	-	-	9,5
Créances clients	134,9	134,9	-	-	113,5	137,1
Créances sociales et fiscales	57,7	57,7	-	-	0,0	70,2
Groupe et associés	796,9	796,9	-	-	1,8	565,3
Débiteurs divers	18,2	18,2	-	-	-	6,9
Instruments financiers	6,3	6,3	-	-	-	12,3
Charges constatées d'avance	0,8	0,8	-	-	-	0,3
ACTIF CIRCULANT	1 017,2	1 017,2	-	-	115,3	801,6
CHARGES À RÉPARTIR & PRIMES DE REMB. OBLIGATIONS	34,2	6,0	18,9	9,3	-	40,8
TOTAL DES CRÉANCES	1 987,3	1 163,5	448,5	375,3	120,5	2 086,1

Le montant des créances clients intra-groupe s'élève à 11,3 millions d'euros au 31 décembre 2019.

6.2. Dépréciations sur autres immobilisations financières et actif circulant

Dépréciations sur autres immobilisations financières et actif circulant (en millions d'euros)	31/12/2019					31/12/2019	Créances irrécouvrables
	31/12/2018	Fusions & apports	Dotations	Reprises	Autres mouvements		
Actions propres	4,6	-	-	(4,3)	-	0,3	-
Dépôts de garantie	-	0,0	-	-	-	0,0	-
DÉPRÉCIATIONS SUR AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	4,6	0,0	-	(4,3)	-	0,3	-
Stocks	0,0	-	-	-	-	0,0	-
Créances clients	27,3	0,2	17,7	(11,1)	-	34,2	-
Autres créances	1,3	-	-	(0,6)	-	0,7	-
Valeurs mobilières de placement	0,8	-	-	(0,8)	-	-	-
Instruments dérivés	-	-	-	-	-	-	-
DÉPRÉCIATIONS SUR ACTIF CIRCULANT	29,4	0,2	17,7	(12,5)	-	34,9	-

6.3. Échéances des passifs

Échéances des passifs (en millions d'euros)	31/12/2019					31/12/2018
	Total	Moins de 1 an	Entre 1 et 5 ans	Plus de 5 ans	dont charges à payer et intérêts courus	
Autres emprunts obligataires	3 409,7	27,7	932,0	2 450,0	27,7	3 783,4
Ornanes	-	-	-	-	-	-
AUTRES EMPRUNTS OBLIGATAIRES	3 409,7	27,7	932,0	2 450,0	27,7	3 783,4
Concours bancaires courants	-	-	-	-	-	-
Emprunts auprès des établissements de crédit	651,0	16,0	410,0	225,0	0,2	668,2
Soldes créditeurs de banque	1,0	1,0	-	-	-	20,8
EMPRUNTS AUPRÈS D'ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	652,1	17,0	410,0	225,0	0,2	689,0
Autres emprunts	441,2	441,0	0,1	0,0	0,0	562,6
Dépôts et cautionnements reçus	44,9	0,4	0,2	44,3	-	48,2
Dettes rattachées à des participations	-	-	-	-	-	0,0
AUTRES EMPRUNTS	486,1	441,4	0,3	44,3	0,0	610,8
Comptes courants Groupe	449,3	449,3	-	-	-	343,9
Autres dettes Groupe	10,3	10,3	-	-	-	12,1
GROUPE ET ASSOCIÉS	459,6	459,6	-	-	-	356,0
Avances et acomptes reçus sur commandes	37,8	37,8	-	-	-	31,2
Fournisseurs et comptes rattachés	55,3	55,3	-	-	-	56,5
Dettes sociales et fiscales	28,0	28,0	-	-	1,1	26,8
Fournisseurs d'immobilisations	131,5	131,5	-	-	-	219,0
Autres dettes	15,1	15,1	-	-	-	13,1
DETTES D'EXPLOITATION	267,6	267,6	-	-	1,1	346,5
Instruments financiers et dérivés	6,1	0,8	3,3	1,9	0,0	6,9
Produits constatés d'avance	34,3	34,3	-	-	-	36,2
TOTAL DES DETTES	5 315,4	1 248,6	1 345,7	2 721,2	29,0	5 828,7

Les produits constatés d'avance intègrent les redevances des baux à construction relatives au centre commercial du Millénaire détenu par la SCI du Bassin Nord et aux bureaux de la SCI 68 Victor Hugo pour un montant de 33,0 millions d'euros, entièrement réglées à l'origine.

Note 7. Actifs, passifs financiers et coût de l'endettement

7.1. Instruments dérivés et autres actifs financiers

7.1.1 Instruments dérivés

Instruments dérivés (en millions d'euros)	31/12/2018 net	Augmentations	Diminutions (incidence résultat)				31/12/2019 net
			Étalement sur la maturité du sous-jacent	Charge non étalée liée au remboursement anticipé du sous-jacent	Paiement pour garantie	Variation des ICNE	
Intérêts courus	(0,0)	-	-	-	-	0,0	-
Primes payées sur instruments dérivés	0,0	(0,0)	(0,0)	-	-	-	-
Soulttes versées sur instruments dérivés débouclés	9,5	-	(9,2)	-	-	-	0,4
Appels de marges versés sur instruments dérivés	2,4	-	-	-	3,5	-	5,9
TOTAL DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS ACTIFS	11,9	(0,0)	(9,2)	-	3,5	0,0	6,3
Soulttes reçues sur instruments dérivés débouclés	6,9	0,0	(0,8)	-	-	-	6,0
TOTAL DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS PASSIFS	6,9	0,0	(0,8)	-	-	-	6,0

Notionnels des contrats de couverture (hors effet différé) (en millions d'euros)	Taux moyen	31/12/2018	Augmentations	Diminutions	31/12/2019	Juste valeur au 31/12/2019	Charges et produits d'intérêts
Options de taux <i>caps</i>	1,50 %	0,1	-	(0,2)	(0,1)	-	-
Options de taux <i>floors</i>	-	-	-	-	-	-	-
SWAPS ET OPTIONS DE TAUX		0,6	-	(0,2)	0,4	0,0	(0,0)
Échéance inférieure à un an		0,1			-		
Échéance entre un et cinq ans		0,2			-		
Échéance supérieure à cinq ans		0,3			-		

L'étalement des soulttes est réalisé conformément aux principes comptables énoncés au paragraphe « Dettes financières et couverture de taux ».

Les soulttes restant à étaler à l'ouverture de l'exercice 2019, principalement issues d'une résiliation des instruments de couverture par la société Silic, préalablement à l'opération de fusion dans la société Icade intervenue le 31 décembre 2013, ont poursuivi le rythme d'étalement initial avec un impact net sur le résultat financier de - 8,3 millions d'euros.

7.1.2 Trésorerie

Trésorerie (en millions d'euros)	31/12/2019			
	31/12/2019	31/12/2018	Produits d'intérêts	Produits de cession nets des charges
Actions propres – contrat de liquidité	-	7,9	-	(0,2)
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	-	7,9	-	(0,2)
Comptes à terme ou dépôts à terme	219,6	28,7	1,0	-
Soldes débiteurs de banque	313,0	423,9	0,6	-
DISPONIBILITÉS	532,6	452,7	1,7	-
TOTAL TRÉSORERIE	532,7	460,6	1,7	(0,2)

7.1.3. Commissions et frais à étaler sur emprunts

Charges à étaler et primes sur emprunts obligataires (en millions d'euros)	31/12/2018	Augmentations	Diminutions (incidence résultat)		31/12/2019
			Étalement sur la maturité des emprunts	Étalement lié au remboursement anticipé des emprunts	
Frais sur emprunts obligataires	9,8	-	(1,4)	(0,3)	8,1
Frais sur emprunts auprès des établissements de crédit	7,8	0,2	(1,6)	-	6,4
Frais sur autres emprunts	-	-	-	-	-
CHARGES À ÉTALER SUR EMPRUNTS	17,6	0,2	(3,0)	(0,3)	14,5
Primes de remboursement des obligations	23,2	-	(3,1)	(0,5)	19,6
TOTAL DES CHARGES À ÉTALER ET PRIMES SUR EMPRUNTS OBLIGATAIRES	40,8	0,2	(6,1)	(0,8)	34,2

7.2. Passifs financiers et coût de l'endettement

7.2.1. Évolution des dettes financières

Dettes financières (en millions d'euros)	31/12/2018	Fusions & apports	Souscriptions	Remboursements	ICNE et autres variations	31/12/2019	Dont dettes à taux		Charges d'intérêts
							à taux fixe	à taux variable	
Emprunts obligataires	3 783,4	-	-	(367,8)	(5,9)	3 409,7	3 409,7	-	(61,0)
AUTRES EMPRUNTS OBLIGATAIRES	3 783,4	-	-	(367,8)	(5,9)	3 409,7	3 409,7	-	(61,0)
Emprunts auprès des établissements de crédit ^(a)	668,2	-	-	(17,2)	0,0	651,0	236,7	414,3	(6,9)
Soldes créditeurs de banques	20,8	-	-	-	(20,1)	0,6	-	-	(0,0)
EMPRUNTS ET DETTES AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	689,0	-	-	(17,2)	(20,1)	651,7	236,7	414,3	(6,9)
Autres emprunts	0,2	-	-	(0,0)	(0,0)	0,2	0,2	0,0	(0,0)
Billets de trésorerie	562,4	-	441,0	(562,4)	-	441,0	441,0	-	2,1
Dépôts et cautionnements reçus	48,2	-	-	-	(3,3)	44,9	-	-	-
Dettes rattachées à des participations	0,0	-	-	(0,0)	-	-	-	-	-
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES DIVERS	610,8	-	441,0	(562,4)	(3,3)	486,1	441,2	0,0	2,1
Comptes courants Groupe	343,9	-	-	-	105,4	449,3	-	449,3	-
Autres dettes Groupe	12,1	-	-	-	(1,7)	10,3	-	-	-
GROUPE ET ASSOCIÉS	356,0	-	-	-	103,6	459,6	-	449,3	-
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	5 439,2	-	441,0	(947,4)	74,3	4 932,8	4 087,5	863,6	(65,8)

(a) Ces emprunts font l'objet de couvertures et sont par ailleurs garantis par le biais :
- d'hypothèques ou de privilèges de prêteurs de deniers donnés à hauteur de 339,2 millions d'euros ;
- de nantissements de titres à hauteur de 0,3 million d'euros.

Les principales variations des dettes financières s'expliquent comme suit :

- le rachat de trois souches obligataires existantes pour 156,5 millions d'euros assorti d'un amortissement naturel de la dette obligataire de 211,3 millions d'euros ;
- la diminution nette de l'en-cours de *NEU Commercial Papers* pour 121,4 millions d'euros (dont 441 millions d'euros d'augmentation et 562,4 millions d'euros de diminution) ;
- l'amortissement naturel d'emprunts auprès des établissements de crédit (y compris lignes de crédit) pour 17,2 millions d'euros.

7.2.2. Échéances et caractéristiques des emprunts obligataires

ISIN	Date d'émission	Date d'échéance	Nominal à l'émission (en M€)	Taux fixe	Profil de remboursement	Nominal au 31/12/2018 (en M€)	Augmentations (en M€)	Diminutions (en M€)	Nominal au 31/12/2019 (en M€)	Charges d'intérêts de la période (en M€)
FR0011577188	30/09/2013	29/09/2023	300,0	3,375 %	In fine	300,0	-	(20,8)	279,2	(10,1)
FR0011577170	30/09/2013	30/01/2019	500,0	2,250 %	In fine	211,3	-	(211,3)	-	(4,9)
FR0011847714	16/04/2014	16/04/2021	500,0	2,250 %	In fine	304,6	-	(47,5)	257,1	(7,4)
FR0012942647	14/09/2015	14/09/2022	500,0	1,875 %	In fine	483,9	-	(88,2)	395,7	(9,1)
FR0013181906	10/06/2016	10/06/2026	750,0	1,750 %	In fine	750,0	-	-	750,0	(13,1)
FR0013211893	15/11/2016	17/11/2025	500,0	1,125 %	In fine	500,0	-	-	500,0	(5,6)
FR0013281755	13/09/2017	13/09/2027	600,0	1,500 %	In fine	600,0	-	-	600,0	(9,0)
FR0013320058	28/02/2018	28/02/2028	600,0	1,625 %	In fine	600,0	-	-	600,0	(8,2)
EMPRUNTS OBLIGATAIRES			4 250,0			3 749,8	--	(367,8)	3 382,0	(67,5)

Note 8. Capital

8.1. Évolution du nombre d'actions en circulation

	Nombre	Capital (en millions d'euros)
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2017	74 111 186	113,0
Augmentation de capital en rémunération de l'apport-fusion d'ANF Immobilier	420 242	0,6
Levée de stock-options	4 313	0,0
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2018	74 535 741	113,6
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2019	74 535 741	113,6

8.2. Détention du capital

Actionnaires	31/12/2019		31/12/2018	
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% du capital
Caisse des dépôts	28 895 618	38,77 %	28 895 621	38,77 %
Groupe Crédit Agricole Assurances ^(a)	14 137 510	18,97 %	13 704 789	18,39 %
Concert ICAMAP Investments S.ar./GIC Pte Ltd/Future Fund Board of Guardians	3 794 708	5,09 %	3 858 476	5,18 %
Public	26 948 876	36,16 %	27 395 820	36,76 %
Salariés	164 998	0,22 %	192 919	0,26 %
Autodétention	594 031	0,80 %	488 116	0,65 %
TOTAL	74 535 741	100,00 %	74 535 741	100,00 %

(a) Détention portée à la connaissance de la Société au 31 décembre 2019.

Au 31 décembre 2019, la Caisse des dépôts et le groupe Crédit Agricole Assurances détiennent respectivement 38,77 % et 18,39 % du capital social d'Icade.

Les actions émises sont entièrement libérées.

Les comptes consolidés d'Icade sont consolidés dans ceux de la Caisse des dépôts selon la méthode de l'intégration globale et dans ceux du Crédit Agricole selon la méthode de la mise en équivalence.

8.3. Variation des capitaux propres

Capitaux propres (en millions d'euros)	31/12/2018	Affectation du résultat		Autres mouvements	31/12/2019
		Réserves	Dividendes		
Capital	113,6	-	-	-	113,6
Primes d'émission	1 454,4	-	-	-	1 454,4
Primes de fusion	1 051,3	(67,8)	-	-	983,5
<i>dont boni de fusion</i>	68,7	(67,8)	-	-	0,9
Primes d'apport	143,4	-	-	-	143,4
Primes de conversion d'obligations en actions	63,1	-	-	-	63,1
Réserve spéciale de réévaluation	12,7	-	-	-	12,7
Écarts de réévaluation SIIC 2003	173,0	-	-	-	173,0
Réserve légale	11,3	0,1	-	-	11,4
Autres réserves	-	-	-	-	-
Report à nouveau	90,0	253,6	(340,0)	-	3,5
Résultat de l'exercice précédent	185,8	(185,8)	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	360,2	360,2
TOTAL	3 298,6	-	(340,0)	360,2	3 318,8
Subventions d'investissement	6,7	-	-	(0,5)	6,2
Provisions réglementées	9,0	-	-	3,6	12,6
CAPITAUX PROPRES	3 314,3	-	(340,0)	363,3	3 337,5

Note 9. Provisions pour risques et charges

Provisions pour risques et charges (en millions d'euros)	Nature	31/12/2018	Fusions Apports	Dotation	Reprises pour utilisation	Reprises sans objet	31/12/2019
Risques filiales	Fin.	3,0	-	-	(0,9)	(2,1)	-
Risques fiscaux	Except.	-	-	-	-	-	-
Litiges et autres provisions pour risques	Except./Expl.	13,6	0,5	8,3	(1,4)	(0,5)	20,5
PROVISIONS POUR RISQUES		16,6	0,5	8,3	(2,3)	(2,7)	20,5
Avantages postérieurs à l'emploi	Expl.	2,2	-	0,4	(0,3)	-	2,3
Primes anniversaires	Expl.	0,0	-	0,0	-	-	0,0
Autres provisions pour charges	Expl.	5,2	-	0,3	(4,3)	-	1,2
PROVISIONS POUR CHARGES		7,4	-	0,6	(4,5)	-	3,5
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		24,0	0,5	9,0	(6,8)	(2,7)	24,0

Icade identifie plusieurs natures de provisions. Outre les indemnités de fin de carrière et engagements assimilés qui font l'objet de développements spécifiques (cf. note 10.4), les provisions sont constituées dès lors que les risques et charges identifiés résultant d'événements passés engendrent une obligation probable de sortie de ressources.

Les risques et charges identifiés sont :

- les risques filiales : les provisions qui couvraient les risques estimés en 2018 ont été intégralement reprises au cours de l'exercice 2019 ;
- dans le cadre de son activité, Icade est confrontée à des litiges. Sur la base d'une analyse du risque réalisée par le management et ses conseils, les provisions constituées sont jugées suffisantes à la clôture de l'exercice et la Société considère qu'elle dispose de l'ensemble des éléments lui permettant d'étayer sa position. Les provisions qui ont un caractère individuellement significatif au 31 décembre 2019 concernent essentiellement des litiges locataires, des contentieux prud'homaux, des engagements contractuels pris dans le cadre de son activité normale.

Note 10. Rémunérations et avantages postérieurs à l'emploi

10.1. Charges de personnel nettes des refacturations aux filiales

Charges de personnel nettes (en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Prestations de mise à disposition de personnel aux filiales	0,5	0,8
Refacturation à l'euro des charges de personnel engagées pour les filiales	0,2	0,2
REFACTURATIONS DES CHARGES DE PERSONNEL	0,7	1,0
Salaires	(7,8)	(6,6)
Charges sociales	(2,7)	(2,6)
Charges fiscales sur salaires	(0,5)	(0,7)
CHARGES DE PERSONNEL	(11,0)	(9,9)
CHARGES DE PERSONNEL NETTES	(10,3)	(8,9)

10.2. Effectifs moyens

Effectifs moyens	31/12/2019	31/12/2018
Cadres	9,6	16,3
Employés	0,1	3,3
Cadres mis à disposition	1,0	1,0
EFFECTIFS MOYENS EN ÉQUIVALENTS TEMPS PLEIN	10,7	20,6

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

Indemnités éventuelles (en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Icade – membres du comité exécutif	1,7	0,7
Icade – autres salariés	-	-
TOTAL NON COMPTABILISÉ	1,7	0,7

10.4. Avantages postérieurs à l'emploi

Engagements en matière d'indemnités de fin de carrière et pensions viagères (en millions d'euros)

		31/12/2019	31/12/2018
DETTES ACTUARIELLES À L'OUVERTURE	A	2,4	1,8
Services passés non reconnus à l'ouverture	B	0,2	-
PASSIF NET À L'OUVERTURE	C	2,6	1,8
Effets des variations de périmètre et autres mouvements	D	0,1	0,8
Reprise du contrat de couverture d'ANF Immobilier	E	0,0	(0,2)
Coût des services rendus au cours de l'exercice	F	-	0,1
Coût financier de l'exercice	G	0,0	0,0
Coût de la période	H = E + F + G	0,0	(0,2)
Prestations versées sur l'exercice	I	(0,4)	(0,1)
Étalement du coût des services passés	J	(0,2)	-
Gains actuariels de l'exercice	K	0,0	(0,2)
Charges nettes comptabilisées par résultat	L = H + I + J + K	(0,5)	(0,4)
PASSIF NET À LA CLÔTURE	M = C + D + L	2,2	2,2
Actif de couverture		(0,0)	0,2
Services passés non reconnus à la clôture	N = B + J	-	-
DETTES ACTUARIELLES À LA CLÔTURE	O = A + D + G + H + J	2,2	2,4

Les engagements envers le personnel sont évalués au 31 décembre 2019 selon les modalités de l'Accord unique du groupe Icade signé le 17 décembre 2012.

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :

- taux d'actualisation : 0,60 % au 31 décembre 2019 et 1,63 % au 31 décembre 2018.
Le taux d'actualisation retenu est défini par rapport au référentiel iBoxx € Corporates AA 10+. Ce référentiel représente de manière explicite le taux de rendement des obligations d'entreprises de première catégorie ;
- tables de mortalité hommes-femmes :
 - tables INSEE hommes-femmes 2015-2017 au 31 décembre 2019,
 - tables INSEE hommes-femmes 2012-2016 au 31 décembre 2018 ;
- âge de départ en retraite calculé suivant les conventions légales.

Le taux de *turn-over* est défini pour l'ensemble des entités du pôle Foncière du groupe Icade, par catégorie professionnelle et par tranche d'âge de dix ans. Il prend en compte les motifs de sortie pour démissions. Les départs des salariés âgés de 55 ans et plus ne sont pas pris en compte dans le calcul du taux de *turn-over*.

Les taux d'augmentation des salaires retenus sont définis et appliqués à toutes les sociétés de l'UES Icade (unité économique et sociale), par catégorie professionnelle et par tranche d'âge.

Les taux de charges sociales et fiscales sur salaires sont définis pour l'ensemble des entités du pôle Foncière du groupe Icade, et par catégorie professionnelle.

L'évaluation des indemnités de fin de carrière est réalisée sur la base des indemnités de départ en retraite.

10.5. Rémunérations et avantages alloués au titre de l'exercice aux administrateurs et aux membres du comité exécutif

Rémunérations et avantages alloués aux administrateurs et membres du comité exécutif (en millions d'euros)

	31/12/2019	31/12/2018
Rémunérations versées	3,5	3,5
Rétributions des administrateurs (y compris ANF Immobilier pour l'exercice 2018)	0,4	0,4
TOTAL	3,9	3,8

10.6. Plans d'options de souscription d'actions et plans d'actions gratuites

Les plans d'options de souscription d'actions en cours au 31 décembre 2019 sont les suivants :

10.6.1. Descriptif des plans d'options de souscription d'actions

Les caractéristiques des plans de souscription d'actions en cours au 31 décembre 2019 et les mouvements intervenus au cours de l'exercice 2019 sont présentés dans le tableau suivant :

Plans	Date d'attribution	Caractéristiques des plans					Mouvements sur la période				
		Durée d'acquisition	Durée de vie des plans	Prix d'exercice à l'origine ^(a)	Nombre d'options octroyées à l'origine ^(a)	Prix d'exercice après application de la parité d'échange ^(b)	Nombre d'options en circulation au 1 ^{er} janvier 2019	Nombre d'options annulées	Nombre d'options exercées	Nombre d'options en circulation au 31 décembre 2019	Dont exerçables à la fin de la période
Plan 1-2011	03/03/2011	4 ans	8 ans	80,86	147 500	80,86	20 487	(20 487)	-	-	-
Plan 2009 ^(c)	14/12/2009	4 ans	10 ans	22,55	224 659	82,60	36 066	(7 571)	(28 495)	-	-
Plan 2010 ^(c)	15/12/2010	4 ans	10 ans	23,72	219 323	86,89	44 461	-	(4 950)	39 511	39 511
Plan 2011 ^(c)	22/12/2011	4 ans	10 ans	21,53	216 075	78,86	4 288	-	(1 384)	2 904	2 904
Plan 2012 ^(c)	02/04/2013	4 ans	10 ans	21,81	52 915	79,89	8 462	-	(1 477)	6 985	6 985
Plan 2013 ^{(c)(d)}	23/06/2014	4 ans	10 ans	23,88	106 575	87,47	17 809	-	(3 600)	14 209	14 209
Plan 2014 ^{(c)(d)}	12/11/2014	4 ans	10 ans	21,83	50 000	79,96	10 237	-	-	10 237	10 237
TOTAL PLANS							141 810	(28 058)	(39 906)	73 846	73 846
Prix moyen d'exercice par action (en €)							83,84	81,33	83,34	85,06	85,06

(a) Nombre d'actions et prix d'exercice à l'origine du plan sont exprimés avant application de la parité d'échange pour les plans issus d'opérations de fusion.

(b) Prix d'exercice exprimé après application de la parité d'échange pour les plans issus d'opérations de fusion.

(c) Plans émis à l'origine par ANF. Après fusion-absorption d'ANF, les plans restant en vie à la date d'entrée dans le groupe Icade ont été convertis en actions Icade sur la base de la parité d'échange retenue.

(d) Plans émis à l'origine par ANF. L'acquisition des stock-options était prévue à l'issue d'une période de quatre ans ou en cas de changement de contrôle de la société. Ces options ont été rendues acquises et exerçables lors de la prise de contrôle de ANF par Icade le 23 octobre 2017.

10.6.2. Plans d'actions gratuites

Les caractéristiques des plans d'attribution d'actions gratuites en cours au 31 décembre 2019 sont les suivantes :

Plans	Date d'attribution	Caractéristiques des plans à l'origine			Au 1 ^{er} janvier 2019			Mouvements sur la période				Au 31 décembre 2019		
		Durée d'acquisition	Durée de vie des plans	Nombre d'actions attribuées à l'origine du plan ^(a)	Actions attribuées	Actions acquises	Dont soumises à conditions	Actions attribuées	Actions acquises	Actions mises en circulation	Actions annulées	Actions attribuées	Actions acquises	Dont soumises à conditions
Plan 2015 ^(b)	23/05/2016	3 ans	10 ans	19 674	4 977	-	737	-	4 326	-	(651)	-	4 326	-
Plan 1-2016	07/11/2016	2 ans	3 ans	31 560	-	25 680	-	-	-	(25 680)	-	-	-	-
Plan 2-2016 ^(c)	07/11/2016	2 ans	4 ans	52 959	-	41 938	-	-	-	-	-	-	-	-
Plan 1-2018 ^(d)	18/10/2018	2 ans	3 ans	44 800	43 040	-	-	-	40	-	(4 320)	38 680	40	-
Plan 2-2018 ^(d)	03/12/2018	2 ans	4 ans	52 660	52 232	-	52 232	-	-	-	(6 644)	45 588	-	45 588
Plan 2019 ^(e)	03/12/2019	2 ans	3 ans	8 918	-	-	-	8 918	-	-	-	8 918	-	8 918
TOTAL					100 249	67 618	52 969	8 918	4 366	(25 680)	(11 615)	93 186	4 366	54 506

(a) Le nombre d'actions est exprimé avant application de la parité d'échange pour les plans issus d'opérations de fusion.

(b) Plan émis à l'origine par ANF. Après fusion-absorption d'ANF par Icade, sur la base de la parité d'échange retenue, les 19 674 actions du plan 2015 restant en cours d'acquisition à la date d'entrée dans le Groupe Icade ont été converties en 5 360 actions Icade.

(c) Les conditions de performance requises pour l'attribution des actions gratuites du plan 2-2016 ont été atteintes. Elles étaient 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.

(d) Plan attribué à l'ensemble des salariés en CDI.

(e) L'attribution des actions gratuites du plan 2-2018 est soumise à des conditions de performance liées à 50 % au TSR ANR et à 50 % à la performance relative de l'action Icade appréciée par rapport à l'indice FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone (hypothèse de dividende non réinvesti). Cette attribution pourra être majorée de 15 % en cas de surperformance.

(f) L'attribution des actions gratuites du plan 2019 est soumise à des conditions de performance liées à 50 % au TSR ANR et à 50 % à la performance relative de l'action Icade appréciée par rapport à l'indice FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone (hypothèse de dividende non réinvesti). Cette attribution pourra être majorée de 15 % en cas de surperformance.

Note 11. Compte de résultat

11.1. Résultat d'exploitation par destination

11.1.1. Chiffre d'affaires

Chiffre d'affaires (en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Revenus locatifs	241,1	281,9
<i>dont bureaux</i>	138,4	156,1
<i>dont parcs d'affaires</i>	91,8	113,7
<i>dont autres actifs</i>	10,9	12,1
Ventes de marchandises	0,6	0,2
Prestations de services de nature immobilière	15,3	10,8
Prestations de nature administrative et comptable	5,1	4,5
Refacturation des personnels mis à disposition	0,5	0,8
Prestations diverses	0,4	0,1
CHIFFRE D'AFFAIRES	263,0	298,4

L'intégralité du chiffre d'affaires est réalisée en France.

11.1.2. Résultat d'exploitation par destination

Résultat d'exploitation (en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Revenus locatifs	241,1	281,9
Charges du foncier	(1,8)	(2,0)
Charges locatives récupérables non récupérées	(11,9)	(16,9)
Charges des immeubles non récupérables ^(a)	(3,7)	(6,5)
LOYERS NETS	223,7	256,6
COÛTS DE FONCTIONNEMENT NETS	(46,8)	(51,4)
RÉSULTATS DIVERS	0,5	0,2
Redevances de crédit-bail sur immeuble de placement	-	(3,5)
Dotations aux amortissements sur actifs immobilisés	(146,8)	(204,7)
Dotations aux amortissements des charges à répartir	(3,3)	(6,4)
Dotations nettes des dépréciations d'actifs immobiliers	17,6	128,8
Dotations nettes aux provisions pour risques et charges hors immeubles de placement	(2,8)	(9,7)
Dotations nettes des dépréciations sur stocks et autres créances	(1,8)	(0,9)
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	40,4	109,0

(a) La rubrique « Charges des immeubles non récupérables » intègre les provisions pour litiges locatifs, les dépréciations sur créances clients et les créances irrécouvrables.

Les revenus locatifs s'élevèrent à 241,1 millions d'euros en 2019, soit une baisse de 40,8 millions à périmètre courant. Cette variation est consécutive à la mise en œuvre d'un plan d'arbitrage important depuis deux ans, avec la vente de deux parcs d'affaires non stratégiques en 2018 (Paris Nord et Colombes) et celle de l'immeuble de bureaux Crystal Park au cours du second semestre 2019 représentant une baisse des revenus locatifs de 34,2 millions d'euros. En parallèle, Icade a procédé au lancement de deux opérations de restructurations significatives sur

les immeubles de bureaux de Fresk à Issy-les-Moulineaux et de Fontanot à Nanterre - la Défense représentant une baisse des revenus locatifs de 13,8 millions d'euros. La livraison des immeubles Paris Gambetta, Spring, le Brabant sur le Parc du Pont de Flandres et Monaco sur le Parc de Rungis génère un revenu locatif additionnel de 8,4 millions d'euros.

À périmètre constant, les revenus locatifs progressent de 3,2 millions d'euros.

11.2. Résultat financier

Résultat financier (en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Revenus des titres de participations et quote-part de résultat des sociétés transparentes	267,1	186,1
Produits financiers liés aux participations	32,0	36,3
Charges financières liées aux participations	-	0,0
Dotations nettes des reprises sur dépréciations des titres et financements liés aux participations	98,8	(13,2)
RÉSULTAT FINANCIER LIÉ AUX PARTICIPATIONS	398,0	209,3
Produits d'intérêts sur actifs financiers	1,7	1,3
Produits d'intérêts et étalements de primes sur instruments dérivés	-	-
Transferts de charges financières	4,2	1,9
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	3,7	4,4
Charges d'intérêts sur dettes financières	(65,8)	(72,1)
Charges d'intérêts et étalements de primes sur instruments dérivés	(4,7)	(3,1)
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	(3,8)	(6,1)
Amortissements des primes ou décotes sur actifs et passifs financiers	(3,6)	(3,6)
Dotations nettes des reprises sur dépréciations des autres actifs financiers	-	-
COÛT DE L'ENDETTÉMENT NET	(68,4)	(77,3)
Commissions de non-utilisation nettes des refacturations aux filiales	(5,7)	(5,5)
Pénalités et soultes nettes liées aux restructurations des dettes financières	2,6	(1,9)
Étalement des soultes sur cession d'instruments dérivés	(8,3)	(17,5)
Dotations nettes des reprises sur dépréciations des actions propres et contrat de liquidité	4,7	(2,6)
Dotations nettes des reprises sur provisions pour risques et charges	4,0	(1,5)
Autres produits et charges financiers	(0,9)	8,4
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	(3,6)	(20,7)
RÉSULTAT FINANCIER	326,0	111,3

Les dividendes de l'exercice s'élèvent à 231,2 millions d'euros contre 130,1 millions d'euros en 2018. Les principales sociétés contributrices sont Icade Santé pour 86,7 millions d'euros, Tour Egho pour 80,4 millions d'euros et Icade Promotion pour 50,0 millions d'euros.

Les commissions de non-utilisation s'élèvent à - 6,7 millions d'euros avant refacturations aux filiales.

L'incidence nette des restructurations des dettes financières s'élève à 2,6 millions d'euros et se décompose comme suit :

- impact du rachat de trois souches d'emprunts obligataires pour - 8,8 millions d'euros ;

- paiement d'une soulte de - 5,5 millions d'euros suite au débouclage anticipé de 200,0 millions d'euros de swaps taux fixe court terme ;
- paiement d'une pénalité de remboursement anticipé pour - 1 million d'euros ;
- facturation aux filiales d'un montant total de 17,9 millions d'euros.

L'impact net des soultes sur résiliation des instruments de couverture, soit - 8,3 millions d'euros, est décrit au paragraphe 7.1.1 « Instruments dérivés ».

Les autres produits et charges financiers, pour - 0,9 million d'euros, correspondent exclusivement aux impacts des fusions de l'exercice.

11.3. Résultat exceptionnel

Résultat exceptionnel (en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Résultat de cession d'actifs immobiliers	157,5	(29,0)
Résultat de cession des titres de participation	(160,2)	0,1
Quote-part de subventions	0,5	0,1
Dotations nettes des reprises aux amortissements et provisions	(3,0)	1,4
Autres produits et charges exceptionnels	(0,7)	(2,7)
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(5,9)	(30,1)

Les effets sur le résultat de la cession d'actifs immobiliers en 2019 sont décrits dans la note 3.4 « Résultat de cession d'actifs immobiliers » et ceux liés aux cessions des titres de participations dans la note 4.3. « Résultat de cession des titres de participations ».

En 2019, les dotations nettes des reprises aux amortissements et provisions de - 3,0 millions d'euros correspondent aux dotations aux amortissements dérogatoires comptabilisés sur l'immeuble PDM4 et à une reprise de provision pour risque lié à un engagement contracté dans le cadre de la cession d'un actif en 2010.

En 2018, les reprises nettes des dotations aux amortissements et provisions de 1,4 million d'euros correspondent aux dotations aux amortissements dérogatoires comptabilisés sur l'immeuble PDM4 et à une reprise de provision pour risque fiscal liée aux procédures de vérification portant sur les exercices 2009-2011 et 2013-2014.

En 2019, les autres produits et charges exceptionnels correspondent au règlement d'un engagement lié à une cession de 2010 pour 0,5 million d'euros et en 2018 essentiellement à des dégrèvements de taxes foncières (TOM) pour un montant de 2,3 millions d'euros pour les années 2013 et 2014.

11.4. Impôt sur les résultats

Dans le cadre du régime SIIC, le résultat taxable d'Icade s'élève au 31 décembre 2019 à - 125,1 millions d'euros.

Aucun impôt courant n'est constaté au titre de l'exercice 2019.

Le poste « Impôts sur les résultats » de 0,4 million d'euros tient compte de l'abandon par l'administration fiscale de certains motifs de redressement au titre des contrôles fiscaux des années 2015 et 2016.

Au 31 décembre 2018, le poste « Impôts sur les résultats » intégrait principalement les conséquences financières liées aux contrôles fiscaux des années 2011 à 2016 pour 4,5 millions d'euros ainsi que les intérêts de retard perçus en 2018 de 0,1 million d'euros relatifs au remboursement de la taxe sur les dividendes 2014 à 2016.

Note 12. Engagements hors bilan

12.1. Engagements donnés

(en millions d'euros)	31/12/2019	Échéance		
		< 1 an	1-5 ans	> 5 ans
Engagements liés au périmètre de consolidation^(a)	5,3	5,3	-	-
Engagements donnés dans le cadre d'opérations de cession de titres :				
Garanties de passif données	5,3	5,3	-	-
Engagements liés au financement	576,8	226,9	124,6	225,3
Avances consenties aux filiales non utilisées	213,7	213,7	-	-
Hypothèques	225,0	-	-	225,0
Privilèges de prêteurs de deniers	114,2	10,6	103,5	-
Nantissements des titres	0,3	-	-	0,3
Avals et cautions donnés en garantie de financement	23,6	2,5	21,0	-
Engagements liés aux activités opérationnelles	232,5	186,3	16,8	29,4
Engagements donnés liés au développement de l'activité et arbitrages :				
Foncière : engagements résiduels sur marchés de travaux, CPI et VEFA - immeubles en construction et restructuration	173,2	173,2	-	-
Promesses de vente données - Foncière - immobilisations corporelles	16,9	10,0	6,9	-
Engagements donnés liés à l'exécution des contrats d'exploitation :				
Locations simples : loyers minimaux à payer	38,3	1,8	7,1	29,4
Garanties à première demande données	0,6	-	0,6	-
Autres engagements donnés	3,5	1,3	2,2	-

(a) Icade a accordé ou reçu des options de rachat ou de vente de titres de sociétés consolidées au 31 décembre 2019.

12.2. Engagements reçus

(en millions d'euros)	31/12/2019	Échéance		
		< 1 an	1-5 ans	> 5 ans
Engagements liés au périmètre de consolidation ^(a)	-	-	-	-
Engagements liés au financement	1,7	-	1,7	-
Lignes de crédit non utilisées	1,7	-	1,7	-
Engagements liés aux activités opérationnelles	1 278,4	241,6	681,3	355,5
Autres engagements contractuels reçus et liés à l'activité :				
Locations simples – loyers minimaux à recevoir	915,4	213,8	521,4	180,2
Promesses de vente reçues – Foncière – immobilisations corporelles	16,9	10,0	6,9	-
Promesses d'achat reçues – Foncière – immobilisations corporelles	-	-	-	-
BEFA – engagements reçus	293,2	9,0	114,5	169,7
Foncière : engagements résiduels reçus sur marchés de travaux, CPI et VEFA – immeubles en construction et restructuration	0,4	0,3	0,1	-
Garanties bancaires reçues – travaux	30,2	-	30,2	-
GAPD reçues – garanties de loyers – Foncière	0,4	-	-	0,4
Autres engagements reçus	0,5	-	0,5	0,0
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues :				
Cautions reçues en garantie de loyers – autres actifs	21,3	8,5	7,7	5,1
Autres avals et cautions reçus	-	-	-	-

(a) Icade a accordé ou reçu des options de rachat ou de vente de titres de sociétés consolidées au 31 décembre 2019.

Note 13. Autres informations

13.1. Événements postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

13.2. Entreprises liées

Les transactions effectuées avec les sociétés détenues directement ou indirectement en totalité par Icade ne sont pas mentionnées conformément à l'article 833-16 du plan comptable général. Par ailleurs, les transactions effectuées avec les autres parties liées ne sont pas détaillées compte tenu de leur caractère non significatif et/ou de leur conclusion à des conditions normales de marché.

13.3. Honoraires des commissaires aux comptes

	Mazars				Pricewaterhouse Coopers Audit			
	(en millions d'euros)		(en %)		(en millions d'euros)		(en %)	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	0,4	0,5	91,2 %	82,7 %	0,4	0,6	96,5 %	91,7 %
Services autres que la certification des comptes	0,0	0,1	8,8 %	17,3 %	0,0	0,1	3,5 %	8,3 %
TOTAL	0,5	0,6	100,0 %	100,0 %	0,4	0,6	100,0 %	100,0 %

Les services autres que la certification des comptes fournis par le collège des commissaires aux comptes au cours de l'exercice à Icade SA consistent principalement en diverses attestations (notamment covenants), le rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales, les interventions au titre des émissions obligataires (lettres de confort) et des missions de *due diligences*.

13.4. Tableau des filiales et participations

(en milliers d'euros)		Capital	Capitaux propres hors capital	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts (hors ICNE)	Avances (hors ICNE)	Cautions données aux filiales	Chiffre d'affaires	Résultats du dernier exercice (+ ou -)	Dividendes encaissés	Obs. (date du dernier bilan)
					Brute	Nette							
SASU	ICADE SANTÉ	575 548	1 091 568	57	1 030 045	1 030 045	557 400	-	-	258 478	81 143	86 772	2019
SAS	TOUR EQHO	198 002	(1 055)	51	170 944	170 944	-	-	-	29 520	(16 531)	80 362	2019
SAS	ICADE HEALTHCARE EUROPE	13 042	(2 934)	59	120 360	120 360	-	102 300	-	-	(2 934)	-	2019
SCI	68 VICTOR HUGO	116 594	11 951	100	116 594	116 594	106 531	33 980	-	22 942	11 988	-	2019
SCI	ICADE - RUE DES MARTINETS	107 000	1 074	100	113 972	113 972	-	-	-	5 891	993	-	2019
SCI	DU BASSIN NORD	103 889	23 748	50	72 762	72 762	-	-	-	9 836	(17 886)	-	2019
SCI	POINT METRO 1	13 955	2 742	100	52 878	52 878	-	70 182	-	2 145	668	-	2019
SCI	PDM 2	42 702	(68)	100	42 702	42 702	-	-	-	-	(68)	-	2019
SCI	ICADE-LÉO LAGRANGE	40 000	523	100	40 000	40 000	20 900	523	-	4 732	523	-	2019
SCI	PDM 1	39 652	4 052	100	39 652	39 652	15 406	12 123	-	9 172	4 052	-	2019
SCI	1 TERRASSE BELLINI	91 469	(5 539)	33	37 179	37 179	-	12 103	-	4 682	(5 543)	1 925	2019
SCI	MESSINE PARTICIPATIONS	24 967	12 269	100	34 388	34 388	2 057	29 794	-	5 411	3 513	-	2019
GIE	ICADE MANAGEMENT	10 000	9 368	100	23 240	19 368	-	-	-	48 370	-	-	2019
SCI	LETOLBIAC	22 938	762	100	22 938	22 938	11 941	762	-	2 624	762	-	2019
SCI	NEW WAY	6 200	1 047	100	15 295	15 295	-	24 203	-	2 590	1 047	-	2019
SAS	ICADE TMM	13 200	(2 273)	100	13 200	11 041	-	15 925	-	868	(1 762)	-	2019
SCI	BATI GAUTIER	1 530	2 184	100	11 497	11 497	-	1 905	-	2 862	1 742	-	2019
SCI	SILKY WAY	1	(2 457)	100	10 648	10 648	-	90 127	-	6 948	(455)	-	2019
SCI	ICADE-MORIZET	9 100	1 303	100	10 234	10 234	5 848	4 801	-	2 123	1 303	-	2019
SNC	LES BASSINS À FLOTS	10 100	881	99	10 155	10 155	-	12 899	-	2 447	881	-	2019
SCI	IMMOBILIER HÔTELS	1	8 189	77	2 788	2 788	-	20 776	-	4 534	(58)	1 637	2019
SCI	BSM DU CHU DE NANCY	1 400	6 744	100	1 400	1 400	-	-	-	2 503	(457)	-	2019
GmbH	IHE COTTBUS	30	4 184	6	1 242	1 242	-	-	-	nc	nc	-	2019
GmbH	IHE FLORA MARZINA	25	2 964	6	1 074	1 074	-	-	-	nc	nc	-	2019
SASU	ICADE 3,0	1 000	(3 971)	100	1 000	-	-	5 074	-	1 013	(836)	-	2019
GmbH	IHE NEURUPPIN	30	1 969	6	991	991	-	-	-	nc	nc	-	2019
GmbH	IHE BREMERHAVEN	25	2 952	6	848	848	-	-	-	nc	nc	-	2019
GmbH	IHE KYRITZ	1 000	1 514	6	844	844	-	-	-	nc	nc	-	2019
GmbH	IHE TREUENBRIETZEN	1 000	1 279	6	830	830	-	-	-	nc	nc	-	2019
GmbH	IHE KOPPENBERGS HOF	25	2 364	6	829	829	-	-	-	nc	nc	-	2019
GmbH	IHE ERKNER	1 000	988	6	808	808	-	-	-	nc	nc	-	2019
GmbH	IHE RADENSLEBEN	1 000	1 315	6	768	768	-	-	-	nc	nc	-	2019
SA	CYCLE-UP	1 500	(1 755)	50	750	-	-	655	-	364	(911)	-	2019
GmbH	IHE KLAUSA	25	1 733	6	584	584	-	-	-	nc	nc	-	2019
GmbH	IHE BELZIG	26	(14)	6	544	527	-	-	-	nc	nc	-	2019
GmbH	IHE FRIEDLAND	25	1 162	6	500	500	-	-	-	nc	nc	-	2019
GmbH	KLT GRUNDBESITZ	25	7	6	452	452	-	-	-	nc	nc	-	2019
GmbH	IHE HENNIGSDORF	26	197	6	339	339	-	-	-	nc	nc	-	2019
GmbH	PROMENT BESITZGESELLSCHAFT MBH	25	990	6	308	308	-	-	-	nc	nc	-	2019
GmbH	BRN GRUNDBESITZ	25	22	6	306	306	-	-	-	nc	nc	-	2019
GmbH	ARN GRUNDBESITZ	25	379	6	260	260	-	-	-	nc	nc	-	2019
GmbH	IHE AUENWALD	25	472	6	204	204	-	-	-	nc	nc	-	2019
GmbH	TGH GRUNDBESITZ	25	373	6	185	185	-	-	-	nc	nc	-	2019
SCI	LAFAYETTE	2	1 713	55	95	95	-	21 737	-	3 854	1 378	-	2019
SCI	STRATÈGE	2	1 882	55	84	84	-	8 781	-	3 742	1 663	-	2019
SCI	ORIANZ	10	(868)	65	65	65	-	20 902	-	3 525	(701)	-	2019
SCI	FACTORE.	10	(469)	65	65	65	-	11 537	-	480	(953)	-	2019
GmbH	IHE LICHTENBERG	25	22	6	52	52	-	-	-	nc	nc	-	2019

ÉTATS FINANCIERS AU 31 DÉCEMBRE 2019
États financiers comptes annuels

(en milliers d'euros)		Capital	Capitaux propres hors capital	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts (hors ICNE)	Avances (hors ICNE)	Cautions données aux filiales	Chiffre d'affaires	Résultats du dernier exercice (+ ou -)	Dividendes encaissés	Obs. (date du dernier bilan)
					Brute	Nette							
SCI	BSP	10	(484)	99	10	10	-	-	-	1 226	(222)	-	2019
SCIA	LE PARC DU MILLÉNAIRE	5	(838)	86	5	5	-	104 209	-	-	(838)	-	2019
SCI	FUTURE WAY	2	(1 607)	51	1	1	-	11 125	-	-	(1 163)	-	2019
SCI	BASILIQUE COMMERCE	1	(211)	51	1	-	-	3 448	-	35	(211)	-	2019
SCCV	1-3 RUE D'HOZIER	1	18	45	-	-	-	40	-	-	-	-	2018
SAS	IMMOBILIER DÉVELOPPEMENT	-	2 433	100	-	-	-	-	-	-	1 944	-	2018
SOCIÉTÉS FONCIÈRE - SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES		-	-	-	2 006 915	1 999 116	720 083	619 911	-	-	-	-	-
SASU	ICADE PROMOTION	29 683	202 935	100	135 089	135 089	100 000	174 488	-	795 689	40 490	50 017	2018
SOCIÉTÉS DE PROMOTION IMMOBILIÈRE - SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES		-	-	-	135 089	135 089	100 000	174 488	-	-	-	-	-
SPPICAV	BOUTIQUES PREMIUM	62 200	2 251	47	18 105	18 105	-	-	-	3 988	3 696	1 018	2018
SEML	SEM FONCIÈRE COMMERCE SAINT DENIS	41 000	nc	-	50	50	-	-	-	-	-	-	-
SEM	PLAINE DÉVELOPPEMENT	-	-	-	17	17	-	-	-	-	-	-	-
SIC	SEMHACH	-	-	-	6	6	-	-	-	-	-	-	-
SCI	LA SUCRIÈRE	5	33	99	4	4	-	40	-	-	-	-	2019
SEM	SEMGEP	-	-	-	3	3	-	-	-	-	-	-	-
SNC	SNC CAPRI DANTON	1	-	100	1	1	-	-	-	-	-	-	2018
SCI	ISSY HOLDING CŒUR DE VILLE	1	(1)	33	-	-	-	1	-	-	28 006	15 240	2019
SOCIÉTÉS NON CONSOLIDÉES		-	-	-	18 186	18 186	-	41	-	-	-	-	-
TOTAL		-	-	-	2 160 190	2 152 391	820 083	794 440	-	-	-	-	-

4. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2019

À l'assemblée générale de la société Icade

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Icade relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit et des risques.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du Règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Évaluation et risque de perte de valeur des immobilisations corporelles (Notes 2.5 et 3 de l'annexe aux comptes annuels)

Risque identifié

Les immobilisations corporelles représentent une valeur nette de 4 036 millions d'euros au 31 décembre 2019, soit 47 % de l'actif de la société. Ces immobilisations corporelles sont principalement constituées de biens immobiliers détenus pour percevoir des loyers et accroître la valeur de l'actif.

Les actifs immobiliers sont comptabilisés au coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur, ces dernières étant déterminées à partir de la juste valeur des actifs. Dans ce contexte, la direction a mis œuvre un processus de détermination de la juste valeur du patrimoine immobilier sur la base d'évaluations réalisées par des experts immobiliers indépendants, complété par un dispositif d'évaluations internes.

L'évaluation de la juste valeur d'un actif immobilier est un exercice complexe d'estimation qui requiert une connaissance approfondie du marché immobilier et des jugements importants pour déterminer les hypothèses appropriées, notamment les taux de rendement et d'actualisation, les valeurs locatives de marché, la valorisation des budgets de travaux à réaliser et la date estimée de leur achèvement (en particulier pour les actifs en phase de développement) et les éventuelles mesures d'accompagnement (franchises de loyers, travaux...) accordées aux locataires.

Nous avons considéré l'évaluation et le risque de perte de valeur des immobilisations corporelles comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes annuels, du degré de jugement et d'estimation importants relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et du caractère potentiellement significatif de la sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers à ces hypothèses.

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

- ❑ prise de connaissance du processus mis en place par la direction pour la transmission des données aux experts immobiliers et la revue des valeurs d'expertise établies par ces derniers ;
- ❑ obtention de la lettre de mission des experts immobiliers et appréciation de leurs compétences et leur indépendance vis-à-vis de la société ;
- ❑ obtention des rapports d'expertise immobilière, examen critique des méthodes d'évaluations utilisées, des paramètres de marché (taux de rendement, taux d'actualisation, valeurs locatives de marché) retenus et des hypothèses propres aux actifs (notamment l'estimation du coût des travaux restant à engager et la date estimée de leur achèvement pour les actifs en développement) et réalisation de tests, sur base de sondages, des données utilisées (budgets de travaux et situations locatives) ;
- ❑ entretiens avec la direction et les experts immobiliers afin de rationaliser l'évaluation globale du patrimoine et les valeurs d'expertise des actifs présentant les variations les plus significatives ou atypiques ;
- ❑ vérification du niveau de dépréciation comptabilisé au titre des pertes de valeur ;
- ❑ vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes annuels.

Évaluation des titres de participation et des créances rattachées (Notes 2.8 et 4 de l'annexe aux comptes annuels)

Risque identifié

La société détient des participations dans des sociétés de promotion immobilière et dans des sociétés foncières. Au 31 décembre 2019, ces titres de participation et les créances qui y sont rattachées s'élèvent respectivement à 2 152 et 828 millions d'euros, soit globalement 34 % de l'actif de la société.

Postérieurement à leur acquisition, les titres de participation et les créances rattachées sont évalués sur la base de la valeur d'utilité. Pour les titres de sociétés foncières, il s'agit de l'actif net comptable corrigé ou réévalué, qui inclut les plus-values latentes sur les actifs immobiliers estimées sur la base de leur juste valeur (déterminée avec l'assistance d'experts immobiliers). Pour les titres de sociétés de promotion immobilière, cette valeur, déterminée avec l'appui d'un expert indépendant, se fonde sur une évaluation reposant à la fois sur la méthode des flux de trésorerie futurs actualisés et sur la méthode des multiples comparables.

L'estimation de la valeur d'utilité de ces titres de participation et des créances rattachées requiert une connaissance approfondie du marché immobilier et des jugements importants qui sont identiques à ceux présentés dans le point clé de l'audit « Évaluation et risque de perte de valeur des immobilisations corporelles » pour les titres de sociétés foncières et qui concernent en particulier des informations prévisionnelles comme les plans d'affaires et les taux d'actualisation pour les titres de sociétés de promotion immobilière.

Nous avons considéré l'évaluation des titres de participation et des créances rattachées comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes annuels, du degré de jugement et d'estimation importants relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et du caractère potentiellement significatif de la sensibilité de la valeur d'utilité des actifs concernés à ces hypothèses.

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

- ❑ Vérification du caractère approprié des méthodes d'évaluation retenues par la direction compte tenu des activités des participations détenues ;
- ❑ Comparaison de la valeur comptable des titres de participation détenus avec l'actif net comptable des sociétés concernées ;
- ❑ Vérification, le cas échéant, des éléments utilisés pour estimer les valeurs d'utilité :
 - pour l'évaluation des sociétés foncières, par sondages :
 - contrôle que les capitaux propres retenus concordent avec les comptes des entités valorisées.
 - contrôle que les ajustements opérés sur ces capitaux propres pour calculer l'actif net réévalué, par prise en compte principalement des plus-values latentes sur les actifs immobiliers, sont estimés à partir des justes valeurs déterminées par la direction avec l'assistance d'experts immobiliers.
 - pour l'évaluation des sociétés de promotion immobilière qui repose sur le rapport d'un expert indépendant :
 - obtention de la lettre de mission de l'expert et appréciation de sa compétence et de son indépendance vis-à-vis de la société.
 - collecte du rapport de l'expert et examen critique des méthodes d'évaluation retenues.
 - prise de connaissance des principaux paramètres utilisés dans la méthode des flux de trésorerie futurs actualisés et dans la méthode des multiples comparables.
- ❑ Vérification du niveau de dépréciation retenue au titre des pertes de valeur des titres de participation et des créances rattachées ;
- ❑ Vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes annuels.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-4 du Code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-5 du Code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Icade par l'assemblée générale du 22 mars 2006 pour le cabinet Mazars, et du 22 juin 2012 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit.

Au 31 décembre 2019, le cabinet Mazars était dans la quatorzième année de sa mission et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la huitième année.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit et des risques de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- ❑ il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ❑ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ❑ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- ❑ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- ❑ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit et des risques

Nous remettons au comité d'audit et des risques un rapport 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, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées, 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 et des risques figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit et des risques 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 et des risques, des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris La Défense et Neuilly-sur-Seine, le 16 mars 2020

Les commissaires aux comptes

Mazars
Gilles Magnan

PricewaterhouseCoopers Audit
Éric Bulle

