

# DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

2014

nous donnons vie à la ville

**ICADE**



# SOMMAIRE

	ÉDITO .....	4
<b>CHAPITRE 1</b>	<b>PRÉSENTATION D'ICADE</b> .....	<b>5</b>
	1. Activité et résultats.....	6
	2. Présentation et stratégie du Groupe .....	12
<b>CHAPITRE 2</b>	<b>RAPPORT DE GESTION</b> .....	<b>17</b>
	1. Éléments d'activité .....	18
	2. Responsabilité sociale et environnementale .....	53
	3. Gouvernance .....	90
	4. Capital et actions .....	108
	5. Gestion et contrôle des risques.....	128
	6. Assurances et litiges .....	134
	7. Autres informations .....	138
<b>CHAPITRE 3</b>	<b>COMPTES CONSOLIDÉS</b> .....	<b>141</b>
	États financiers consolidés.....	142
	Annexe aux états financiers consolidés .....	147
	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés.....	220
	Rapport complémentaire au rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés.....	222
<b>CHAPITRE 4</b>	<b>COMPTES ANNUELS INDIVIDUELS</b> .....	<b>223</b>
	États financiers .....	224
	Annexe aux états financiers.....	228
	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels .....	256
	Rapport complémentaire au rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels .....	258
<b>CHAPITRE 5</b>	<b>RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION</b> .....	<b>259</b>
	1. Gouvernement d'entreprise.....	260
	2. Procédures de contrôle interne et de gestion des risques .....	271
	3. Rapport des commissaires aux comptes, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du conseil d'administration de la société Icade SA.....	276
<b>CHAPITRE 6</b>	<b>LISTE DU PATRIMOINE</b> .....	<b>277</b>
	1. Répartition géographique du patrimoine par type d'actif .....	278
	2. Pôle Bureaux.....	280
	3. Pôle Parcs d'Affaires.....	282
	4. Pôle Santé.....	283
	5. Pôle Entrepôts.....	287
	6. Pôle Logements.....	288
<b>CHAPITRE 7</b>	<b>INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES</b> .....	<b>291</b>
	1. Personnes responsables .....	292
	2. Informations provenant de tiers, déclarations d'expertise et déclarations d'intérêt – rapport condensé des experts immobiliers .....	295
	3. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés .....	297
	4. Documents accessibles au public .....	299
	5. Tables de concordance .....	300

# ICADE

## DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

### 2014

## Incluant le rapport financier annuel

### **MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2014 DÉPOSÉ AUPRÈS DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS LE 2 AVRIL 2015 SOUS LE NUMÉRO D.15-0284**

Le présent document de référence, établi par l'émetteur en date du 8 avril 2015, annule et remplace la version du document de référence déposée auprès de l'Autorité des marchés financiers sous le n° D.15-0284 le 2 avril 2015 qui comportait, en page 106 des montants erronés parmi les informations du tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social.

En effet, pour l'année 2014, la valorisation des actions de performance et/ou gratuites attribuées au cours de l'exercice, s'élève à 0,8 millier d'euros au lieu de 844 milliers d'euros. En conséquence le total s'élève à 449 milliers d'euros au lieu de 1 292,2 milliers d'euros.

À l'exception de ces corrections qui ont été apportées dans le tableau, aucune autre modification n'a été apportée à la rédaction du document de référence.



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 2 avril 2015, conformément à l'article 212-13 de son règlement général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'AMF.

Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Des exemplaires du présent document de référence sont disponibles sans frais auprès de la Société (35 rue de la Gare – 75019 Paris) ainsi que sur les sites internet de la Société Icade [www.icafe.fr](http://www.icafe.fr) et de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

En application de l'article 28 du règlement CE n°809/2004 du 29 avril 2004, le présent document de référence incorpore par référence les informations suivantes auxquelles le lecteur est invité à se reporter :

- ◆ Les comptes consolidés au 31 décembre 2012 et les rapports de nos commissaires aux comptes y afférents figurant respectivement aux pages 68 à 143, 146 à 147 du document de référence déposé auprès de l'AMF le 7 mars 2013. Une actualisation du document de référence a été déposée le 28 août 2013 ;
- ◆ Les comptes consolidés au 31 décembre 2013 et les rapports de nos commissaires aux comptes y afférents figurant respectivement aux pages 38 à 108, 109 à 110 du document de référence déposé auprès de l'AMF le 27 mars 2014.

## 2014, UNE ANNÉE DE SUCCÈS ET UN AVENIR PRÉPARÉ



**Nathalie PALLADITCHEFF,**  
Directeur général d'Icade par intérim

**De l'intégration de Silic à la location de 75 % de la tour Eqho en passant par la réouverture du Parc Zoologique de Paris, l'année 2014 a été riche en succès opérationnels, financiers et humains.**

Opérationnellement, l'année 2014 est l'aboutissement de projets engagés depuis plusieurs années, comme les Dock's à Strasbourg, l'immeuble Viviani à Nantes, les immeubles Garance et Pushed Slab à Paris ou encore le Parc Zoologique de Paris.

Ces succès préfigurent de nouvelles aventures pour Icade, comme le gain de plusieurs appels d'offres tel que la gare TGV à Montpellier, celui du grand stade de la Fédération française de Rugby, à Evry ainsi que le lancement d'Ynfluences Square à Lyon ou encore les nombreux contrats gagnés en *Property Management* et en *Asset Management* qui font d'Icade le premier gestionnaire de patrimoine pour compte de tiers à la Défense.

Financièrement, la position et la performance d'Icade se sont renforcées par une politique active d'investissements et plus de 460 millions d'euros de cessions.

Humainement, 2014 aura été la preuve de la diversité des savoir-faire et des expertises des collaborateurs d'Icade, à qui l'on doit tous ces succès. Une diversité qui démontre la puissance et la pertinence du modèle unique et original d'Icade : Foncière Tertiaire et Foncière Santé, promoteur d'immeubles de logements, de bureaux et d'équipements publics, acteur majeur du Grand Paris et accompagnateur des grandes métropoles.

Grâce à son modèle unique, Icade accompagne les grandes métropoles et les territoires dans leur évolution, les nouveaux modes de développement économique et les nouveaux usages de nos partenaires.

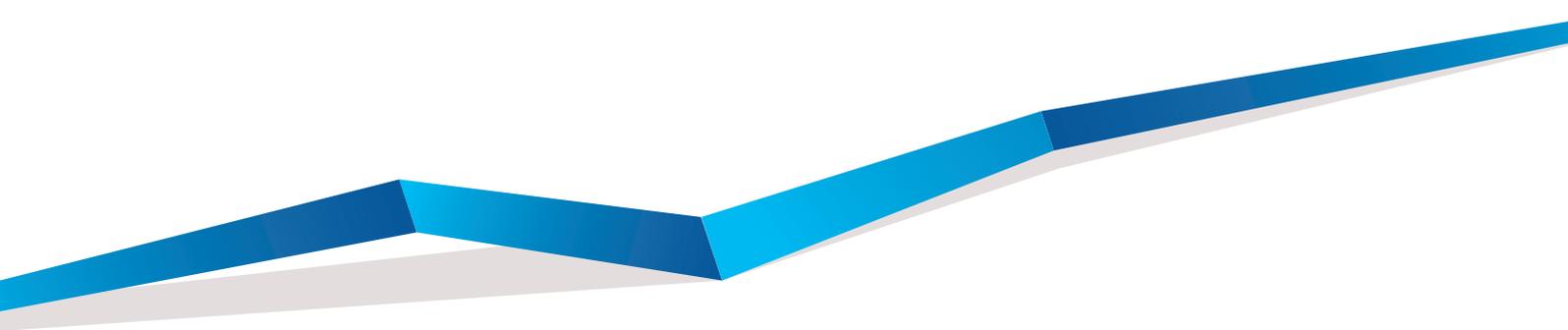
Pour jouer pleinement son rôle, Icade doit intégrer les mutations du monde contemporain dans sa stratégie, dans ses méthodes et dans son offre. C'est l'objet de la démarche d'innovation [Icade]<sup>+10</sup>, qui vise à installer l'innovation au cœur de l'entreprise, dans sa façon d'être, de penser et d'agir.

Lancée en 2014, [Icade]<sup>+10</sup> se décline en trois initiatives : la création du *Hub*, véritable communauté de l'innovation d'Icade qui fédère plus d'un tiers de ses effectifs ; la création de la Maison des *start-up*, incubateur d'idées et accélérateur d'innovations pour Icade ; et la recherche active de partenariats industriels et technologiques.

Ces initiatives vont renforcer et compléter les forces qui font d'Icade un acteur majeur de la ville. Consciente de sa Responsabilité Sociale d'Entreprise, forte de ses succès et plus ambitieuse que jamais, Icade aborde sereinement cette nouvelle étape dans son développement. ✕

## CHAPITRE 1

# PRÉSENTATION D'ICADE



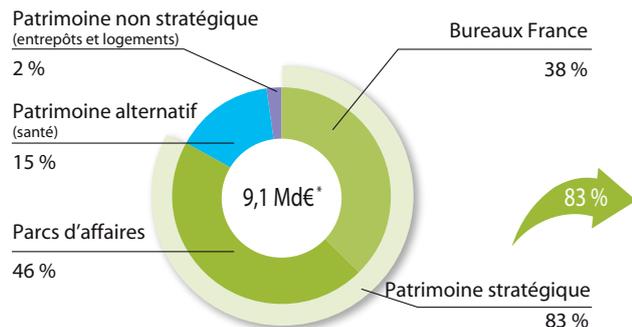
<b>1. Activité et résultats</b> .....	<b>6</b>	<b>2. Présentation et stratégie du Groupe</b> .....	<b>12</b>
1.1. Chiffres clés 2014.....	6	2.1. Histoire du Groupe.....	12
1.2. Faits marquants de l'année.....	10	2.2. Organigramme juridique simplifié.....	13
		2.3. Actionnariat.....	14
		2.4. Stratégie.....	15

# 1. ACTIVITÉ ET RÉSULTATS

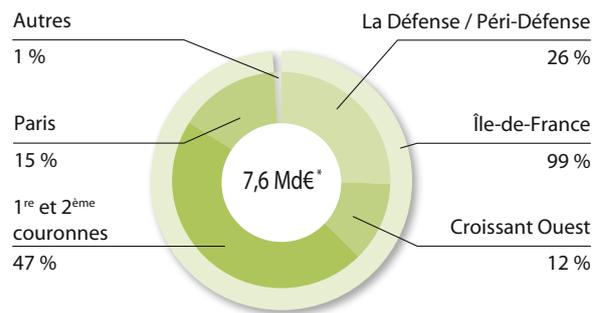
## 1.1. Chiffres clés 2014

### 1.1.1. Indicateurs d'activité Foncière

RÉPARTITION DU PATRIMOINE (en %)

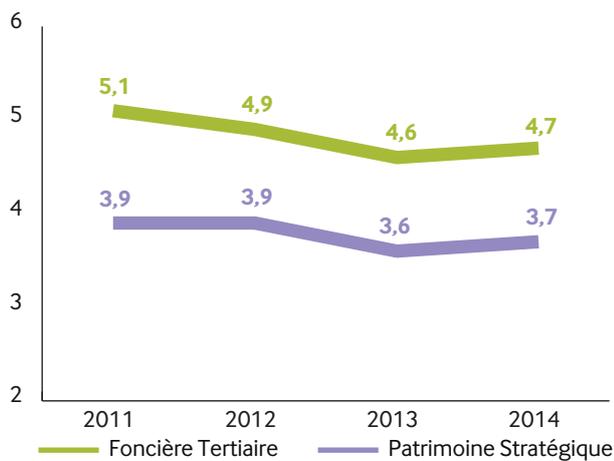


RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES (en %)

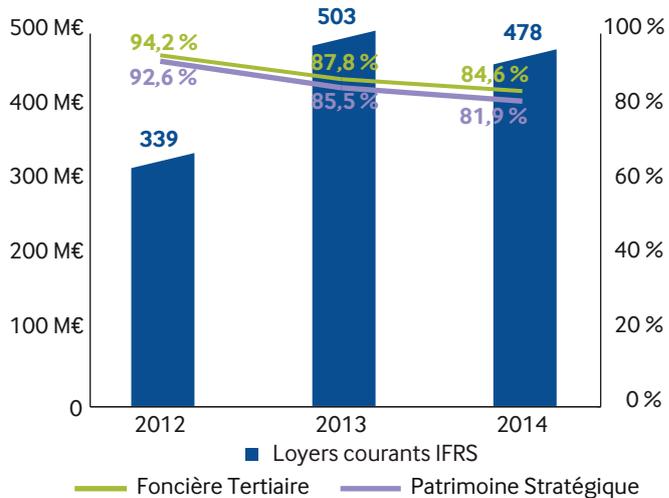


\* En quote-part de détention Icade Santé.

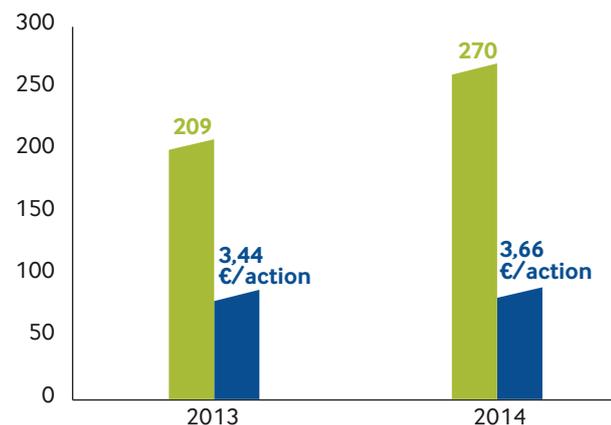
DURÉE RÉSIDUELLE FERME DES BAUX (années)



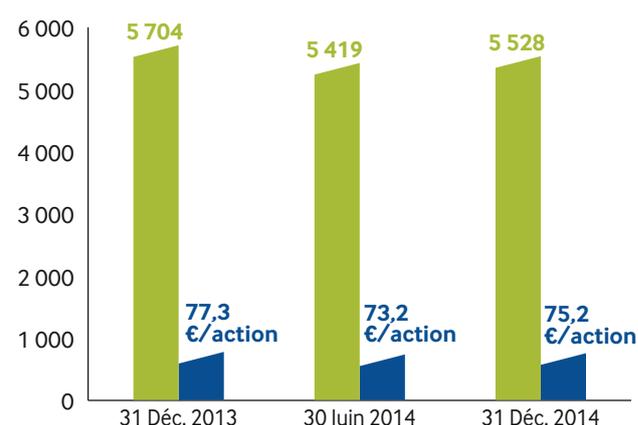
LOYERS IFRS ET TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (en M€ et %)



RÉSULTAT NET RÉCURRENT – FONCIÈRE (EPRA) (en M€ et €/action)

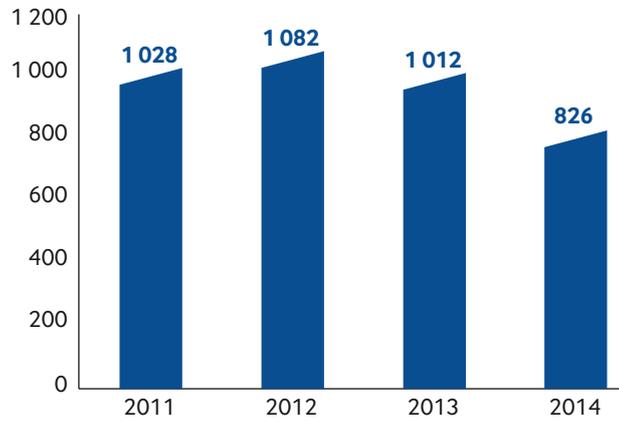


ANR EPRA TRIPLE NET (en M€ et €/action)

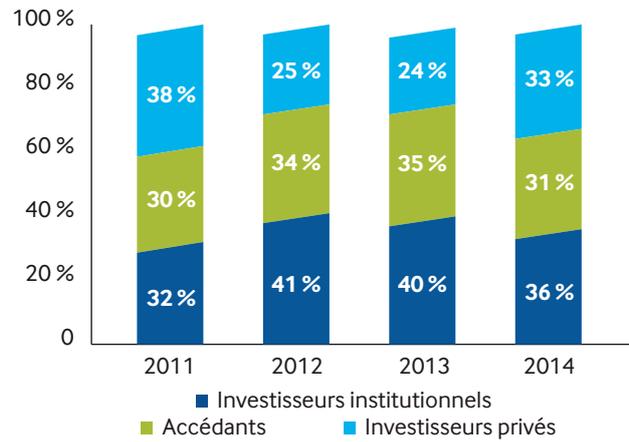


1.1.2. Indicateurs d'activité Promotion

BACKLOG PROMOTION (en M€)

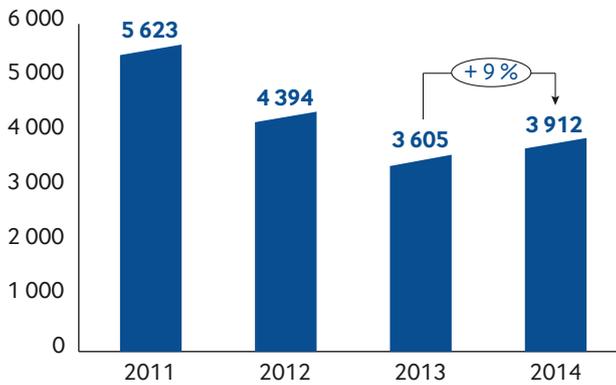


MIXITÉ DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS (en %)

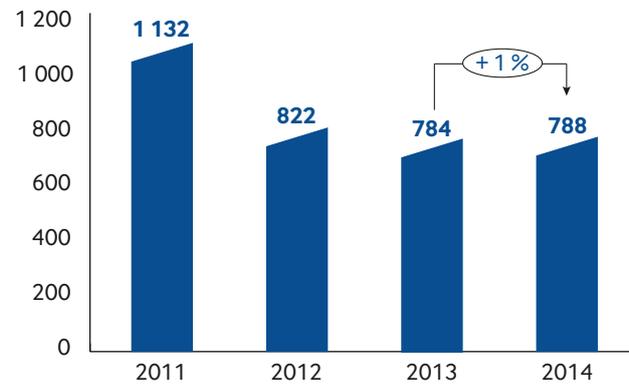


RÉSERVATIONS NETTES 2014

EN VOLUME (Nombre de logements et de lots à bâtir)

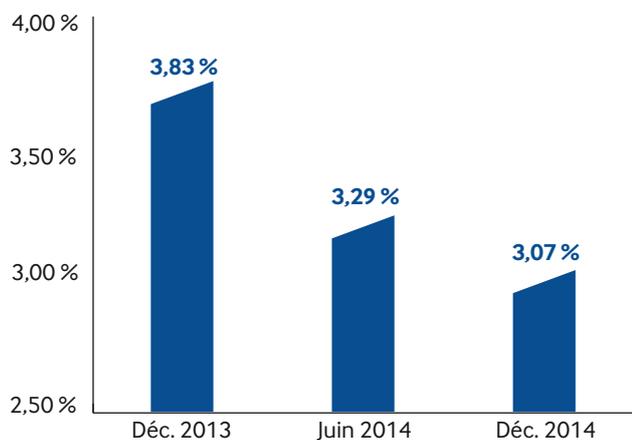


EN VALEUR (en M€)

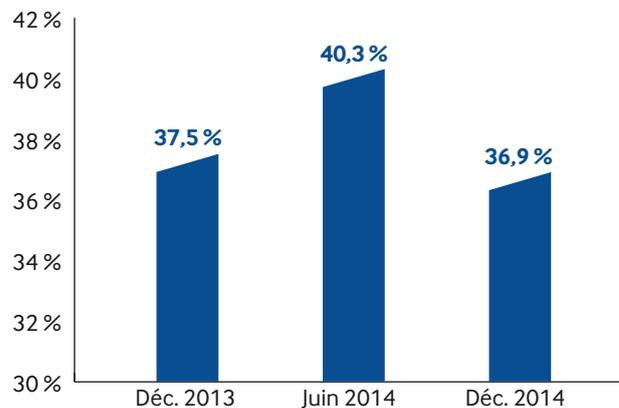


1.1.3. Indicateurs liés aux financements

COÛT MOYEN DE LA DETTE APRÈS COUVERTURE (en %)

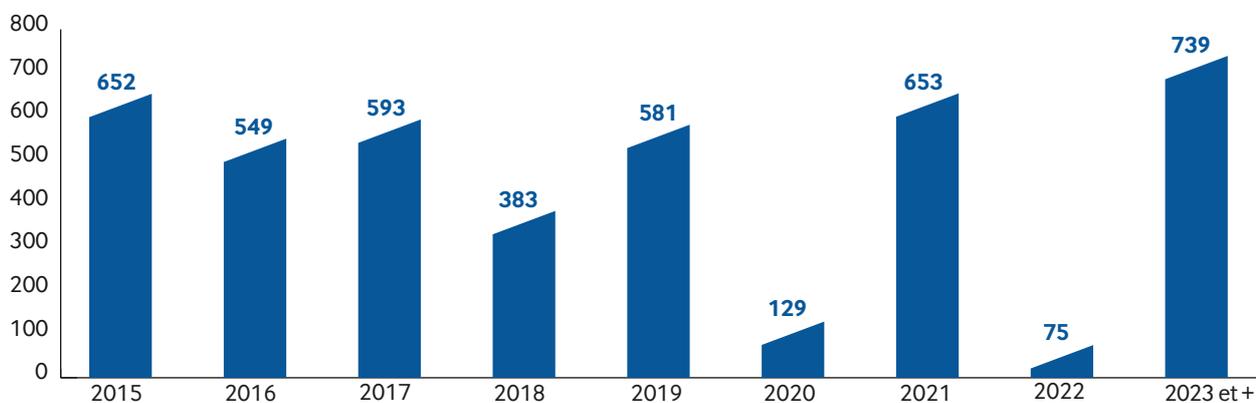


LOAN-TO-VALUE (en %) (\*)



(\*) Intègre la valeur des sociétés de promotion et de service ainsi que les créances financières des partenariats publics-privés.

ÉCHÉANCIER DE LA DETTE TIRÉE (en M€)

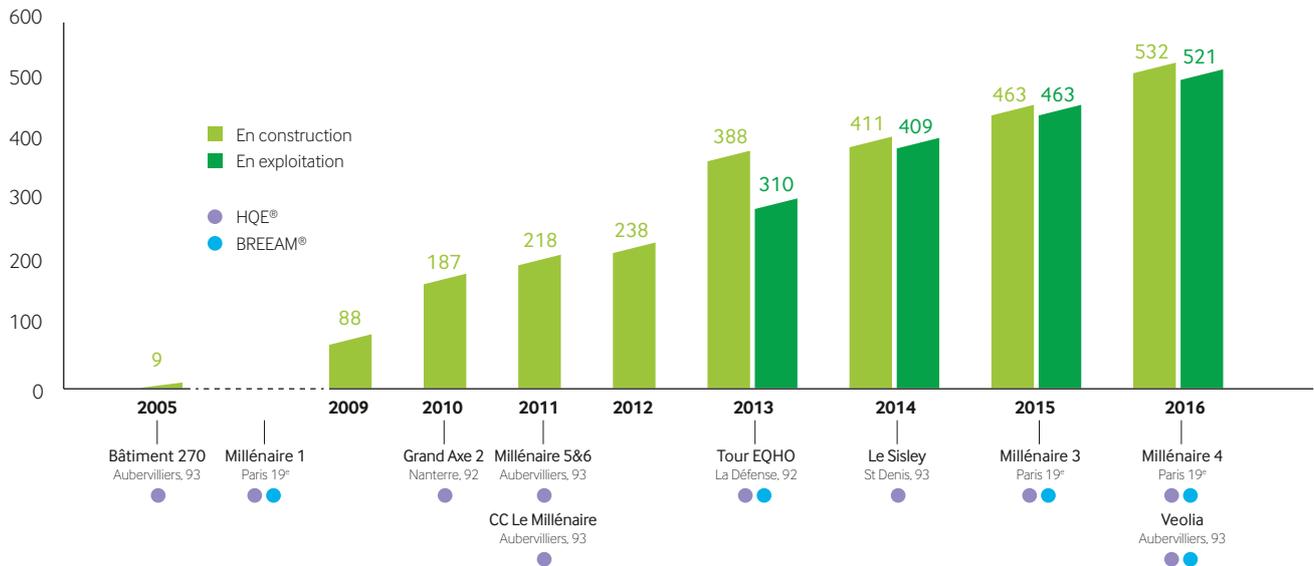




### 1.1.4. Indicateurs RSE – Certifications environnementales

- ◆ Tous les nouveaux actifs de la Foncière sont certifiés a minima HQE® Construction depuis 2005 et HQE® Exploitation depuis 2009 (voire double certification BREEAM®).
- ◆ 76 % des surfaces des parcs Icade sont certifiés ISO 14001 en 2014 pour un objectif de 100% en 2016.

#### SURFACE D'ACTIFS CERTIFIÉS HQE (en milliers de m²)



#### Notre engagement



- 1<sup>re</sup> certification HQE® Tertiaire en 2005
- 1<sup>re</sup> certification HQE® Exploitation en 2009
- 1<sup>re</sup> certification HQE® Commerce en 2011
- 1<sup>er</sup> immeuble collectif labellisé BBC livré en 2011
- 1<sup>re</sup> certification HQE® Aménagement en 2012
- En 2012, 98 % des OS de logements sont BBC
- En 2013, 10 parcs d'activités sont certifiés ISO 14001 sur 1 158 000 m²
- En 2014, 12 parcs d'activités sont certifiés ISO 14001 sur 1 751 058 m²



La quote part des actifs certifiés HQE® Exploitation ou BREEAM in use représente 50,3 % des surfaces cartographiées



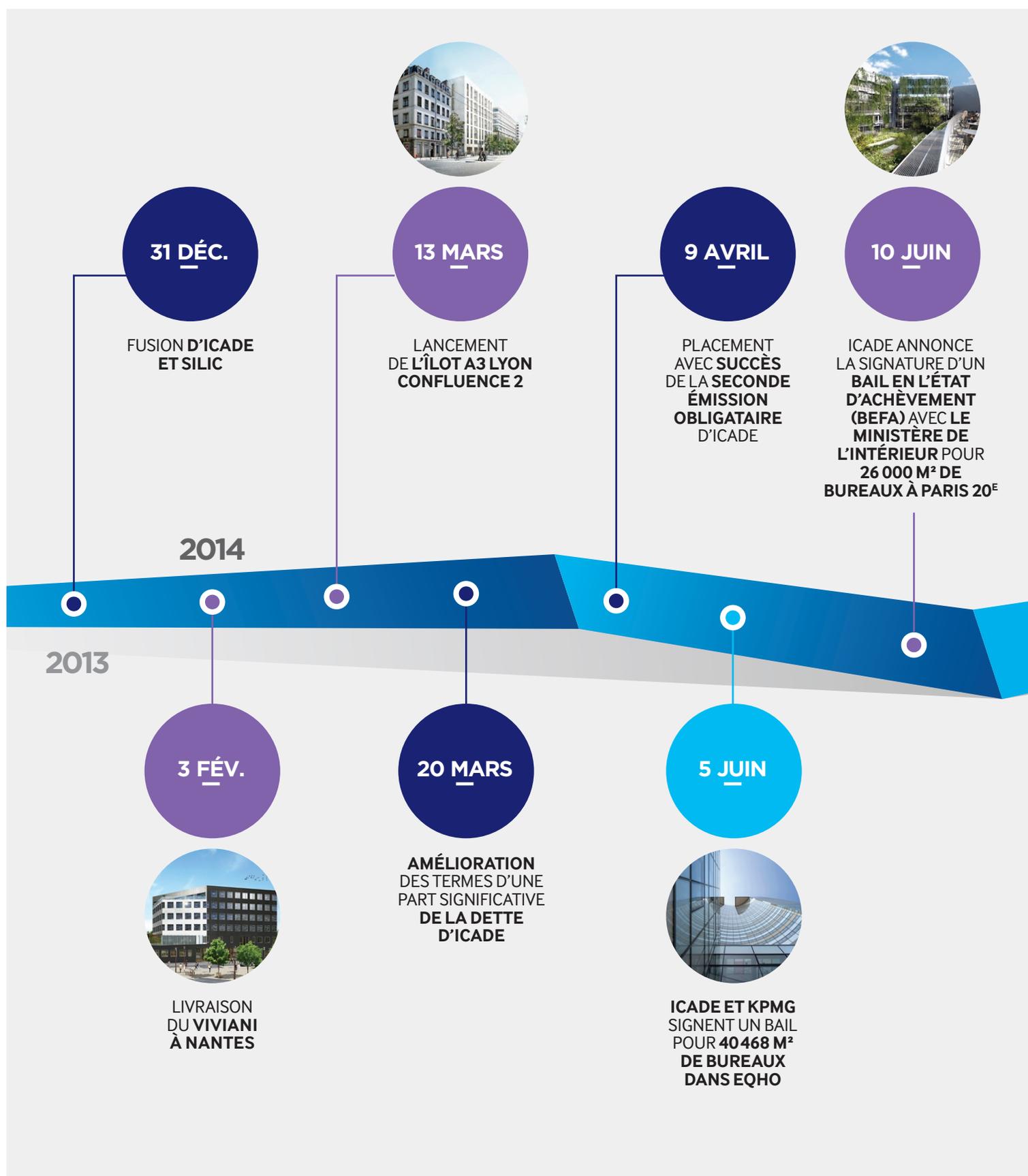
Tous les programmes de la Foncière d'Icade sont a minima développés avec la certification HQE® (Millénaire 3, Veolia...)



- Une efficacité du patrimoine pour les locataires
  - ◆ Niveau de charge limité (maîtrise des consommations...)
  - ◆ Ratio d'occupation optimisé (flexibilité des surfaces avec des possibilités d'extension...)

## 1.2. Faits marquants de l'année

1





13 JUN

ICADE SANTÉ A REMPORTÉ L'APPEL D'OFFRES LANCÉ PAR CAPIO SANTÉ POUR L'EXTERNALISATION DES MURS DE 7 CLINIQUES

29 JUIL.

ICADE RÉALISERA LA NOUVELLE GARE TGV DE MONTPELLIER

11 DÉC.

ICADE CÈDE UN PORTEFEUILLE DE MAGASINS MR. BRICOLAGE À TIKEHAU CAPITAL ADVISORS

31 DÉC.

L'ÉTAT ACQUIERT AUPRÈS D'ICADE LE GARANCE, QUI ACCUEILLERA, AVEC LES 26 000 M<sup>2</sup> DE BUREAUX DU MINISTÈRE, UN CENTRE DE BUS DE LA RATP, UN COLLÈGE ET UNE CRÈCHE

11 JUN



ACQUISITION PAR ICADE SANTÉ DES MURS DE 3 CLINIQUES DU GROUPE MÉDIPÔLE SUD SANTÉ

23 JUN

ARBITRAGE DE PRATIQUEMENT L'INTÉGRALITÉ DU PORTEFEUILLE D'ACTIFS ALLEMANDS

17 OCT.

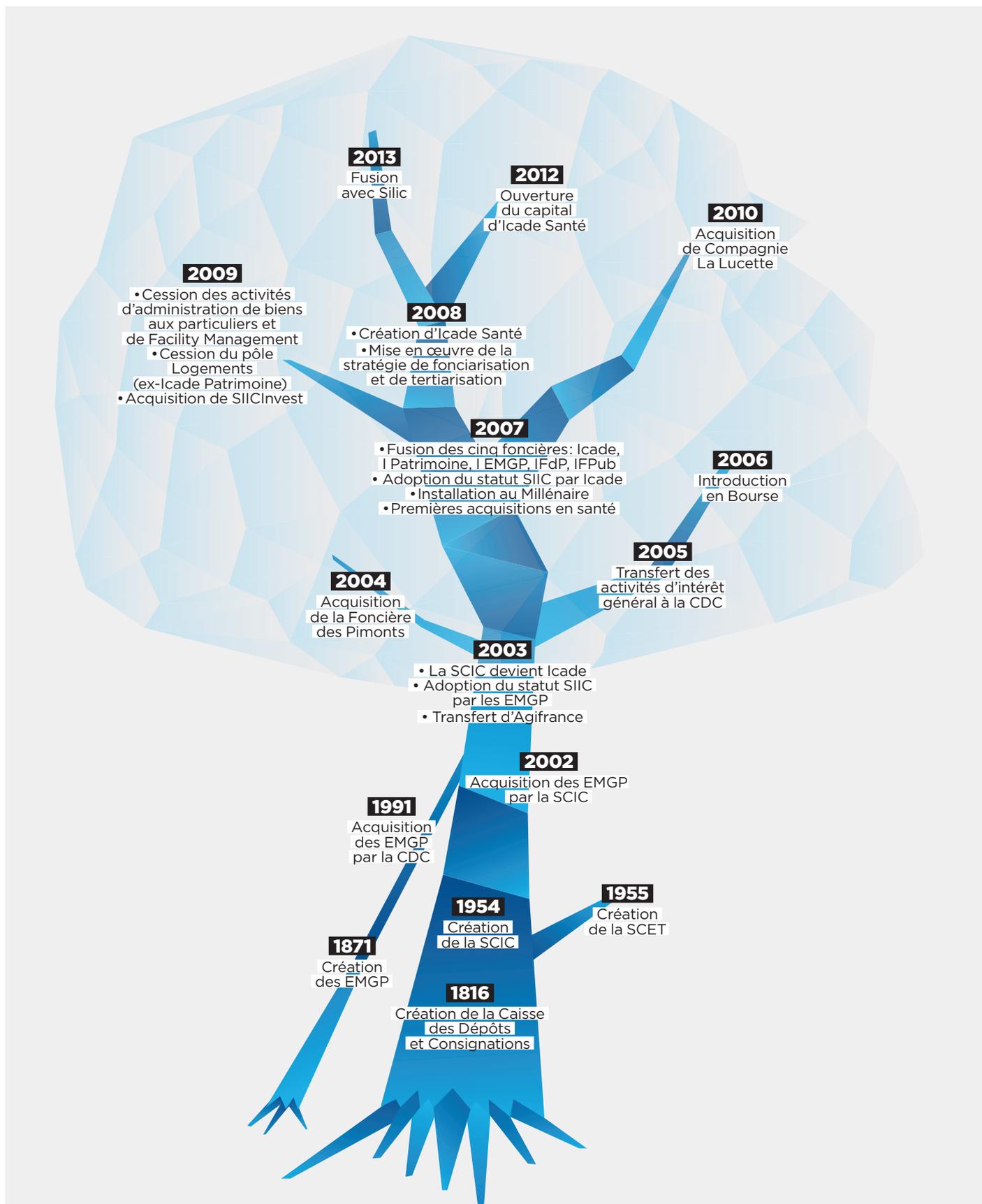
ICADE ET BANQUE DE FRANCE SIGNENT UN BAIL POUR 5 616 M<sup>2</sup> DE BUREAUX DANS EQHO

22 DÉC.

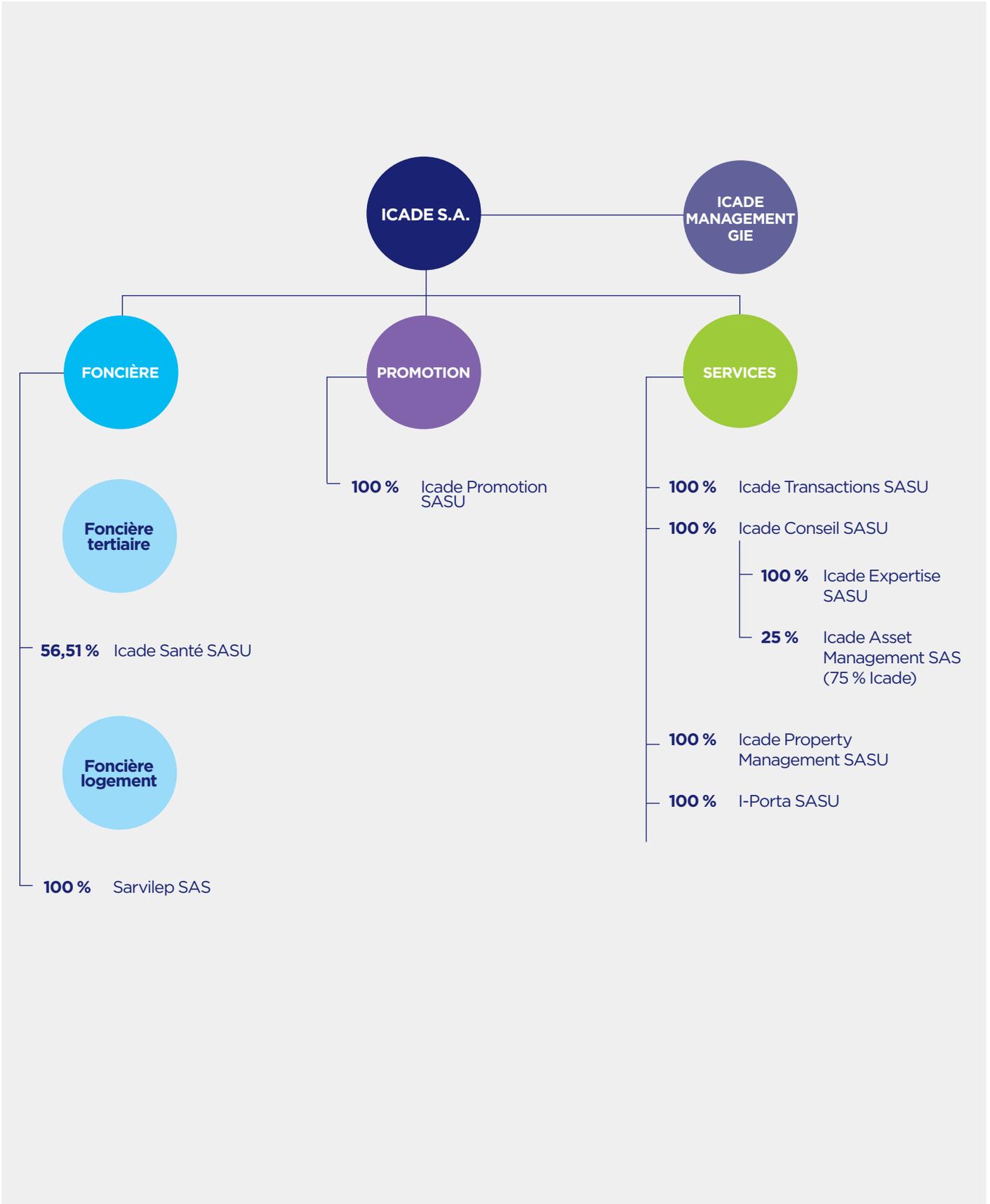
ICADE ET AIR LIQUIDE SIGNENT UN BAIL POUR 9 955 M<sup>2</sup> DE BUREAUX DANS LA TOUR EQHO

## 2. PRÉSENTATION ET STRATÉGIE DU GROUPE

### 2.1. Histoire du Groupe



## 2.2. Organigramme juridique simplifié



## 2.3. Actionnariat

### CAPITALISATION

au 31/12/2014

**4915,1 M€**

### NOMBRE D'ACTIONS COTÉES

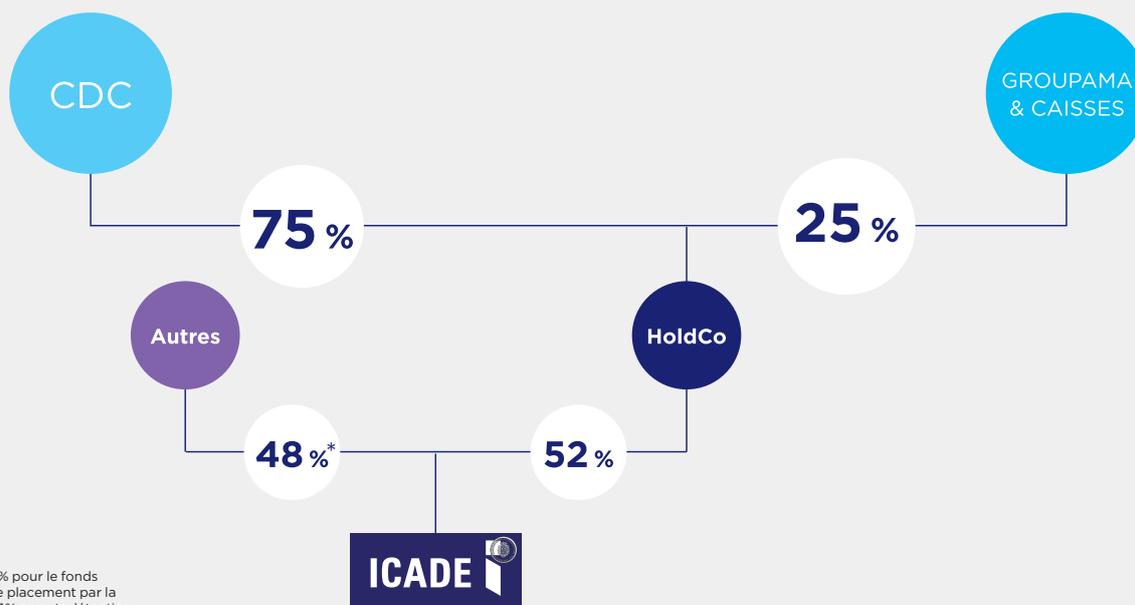
au 31/12/2014

**74 022 386**

### FICHE SIGNALÉTIQUE

Code ISIN	FR0000035081
Mnémonique	ICAD
Place de cotation	Euronext Paris – Euronext – Valeurs locales
Marché	Valeurs locales – Compartiment A (Blue Chips)
Secteur d'activité (classification Euronext)	6570, Real Estate Investment Trusts
PEA (Plan d'Épargne en Actions)	Non éligible (sauf pour les actions acquises avant le 21 octobre 2011)
SRD (Service à Règlement Différé)	Éligible
Classification sectorielle ICB	ICB Industrial & Office REITS, 8671
Indices	SBF 120, CAC ALL-TRADABLE, Euronext 100, IEIF SIIC France, CAC All Shares, CAC Mid & Small, CAC Mid 60, CAC Financials, CAC Real Estate

### ACTIONNARIAT AU 31/12/2014 (EN %)



\* Dont 0,31% pour le fonds commun de placement par la CDC et 0,73% en autodétention.

## 2.4. Stratégie

Icade se positionne comme la foncière tertiaire du Grand Paris. Avec l'intégration de Silic parachevée en 2014, notre Groupe a mené à bien sa stratégie de recentrage sur son activité d'investissement en bureaux qui l'a hissé au premier rang européen. Il entre à présent dans une nouvelle phase de son développement.

La croissance d'Icade repose sur un modèle économique équilibré qui assure une création de valeur sur le long terme. Le cœur de ce modèle est la détention et le développement de bureaux et de parcs d'affaires à Paris et en Île-de-France, une région qui compte parmi les marchés immobiliers les plus liquides et les plus profonds d'Europe. Icade offre ainsi une large gamme d'espaces de bureaux à ses utilisateurs en étant présente sur l'ensemble du territoire francilien près des principaux axes de transports publics existants et à venir. Son patrimoine s'étend des bureaux traditionnels aux meilleurs standards de marché jusqu'aux parcs d'affaires construits dans l'esprit du campus avec services intégrés. Les récentes prises à bail notamment dans la tour EQHO à La Défense ou sur le parc du Millénaire prouvent que la qualité des actifs du Groupe correspond aux attentes des locataires. Au plan économique, bureaux et parcs d'affaires se complètent parfaitement : les bureaux génèrent des revenus récurrents et sécurisés tout en constituant une source de financement pour le développement des parcs d'affaires grâce à leur rotation régulière ; les parcs ont quant à eux un potentiel de création de valeur très significatif sur le long terme grâce à leurs réserves de constructibilité de plusieurs centaines de milliers de mètres carrés sans égales dans le secteur.

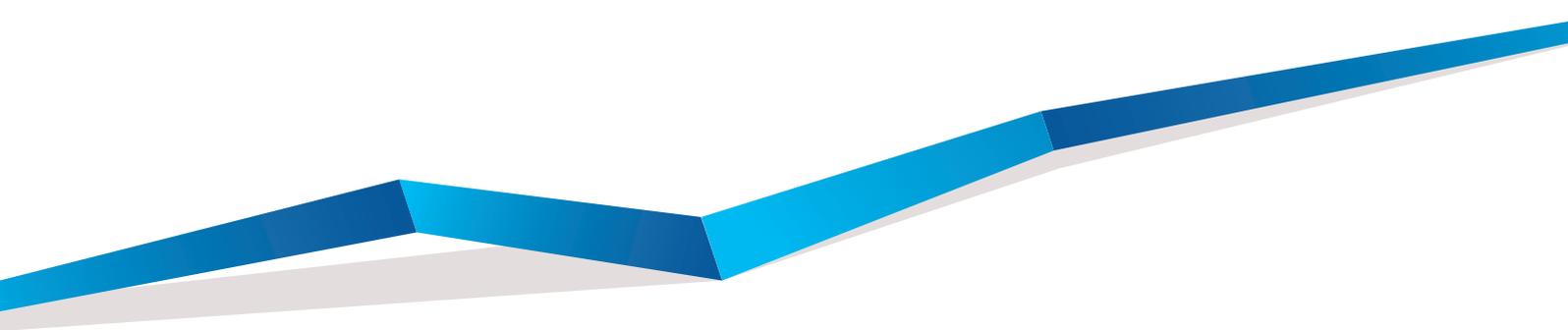
Depuis 2008, Icade a également choisi de diversifier sa base d'investissements en créant Icade Santé devenue la première foncière d'établissements de soins en France. Cette classe d'actifs désormais mature génère des résultats récurrents sur la base de rendements élevés et pratiquement acycliques.

Icade poursuit également son activité historique de promotion sur divers segments : le résidentiel, le tertiaire ainsi que le secteur public et la santé. Dans un environnement économique et réglementaire difficile, elle conserve son rang parmi les promoteurs de premier plan au niveau national en accompagnant les projets des grandes métropoles françaises. Tout en maintenant une approche prudente de l'activité, le groupe s'efforce d'offrir aux investisseurs privés et institutionnels des programmes en accord avec leur attentes. Par ailleurs, les nombreux contrats gagnés en gestion locative et en gestion d'actifs pour compte de tiers au cours de la période récente rappellent qu'Icade reste également un acteur majeur des activités de services à l'immobilier en étant notamment le premier gestionnaire de patrimoine à La Défense.

Observer et analyser les grandes mutations à l'œuvre, les comprendre et les éclairer afin que son offre globale soit toujours en phase avec l'évolution des besoins de ses clients et parties prenantes, sont au cœur des préoccupations d'Icade. C'est pourquoi Icade a lancé [Icade]<sup>10</sup>, une démarche d'innovation fédérant l'ensemble de ses collaborateurs autour du *Hub* Icade, laboratoire communautaire physique et digital ouvert à tous, d'un appel à candidature auprès de *start-up* et de la création de la Maison des *start-up* au sein de son Parc des Portes de Paris, et de la conclusion de partenariats industriels et technologiques. Avec cette initiative, toute la communauté de l'innovation d'Icade travaille dès aujourd'hui à imaginer, concevoir et construire la ville, le logement, le bureau, la santé et l'entreprise de demain.



# RAPPORT DE GESTION



<b>1. Éléments d'activité</b> .....	<b>18</b>	<b>4. Capital et actions</b> .....	<b>108</b>
1.1. Résultats et <i>cash-flows</i> .....	18	4.1. Renseignements sur l'émetteur et son capital .....	108
1.2. Activité et résultats .....	19	4.2. Marché des titres de la Société .....	118
1.3. Actif net réévalué au 31 décembre 2014 .....	34	4.3. Actionnariat des salariés .....	120
1.4. <i>Reporting</i> EPRA au 31 décembre 2014 .....	40	<b>5. Gestion et contrôle des risques</b> .....	<b>128</b>
1.5. Ressources financières .....	42	5.1. Les risques liés au marché de l'immobilier .....	128
1.6. <i>Pro forma</i> 2013 .....	46	5.2. Les risques opérationnels .....	128
<b>2. Responsabilité sociale et environnementale</b> .....	<b>53</b>	5.3. Les risques techniques et environnementaux .....	131
2.1. Une approche RSE en cohérence avec notre projet d'entreprise : « Nous donnons vie à la ville » .....	53	5.4. Les risques juridiques et fiscaux .....	131
2.2. Nos programmes d'actions et nos résultats .....	54	5.5. Les risques financiers .....	133
2.3. Annexe : Table de concordance au sein du chapitre 2 avec l'article R. 225-105-1 du Code de commerce, relatif aux obligations de transparence des entreprises en matière sociale et environnementale .....	86	<b>6. Assurances et litiges</b> .....	<b>134</b>
2.4. Rapport de l'un des commissaires aux comptes désigné organisme tiers indépendant, sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion .....	88	6.1. Assurances .....	134
<b>3. Gouvernance</b> .....	<b>90</b>	6.2. Litiges .....	136
3.1. Les organes de gouvernance .....	90	6.3. Déclaration relative aux litiges .....	137
3.2. Rémunérations et avantages des mandataires sociaux .....	104	<b>7. Autres informations</b> .....	<b>138</b>
		7.1. Affectation du résultat et politique de distribution .....	138
		7.2. Informations sur les délais de paiement .....	139

# 1. ÉLÉMENTS D'ACTIVITÉ

## 1.1. Résultats et cash-flows

### 1.1.1. Compte de résultat EPRA Foncière au 31 décembre 2014

(en millions d'euros)	31/12/2014			31/12/2013 retraité		
	Récurrent Foncière (EPRA)	Autres <sup>(1)</sup>	Total	Récurrent Foncière (EPRA)	Autres <sup>(1)</sup>	Total
<b>REVENUS LOCATIFS</b>	<b>556,0</b>	-	<b>556,0</b>	<b>450,9</b>	-	<b>450,9</b>
Charges du foncier	(2,4)	-	(2,4)	(1,5)	-	(1,5)
Charges locatives non récupérées	(33,2)	-	(33,2)	(14,7)	-	(14,7)
Charges sur immeubles	(2,3)	-	(2,3)	(16,6)	-	(16,6)
<b>LOYERS NETS</b>	<b>518,0</b>	-	<b>518,0</b>	<b>418,1</b>	-	<b>418,1</b>
<i>Taux de marge (loyers nets/revenus locatifs)</i>	<b>93,2 %</b>		<b>93,2 %</b>	<b>92,7 %</b>		<b>92,7 %</b>
<b>Coûts de fonctionnement nets</b>	<b>(52,8)</b>	-	<b>(52,8)</b>	<b>(29,8)</b>	-	<b>(29,8)</b>
<b>Résultat des autres activités</b>	<b>0,4</b>	-	<b>0,4</b>	-	-	-
<b>EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL</b>	<b>465,7</b>	-	<b>465,7</b>	<b>388,3</b>	-	<b>388,3</b>
Amortissements et pertes de valeur des actifs d'exploitation	(8,0)	(6,3)	(14,3)	(9,6)	-	(9,6)
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>	<b>457,6</b>	<b>(6,3)</b>	<b>451,3</b>	<b>378,7</b>	-	<b>378,7</b>
Amortissements et pertes de valeur des immeubles de placement	-	(264,3)	(264,3)	-	(270,9)	(270,9)
Résultat sur cessions	-	98,6	98,6	-	120,7	120,7
Pertes de valeur sur écarts d'acquisition	-	-	-	-	(3,2)	(3,2)
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	5,1	(6,6)	(1,4)	13,3	(11,3)	2,1
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>462,8</b>	<b>(178,5)</b>	<b>284,2</b>	<b>392,0</b>	<b>(164,7)</b>	<b>227,3</b>
<b>Coût de l'endettement brut</b>	<b>(149,5)</b>	-	<b>(149,5)</b>	<b>(145,9)</b>	-	<b>(145,9)</b>
Produits nets de trésorerie et équivalent de trésorerie, des prêts et créances associées	15,6	-	15,6	12,2	-	12,2
Coût de l'endettement net	(133,9)	-	(133,9)	(133,7)	-	(133,7)
Ajustement de valeur des instruments dérivés et autres actualisations (ORNANES)	-	(5,3)	(5,3)	-	8,5	8,5
Autres produits et charges financiers	(5,1)	-	(5,1)	0,1	-	0,1
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>(139,0)</b>	<b>(5,3)</b>	<b>(144,3)</b>	<b>(133,6)</b>	<b>8,5</b>	<b>(125,1)</b>
Impôts sur les sociétés	(6,9)	(0,2)	(7,1)	(10,9)	0,4	(10,4)
<b>Résultat net – Promotion, services, inter-métiers</b>	-	<b>39,9</b>	<b>39,9</b>	-	<b>53,2</b>	<b>53,2</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>316,9</b>	<b>(144,0)</b>	<b>172,8</b>	<b>247,5</b>	<b>(102,5)</b>	<b>144,9</b>
Résultat net – Part des participations ne donnant pas le contrôle	47,0	(25,8)	21,2	38,2	(20,1)	18,0
<b>RÉSULTAT NET – PART GROUPE</b>	<b>269,9</b>	<b>(118,2)</b>	<b>151,5</b>	<b>209,4</b>	<b>(82,4)</b>	<b>126,9</b>
Nombre d'actions moyen en circulation dilué			73 735 312			60 865 381
<b>RÉSULTAT NET – PART GROUPE (en €/action)</b>			<b>2,05 €</b>			<b>2,08 €</b>

(1) La colonne « Autres » regroupe les activités de promotion et de services, les dotations aux amortissements des immeubles de placement, le résultat des cessions, la mise à la juste valeur des instruments financiers et des ORNANES, et d'autres éléments non récurrents.

### 1.1.2. Cash-flows

(en millions d'euros)	31/12/2014		31/12/2013 retraité	
<b>Résultat net récurrent – Foncière (EPRA)</b>	<b>269,9</b>	<b>269,9</b>	<b>209,4</b>	<b>209,4</b>
Cash-flow net courant – Autres activités	48,1	48,1	51,4	51,4
<b>Cash-flow net courant – Groupe</b>		<b>317,9</b>		<b>260,7</b>
(en euros par action)				
<b>Résultat net récurrent – Foncière (EPRA)</b>	<b>3,66 €</b>	<b>3,66 €</b>	<b>3,44 €</b>	<b>3,44 €</b>
Cash-flow net courant – Autres activités	0,65 €	0,65 €	0,84 €	0,84 €
<b>Cash-flow net courant – Groupe</b>		<b>4,31 €</b>		<b>4,28 €</b>

## 1.2 Activité et résultats

### 1.2.1. Faits marquants

#### Activité locative

L'exercice 2014 est marqué par la commercialisation quasi-complète de la tour EQHO. En effet, en sus de la location en juin 2014 de plus de 40 000 m<sup>2</sup> avec la société KPMG, Icade a annoncé au 2<sup>nd</sup> semestre 2014 la signature de deux baux portant sur plus de 16 000 m<sup>2</sup> avec des locataires de premier plan. Le solde, qui représente moins de 19 000 m<sup>2</sup>, est en négociations avancées.

Icade a également procédé en 2014 aux renouvellements de 73 200 m<sup>2</sup> permettant de sécuriser 14 millions d'euros de loyers sur une période ferme d'environ cinq ans.

#### Rotation d'actifs

Les investissements réalisés en 2014 se sont élevés à 720 millions d'euros, dont 250 millions d'euros de développement, et 429 millions d'euros d'acquisitions (essentiellement sur le patrimoine santé) ; le solde, soit 42 millions d'euros, correspond aux travaux d'entretien du patrimoine.

L'exercice 2014 a été marqué par la livraison d'immeubles de bureaux de près de 28 000 m<sup>2</sup>. C'est le cas de l'immeuble « Sisley » à Saint-Denis (19 500 m<sup>2</sup>, loué à la société Siemens) et de l'immeuble « Brahms » sur le parc de Colombes (8 600 m<sup>2</sup>, loué à Alcatel). L'immeuble « Millénaire 3 », situé à Paris 19<sup>e</sup> et pré-commercialisé au ministère de la Justice sera livré au 1<sup>er</sup> semestre 2015.

Dans le prolongement des cessions intervenues au cours de l'exercice 2013, l'année 2014 s'est caractérisée par la poursuite active de l'optimisation du portefeuille d'activités d'Icade et de la tertiarisation de son patrimoine immobilier.

Le montant des cessions réalisées sur l'exercice s'élève à 481 millions d'euros dont l'essentiel porte sur :

- ◆ le désengagement complet du portefeuille allemand qui représente 159 millions d'euros sur l'exercice ;
- ◆ des cessions réalisées pour près de 154 millions d'euros sur le patrimoine non stratégique (ventes en bloc de logements, portefeuille « Mr Bricolage », lots de bureaux en copropriété) ;
- ◆ des cessions d'actifs matures pour 117 millions d'euros.

Concernant le métier de la promotion tertiaire, l'agence France Domaine a exercé, le 31 décembre 2014, pour le compte du ministère

de l'Intérieur l'option d'achat qu'elle détenait au terme du bail en l'état futur d'achèvement signé au 1<sup>er</sup> semestre avec Icade sur l'immeuble « Le Garance » à Paris 20<sup>e</sup>.

#### Stratégie de financement

L'optimisation du passif a été poursuivie de manière accélérée en 2014 grâce à la renégociation d'une part significative de la dette bancaire (875 millions d'euros), l'émission d'un nouvel emprunt obligataire dans des conditions particulièrement favorables (500 millions d'euros à sept ans), le renforcement des lignes non tirées, d'un montant plus élevé (1 260 millions d'euros) et assorties de conditions financières améliorées, et enfin par le lancement au 3<sup>e</sup> trimestre d'un programme de billets de trésorerie (noté A2 par Standard & Poor's).

L'objectif d'abaissement du coût de la dette de 40 à 60 points de base en 2014 est dépassé avec un taux moyen d'établissement à 3,07 % contre 3,83 % au 31 décembre 2013.

#### Patrimoine

À périmètre constant, la valeur de l'ensemble du patrimoine est en légère diminution ((0,3) %) par rapport à 2013. Par rapport au 30 juin 2014, cette évolution est en revanche positive de 0,6 % compte tenu notamment d'une compression des taux constatée à Paris et dans la 1<sup>re</sup> couronne.

Poursuivant la tendance observée lors du 1<sup>er</sup> semestre, la valeur des parcs des Portes Nord de Paris s'améliore de 7,8 % sur l'exercice écoulé, ce qui valide la stratégie de développement de cette zone.

La valeur d'EQHO s'est de nouveau appréciée au second semestre avec une évolution positive de 4,2 % soit une progression annuelle de + 5,5 % par rapport au 31 décembre 2013, en raison des signatures intervenues sur l'exercice.

### 1.2.2. Perspectives

En 2015 et 2016, Icade devrait connaître une progression de son résultat net récurrent – Foncière (EPRA) grâce à la commercialisation d'EQHO et à la livraison des projets sécurisés (Le Monet en 2015 et Veolia en 2016).

Le résultat net récurrent – Foncière (EPRA) de 2015, et donc le dividende, devraient être en légère croissance par rapport à 2014 :

- ◆ grâce à un effort de commercialisation accru sur l'ensemble du portefeuille afin de relever le taux d'occupation financier au-dessus de 90 % ;
- ◆ grâce à une maîtrise des charges opérationnelles, notamment sous l'effet des synergies de coûts de la fusion avec Silic ;

- ◆ malgré l'acquisition probable du « Millénaire 3 » par l'État ; et
- ◆ grâce à un maintien de la LTV en deçà de 40 % et à la poursuite de la diminution du coût moyen de la dette au travers d'une plus grande désintermédiation financière.

Pour cette même année 2015, le *cash-flow* net courant – Groupe connaîtra quant à lui une évolution liée aux performances de l'activité de promotion.

### 1.2.3. Pôle Foncière

#### 1.2.3.1. Présentation du patrimoine

Le patrimoine du pôle Foncière d'Icade représente plus de 2,7 millions de m<sup>2</sup> de surfaces louables. Il est principalement composé de bureaux, de parcs d'affaires et d'établissements de santé. Enfin, de manière résiduelle, Icade ne détient plus que quelques actifs non stratégiques, tels que des entrepôts et des logements.

#### Décomposition du patrimoine en surfaces louables

Zone géographique (en m <sup>2</sup> )	Actifs stratégiques			Actifs alternatifs		Total	Part dans le total
	Parcs d'affaires	Bureaux	Sous-total	Santé <sup>(1)</sup>	Actifs non stratégiques		
Paris	144 142	17 174	161 316	2 644	-	163 960	6,05 %
La Défense/Péri Défense	87 617	288 994	376 611	-	-	376 611	13,89 %
Autre Croissant Ouest	62 746	84 070	146 816	-	-	146 816	5,41 %
Première couronne	364 350	112 964	477 314	10 695	-	488 009	17,99 %
Deuxième couronne	790 408	42 721	833 129	58 760	15 915	907 804	33,47 %
Province	-	30 993	30 993	525 216	72 736	628 945	23,19 %
<b>FONCIÈRE TERTIAIRE</b>	<b>1 449 263</b>	<b>576 916</b>	<b>2 026 179</b>	<b>597 315</b>	<b>88 651</b>	<b>2 712 145</b>	<b>100,00 %</b>
Part dans le total	53,4 %	21,3 %	74,7 %	22,0 %	3,3 %	100,0 %	

(1) En quote-part de détention d'Icade Santé (56,5 %).

#### Le patrimoine d'actifs stratégiques

##### Description du patrimoine

- ◆ Bureaux

Icade est propriétaire d'immeubles de bureaux (d'une surface totale de 610 000 m<sup>2</sup> dont 33 600 m<sup>2</sup> en restructuration) principalement à Paris, dans le Croissant Ouest et à Villejuif.

En 2014, Icade a livré un immeuble à Saint-Denis (Sisley) pour 19 500 m<sup>2</sup> commercialisé en totalité à Siemens.

D'autre part Icade a cédé six immeubles de bureaux pour une surface totale de 26 900 m<sup>2</sup> (L'immeuble Link à Paris pour 10 650 m<sup>2</sup>, trois commerces de pied d'immeuble à Montpellier pour 2 700 m<sup>2</sup> et deux immeubles à Cap Breton pour 13 550 m<sup>2</sup>).

- ◆ Parcs d'affaires

Icade détient en outre des parcs d'affaires localisés à Paris (19<sup>e</sup>), Saint-Denis, Aubervilliers, Rungis, Nanterre – Seine, Paris-Nord, Colombes, Cergy, Antony, Évry, Villebon et Fresnes soit 1 555 700 m<sup>2</sup> dont 106 400 m<sup>2</sup> en restructuration. Les parcs d'affaires se distinguent par le fort potentiel de développement organique. C'est la raison pour laquelle le pôle Foncière Tertiaire y concentre une part importante de ses investissements à moyen terme, tant en restructuration d'actifs existants qu'en construction d'actifs neufs. Cette activité est génératrice de *cash-flows* futurs et d'une importante création de valeur.

En 2014, Icade a livré un immeuble à Colombes (Brahms) pour 8 600 m<sup>2</sup> pris à bail par Alcatel en totalité. Icade a également acquis les 50 % de bureaux détenus par Klépierre dans les immeubles Millénaire 5 et 6 (8 500 m<sup>2</sup>) situés sur le parc du Millénaire au nord de Paris.

D'autre part, Icade a cédé trois immeubles pour une surface de 16 300 m<sup>2</sup> dont deux à Fresnes et un à Évry.

##### Contexte de marché (Source : CB Richard Ellis)

#### Investissement en immobilier d'entreprise : une vigueur due aux transactions d'ampleur

Les investissements en immobilier d'entreprise en France se sont élevés à 22,6 milliards d'euros, avec près de 7,9 milliards échangés sur le 4<sup>e</sup> trimestre. L'année 2014 renoue avec les niveaux d'avant-crise, égalant 2006.

Le segment des transactions supérieures à 200 millions d'euros a concentré à lui seul plus de 46 % du total des investissements. Au total, alors que les volumes échangés ont progressé d'environ 40 % entre 2013 et 2014, le nombre de transactions a quant à lui reculé de 20 %, confirmant le manque d'offres.

La France signe en 2014 la meilleure performance parmi les grands marchés européens matures. Paris intra-muros demeure une place forte pour l'investissement immobilier sécurisé avec 6,5 milliards d'engagements en bureaux (44 % du total). La focalisation sur les immeubles sécurisés est restée de mise. En effet, les actifs *prime* ont attiré 65 % des engagements bureaux en 2014, contre 58 % en 2013.

En revanche, le marché des VEFA, après un début d'année atone, s'est réveillé ces derniers mois sur des localisations très ciblées dans le marché parisien.

À l'instar des bureaux qui ont concentré 65 % des volumes échangés avec 14,6 milliards d'euros, le segment de l'immobilier de commerce a tiré son épingle du jeu avec une performance dépassant 27 % du total France avec 6,1 milliards d'euros d'engagements. Enfin, l'investissement en industriel et en logistique avec 1,8 milliard d'euros, en léger recul sur un an (8 %).

### Les bureaux : un marché en nette reprise sur l'ensemble de l'année

L'année 2014 est marquée par la compression des rendements *prime* consécutive à la faiblesse historique du coût de l'argent. Le taux de rendement *prime* parisien s'établit désormais à 3,75 % pour les bureaux. Cet écrasement des taux s'est propagé aux meilleures localisations du Croissant Ouest, aux premières Couronnes Nord et Sud et à la deuxième Couronne, mais une hiérarchisation géographique subsiste.

Les taux de rendement locatif *prime* se situent dorénavant dans une fourchette de 3,75 % à 5,00 %. Les bureaux du QCA parisien se positionnent ainsi au même niveau que Londres. L'attrait de l'immobilier est d'autant plus fort que le rendement des OAT est passé sous la barre des 1 % début décembre 2014.

Les taux ressortent pour la Défense entre 5,25 % et 6,50 %, pour le Croissant Ouest entre 4,65 % et 8,75 %, pour la première Couronne entre 5,25 % et 8,75 % et en régions entre 5,40 % et 8,00 %.

### Une demande placée en hausse de 13 % par rapport à 2013

Le volume de la demande placée de bureaux en Île-de-France totalise 2,1 millions de m<sup>2</sup> sur l'ensemble de l'année 2014, soit une hausse de 13 % par rapport à 2013. Ce niveau s'établit néanmoins à 8 % en deçà de la moyenne sur dix ans.

La catégorie des grandes surfaces supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> a crû en 2014 de 26 % avec 62 opérations pour 826 800 m<sup>2</sup> (contre 53 transactions en 2013 totalisant 655 500 m<sup>2</sup>). Le segment des petites et moyennes surfaces (inférieures à 1 000 m<sup>2</sup>) a lui aussi bien performé (+ 8 %), tandis que celui des surfaces intermédiaires entre 1 000 m<sup>2</sup> et 5 000 m<sup>2</sup> connaît une hausse annuelle limitée de 1 %.

Sur l'ensemble du marché, 40 % des surfaces commercialisées en 2014 ont concerné des bureaux neufs ou restructurés (stable par rapport à 2013 : 41 %). Parmi tous les secteurs géographiques d'Île-de-France, c'est celui de La Défense qui a montré le plus fort dynamisme en 2014 avec 234 800 m<sup>2</sup> placés, au plus haut depuis 2008.

L'offre immédiate à 4 millions de m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> janvier 2015 progresse de 2,5 % sur un an. Les taux de vacance francilien restent stables, en moyenne à 7,2 % pour l'Île-de-France (5,1 % dans Paris, autour de 12 % à La Défense et dans le Croissant Ouest). La part des surfaces neuves ou restructurées dans le stock immédiat représente 20 %, une proportion relativement stable depuis plusieurs années.

Les disparités géographiques et structurelles restent importantes. Parmi tous les secteurs, ce sont les localisations périphériques et notamment celles de l'Ouest francilien qui concentrent 54 % de l'offre neuve et restructurée de la région et 48 % du stock supérieur à 5 000 m<sup>2</sup>.

Les valeurs locatives faciales en Île-de-France se sont stabilisées mais connaissent des évolutions hétérogènes d'un secteur à l'autre.

Dans Paris, le niveau stable du stock disponible permet le maintien des valeurs locatives alors que les marchés périphériques poussent les valeurs faciales et surtout économiques à la baisse. Le loyer moyen facial pondéré en Île-de-France pour les surfaces neuves, restructurées ou rénovées, s'établit à 297 euros HT HC/m<sup>2</sup>/an en fin d'année, stable par rapport à celui de 2013 (294 euros HT HC/m<sup>2</sup>/an en fin 2013).

Les mesures d'accompagnement demeurent élevées dans tous les secteurs, de l'ordre 20 % pour des transactions supérieures à 1 000 m<sup>2</sup>.

Le loyer moyen *prime* de Paris Centre Ouest s'établit à 687 euros HT HC/m<sup>2</sup>/an, contre 707 euros HT HC/m<sup>2</sup>/an en 2013. À La Défense, la commercialisation progressive des actifs neufs et restructurés livrés au cours des 18 derniers mois a également fait progresser le loyer moyen *prime*, mais dans une moindre mesure, à 498 euros HT HC/m<sup>2</sup>/an, contre 442 euros HT HC/m<sup>2</sup>/an en 2013. Dans le Croissant Ouest, d'importantes transactions ont également conduit à une progression, 459 euros HT HC/m<sup>2</sup>/an, contre 438 euros HT HC/m<sup>2</sup>/an en 2013.

### Patrimoine d'actifs alternatifs (Icade Santé)

#### Description du patrimoine

Leader sur son marché, Icade est devenue un acteur majeur de la santé en constituant depuis 2007 un portefeuille de murs de 71 établissements de santé qui se caractérise par :

- ◆ des actifs générateurs de *cash-flows* immédiats ;
- ◆ des durées fermes initiales de baux de 12 ans et une durée résiduelle au 31 décembre 2014 de 8,8 ans ;
- ◆ des taux de marge (loyers nets/loyers bruts) élevés.

Icade bénéficie d'une équipe et d'un savoir-faire reconnus sur le marché pour assurer le développement et la gestion d'Icade Santé.

En 2014, Icade a acquis 12 établissements de santé pour un montant de 390,5 millions d'euros.

Pour accompagner sa croissance et préserver les grands équilibres bilanciaux du Groupe, Icade Santé a ouvert avec succès, son capital, au 1<sup>er</sup> semestre 2012, à hauteur de 250 millions d'euros à trois investisseurs institutionnels (Crédit Agricole Assurance, BNP Paribas Cardif, CNP Assurances). Fin 2012, une deuxième augmentation de capital de 155 millions d'euros a été réalisée en accompagnement des investissements du second semestre (dont 45 millions d'euros assurés par Icade). En juillet 2014, une nouvelle augmentation de capital a été réalisée d'un montant de 190 millions d'euros auprès des OPCI Messidor, C-Santé, Holdipierre, MF Santé, SOGECAPIMMO et Icade (107 millions d'euros).

Au 31 décembre 2014, la quote-part de détention d'Icade dans Icade Santé représente 56,5 %.

#### Contexte de marché

#### Un marché d'actifs monovalents avec un horizon d'investissement à long terme

Deux types d'actifs sont habituellement distingués sur le marché de l'immobilier de santé :

- ◆ les établissements sanitaires, qu'ils soient de court séjour en médecine, chirurgie et obstétrique (MCO) ou de moyen séjour à vocation psychiatrique ou de soins de suite et de rééducation (SSR) ;
- ◆ les établissements médico-sociaux, à savoir les maisons de retraites médicalisées (établissements d'hébergement des personnes âgées dépendantes ou EHPAD), les maisons de retraite (établissements d'hébergement des personnes âgées ou EHPA) et les résidences services.

Ces actifs monovalents sont de natures immobilières différentes, avec tantôt des surfaces importantes de plateaux médico-techniques et tantôt une prédominance de structures d'hébergement.

Les baux signés sur ces actifs sont majoritairement d'une durée de 12 ans fermes et toutes les charges sont récupérables auprès des locataires (y compris les gros travaux relevant de l'article 606 du Code civil). Toutefois, en application de la loi 2014-626 du 18 juin 2014 sur les baux commerciaux (dite loi Pinel) et le décret qui modifie la répartition des charges entre bailleurs et preneurs, les gros travaux relevant de l'article 606 du Code civil sont à la charge des bailleurs dans les nouveaux baux signés à compter du 5 novembre 2014. Dans le cadre d'externalisations, des engagements de travaux et des garanties sont alors pris ou apportés par les vendeurs.

#### Une classe d'actifs suscitant l'intérêt croissant de nombreux investisseurs

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

Icade Santé, leader du marché et spécialisé sur les actifs sanitaires (MCO, SSR et établissements psychiatriques), Gécimed (filiale de Gécina), Foncière des Murs et Cofinimmo (Sicafi Belge) sont les principaux investisseurs en France.

Apparus ces dernières années, plusieurs gestionnaires d'actifs ont également fortement contribué en 2014 à l'animation du marché : BNP Paribas (Health Property Fund 1), Primonial (Primovie), Swiss Life REIM ou encore La Française.

Enfin, des foncières internationales – notamment nord-américaines – spécialisées dans le secteur de la santé, ont également réalisé des investissements en Europe et s'intéressent à la France.

**Des produits rares qui entraînent une compression des taux**  
(Source : Jones Lang Lasalle)

Le marché de l'immobilier de santé est caractérisé aujourd'hui par une demande accrue de la part des investisseurs. L'offre d'actifs de qualité est limitée et encore majoritairement liée aux externalisations des exploitants qui participent à la concentration du secteur ou par les cessions murs et fonds réalisées par des médecins (marché primaire).

Après une année 2013 en retrait en termes de volume d'investissement (environ 450 millions d'euros contre 650 millions d'euros en 2011 et 2012), l'année 2014 affiche un volume de plus de 620 millions d'euros investis.

Cette hausse est le reflet des opérations d'externalisations de grands opérateurs (Capio, Médipôle Partenaires) qui se sont poursuivies, mais également d'un nombre record de transactions sur le marché secondaire qui représentent près de 40 % du volume total. Cette croissance des opérations entre investisseurs est le reflet d'une maturité croissante du marché.

Le taux de rendement *prime* actuel (neuf ou excellent état pour des établissements très bien positionnés dans des bassins dynamiques, hors Paris) s'établit autour de 6,40 % à 6,60 % pour les cliniques MCO et 5,50 % pour les Ehpad.

**Patrimoine d'actifs non stratégiques**

En 2014, Icade a poursuivi sa politique de recentrage de ses activités autour des actifs stratégiques en procédant à la cession de la totalité de ses actifs situés en Allemagne et de son portefeuille de commerces avec la vente des murs de magasins « Mr Bricolage ». Elle a également cédé un entrepôt à Besançon (73 660 m<sup>2</sup>) et 122 logements.

Ainsi, Icade détient encore des entrepôts et des logements mais de manière résiduelle.

**1.2.3.2. Chiffres clés au 31 décembre 2014**

**Chiffres clés Foncière**

(en millions d'euros)	31/12/2014	31/12/2013 retraité	Variation
Revenus locatifs	556,0	450,9	+ 23,3 %
Loyers nets	518,0	418,1	+ 23,9 %
Taux de marge (loyers nets/revenus locatifs)	93,2 %	92,7 %	
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>284,2</b>	<b>227,3</b>	<b>+ 25,1 %</b>
Résultat financier	(144,3)	(125,1)	+ 15,3 %
Impôts sur les résultats	(7,1)	(10,5)	(32,4 %)
Résultat net Foncière	132,9	91,7	+ 44,9 %
<b>RÉSULTAT NET PART DU GROUPE FONCIÈRE</b>	<b>113,8</b>	<b>75,0</b>	<b>+ 51,7 %</b>
Résultat net récurrent – Foncière (EPRA)	269,9	209,4	+ 28,9 %
soit en €/action	3,66 €	3,44 €	+ 6,4 %

**Évolution des revenus locatifs Foncière**

(en millions d'euros)	31/12/2013 retraité	Acquisitions/ Livraisons	Cessions/ restructurations	Indexations	Activité locative	31/12/2014	Variation à périmètre constant
Bureaux France	138,0	35,5	(2,2)	0,6	(0,2)	171,7	0,3 %
Parcs d'affaires	147,9	70,4	(0,8)	0,4	(2,2)	215,8	(1,2) %
<b>ACTIFS STRATÉGIQUES</b>	<b>285,9</b>	<b>105,9</b>	<b>(3,0)</b>	<b>1,0</b>	<b>(2,4)</b>	<b>387,5</b>	<b>(0,5) %</b>
<b>ACTIFS ALTERNATIFS</b>	<b>123,9</b>	<b>17,0</b>	<b>-</b>	<b>1,0</b>	<b>(0,1)</b>	<b>141,7</b>	<b>0,7 %</b>
<b>ACTIFS NON STRATÉGIQUES</b>	<b>46,7</b>	<b>-</b>	<b>(14,7)</b>	<b>-</b>	<b>0,6</b>	<b>32,7</b>	<b>1,3 %</b>
Intra-groupe métiers Foncière	(5,6)	(0,1)	-	-	(0,3)	(5,9)	5,3 %
<b>REVENUS LOCATIFS</b>	<b>450,9</b>	<b>122,8</b>	<b>(17,7)</b>	<b>2,0</b>	<b>(2,2)</b>	<b>556,0</b>	<b>(0,0) %</b>

Les **revenus locatifs** réalisés par le pôle Foncière au cours de l'exercice 2014 représentent 556,0 millions d'euros, soit une augmentation de 105 millions d'euros de loyer par rapport à l'exercice 2013 (+ 23,3 %).

À périmètre constant, les revenus locatifs sont stables.

- ◆ Variations de périmètre : + 105,1 millions d'euros
  - Soit 122,8 millions d'euros de loyers complémentaires liés aux acquisitions et livraisons qui se décomposent en :
    - 96,8 millions d'euros au titre de l'acquisition de Silic ;
    - 17,0 millions d'euros au titre des cliniques acquises en 2013 et 2014 ;
    - 5,0 millions d'euros au titre de l'acquisition de 50 % de bureaux détenus par Klépierre dans les immeubles Millénaire 5&6 ;
    - 3,2 millions d'euros au titre de la livraison de l'immeuble Sisley à Saint-Denis commercialisé en totalité à Siemens ;
    - 0,8 million d'euros au titre de la livraison de l'immeuble Brahm's à Colombes commercialisé en totalité à Alcatel.
  - Les cessions d'actifs ont entraîné une diminution de revenus locatifs de 16,8 millions d'euros portant sur les cessions d'actifs non stratégiques à hauteur de 14,7 millions d'euros pour les actifs non stratégiques (entrepôts, bureaux en Allemagne, commerces et logements) et à hauteur de 2,2 millions d'euros pour les actifs stratégiques matures.

- Les restructurations se sont accompagnées d'une perte de revenus locatifs de 0,8 million d'euros.
- ◆ Périmètre constant : (0,2) million d'euros
  - La variation des indices a entraîné une augmentation des revenus de 2,0 millions d'euros.
  - L'activité locative quant à elle présente un solde net négatif de 2,2 millions d'euros qui s'analyse comme suit :
    - (2,8) millions d'euros au titre de plusieurs renégociations de loyers sur les parcs, principalement conduites avec succès moyennant un allongement des durées de bail et un abaissement contenu des loyers, illustrant ainsi la capacité d'Icade à fidéliser ses locataires par ailleurs extrêmement sollicités par la concurrence ;
    - +0,6 million dont (0,3) million d'euros au titre des flux d'entrées et sorties notamment sur les parcs et les entrepôts et +0,9 million d'euros au titre d'un avoir exceptionnel comptabilisé en 2013.

Le **loyer net** du pôle Foncière ressort pour l'année 2014 à 518,0 millions d'euros, soit un taux de marge de 93,2 % quasi stable par rapport à 2013 (+ 0,5 point).

(en millions d'euros)	31/12/2014		31/12/2013 retraité	
	Loyers nets	Marge	Loyers nets	Marge
Bureaux France	158,7	92,4 %	126,9	92,0 %
Parcs d'affaires	191,8	88,9 %	133,5	90,3 %
<b>ACTIFS STRATÉGIQUES</b>	<b>350,5</b>	<b>90,5 %</b>	<b>260,4</b>	<b>91,1 %</b>
<b>ACTIFS ALTERNATIFS</b>	<b>140,0</b>	<b>98,8 %</b>	<b>122,4</b>	<b>98,8 %</b>
<b>ACTIFS NON STRATÉGIQUES</b>	<b>21,8</b>	<b>66,6 %</b>	<b>32,2</b>	<b>69,0 %</b>
Intra-groupe métiers Foncière	5,8		3,1	
<b>PÔLE FONCIÈRE</b>	<b>518,0</b>	<b>93,2 %</b>	<b>418,1</b>	<b>92,7 %</b>

- ◆ Le taux de récupération sur les actifs stratégiques a légèrement diminué essentiellement en raison de la dégradation du taux d'occupation sur les sites de seconde couronne et essentiellement Rungis et Paris-Nord.
- ◆ Les actifs non stratégiques ont vu leur taux se dégrader de 2,4 points notamment sur les entrepôts suite à la cession de l'entrepôt de Besançon complètement occupé.

Le **résultat financier** du pôle Foncière au 31 décembre 2014 s'élève à (144,3) millions d'euros contre (125,1) millions d'euros au 31 décembre 2013. Cette variation s'explique essentiellement par la hausse de l'endettement liée à l'intégration de Silic dans la consolidation d'Icade au 22 juillet 2013 (cf. chapitre 2 point 1.5 : « Ressources Financières »).

La **charge d'impôt sur les résultats** du pôle Foncière au 31 décembre 2014 s'élève à (7,1) millions d'euros, en diminution de 3,4 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2013. Cette évolution s'explique notamment par une baisse importante de l'activité taxable du périmètre Allemand suite aux cessions d'actifs intervenues entre 2013 et 2014.

Après prise en compte des éléments ci-dessus, le **résultat net récurrent – Foncière (EPRA)** atteint 269,9 millions d'euros (3,66 euros/action) au 31 décembre 2014, contre 209,4 millions d'euros au 31 décembre 2013 (3,44 euros/action).

1.2.3.3. Activité locative de la Foncière tertiaire

Classes d'actif	Surfaces louables (en m <sup>2</sup> )	Surfaces louées (en m <sup>2</sup> )	Taux d'occupation financier (en %)	Loyers IFRS indexés (en M€)	Durée moyenne résiduelle ferme des baux <sup>(1)</sup> (en années)
Bureaux France	576 916	469 119	80,3 %	171,9	4,3
Parcs d'affaires	1 449 264	1 215 288	83,1 %	214,3	3,1
Santé	597 315	597 315	100,0 %	88,7	8,8
Entrepôts	88 651	68 382	81,8 %	2,7	2,6
<b> FONCIÈRE TERTIAIRE</b>	<b>2 712 146</b>	<b>2 350 104</b>	<b>84,6 %</b>	<b>477,6</b>	<b>4,7</b>

(1) Totalité des loyers rapportée à la durée du bail.

**Nouvelles signatures**

L'année 2014 a été marquée pour Icade par une intense activité commerciale tant au premier qu'au second semestre avec de forts succès commerciaux, notamment sur la Défense. Représentant le marché locatif en Île-de-France, Icade a constaté une reprise des signatures supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>. Icade a enregistré la signature de 127 nouveaux baux portant sur près de 146 200 m<sup>2</sup> (dont 123 700 m<sup>2</sup> sur le patrimoine stratégique) et représentant 46,4 millions d'euros de loyers faciaux dont 73 % à effet 2015. Ainsi, l'essentiel de ce dynamisme commercial ne se traduira financièrement qu'en 2015.

Les principales signatures ont porté sur la commercialisation de :

- ◆ 76 % des surfaces de la tour EQHO commercialisées avec la signature de trois baux : 40 468 m<sup>2</sup> loués à KPMG en avril 2015 pour une durée ferme de 12,5 ans, 9 955 m<sup>2</sup> loués à Air Liquide en août 2015 pour une durée de neuf ans et 5 616 m<sup>2</sup> loués à La Banque de France en septembre 2015 pour une durée de neuf ans ;
- ◆ 5 616 m<sup>2</sup> loués à Tarkett dont 1 872 m<sup>2</sup> en quote-part Icade sur l'immeuble de la tour Initiale à la Défense (date d'effet au 1<sup>er</sup> mars 2015) ;
- ◆ 5 018 m<sup>2</sup> loués à QVC dans l'immeuble Gardinoux sur les Portes de Paris (date d'effet au 1<sup>er</sup> janvier 2015) ;
- ◆ 2 817 m<sup>2</sup> loués à Xerox dans l'immeuble Exelmans à Paris Nord (date d'effet au 1<sup>er</sup> mars 2015) ;
- ◆ 2 740 m<sup>2</sup> loués au ministère de la Justice dans l'immeuble Millénaire 2 (date d'effet au 1<sup>er</sup> avril 2015) ;
- ◆ 2 539 m<sup>2</sup> de l'immeuble Européen à Évry loués à La Direccte (date d'effet au 1<sup>er</sup> septembre 2014) ;
- ◆ 2 524 m<sup>2</sup> de l'immeuble Millénaire 2 loués à l'Agence régionale de santé d'Île de France (date d'effet au 25 mars 2014) ;
- ◆ sur le patrimoine non stratégique, trois baux ont été signés pour une surface totale de 22 500 m<sup>2</sup>.

**Départs de locataires**

Les départs ont porté sur 152 900 m<sup>2</sup> et représentent une perte de loyers de 28,4 millions d'euros. 40 100 m<sup>2</sup> de ces surfaces ne sont pas commercialisés car un projet de restructuration ou de construction est envisagé.

Sur le périmètre des bureaux, les départs de locataires ont porté sur 18 030 m<sup>2</sup>.

- ◆ 2 604 m<sup>2</sup> du bâtiment Défense1, immeuble à restructurer en vue d'accueillir le projet Campus La Défense. La majorité de ces locataires a été transférée dans l'immeuble Axe Seine.
- ◆ 4 816 m<sup>2</sup> (en quote-part de détention) de la tour Initiale à la Défense (locataire Nexity).
- ◆ 3 236 m<sup>2</sup> de l'immeuble Défense2 dont 1 980 m<sup>2</sup> liés aux salariés Socomie qui ont été transférés dans le Millénaire 1.

Sur les parcs d'affaires, les départs de locataires sur l'exercice représentent 126 300 m<sup>2</sup>. Les sites de Rungis et Paris Nord ont connu une rotation importante mais anticipée. L'année 2014 est marquée par la sortie de 16 baux dont les surfaces excèdent les 2 000 m<sup>2</sup> soit un total de 69 400 m<sup>2</sup> dont deux baux marquent une surface supérieure à 12 000 m<sup>2</sup>.

- ◆ Mondelez a quitté l'immeuble « Saarinen » à Rungis pour une surface de 12 773 m<sup>2</sup>.
- ◆ Alcatel a libéré les bureaux qu'il occupait dans l'immeuble « Bourgognes » à Colombes (17 924 m<sup>2</sup>), pour prendre à bail 8 614 m<sup>2</sup> dans le « Brahms » à Colombes livré au 3<sup>e</sup> trimestre 2014.

Enfin, grâce à l'efficacité des équipes d'Icade, de nombreuses surfaces libérées en 2014 ont été ou sont sur le point d'être re-commercialisées. L'activité des équipes de la foncière a aussi permis de renouveler 73 200 m<sup>2</sup> de surfaces à des conditions de loyers certes dégradées ((16) %), mais en sécurisant 14,4 millions d'euros sur une période ferme d'environ cinq ans.

Les **surfaces vacantes** au 31 décembre 2014 représentent 362 000 m<sup>2</sup> et 90,1 millions d'euros de loyer potentiel. 71 600 m<sup>2</sup> de ces surfaces sont pré-commercialisés à effet 2015.

- ◆ La tour EQHO représente à elle seule 35,6 millions d'euros, soit près de 40 % du loyer potentiel total et en surface 79 000 m<sup>2</sup> dont 56 000 m<sup>2</sup> sont pré-commercialisés.
- ◆ Les parcs d'affaires représentent 45,8 millions d'euros, dont 13,9 millions d'euros sur le périmètre de Rungis (dont 3,3 millions d'euros sur l'immeuble Saarinen suite au départ du locataire Mondelez au 4<sup>e</sup> trimestre 2014) et 7,7 millions d'euros sur Nanterre Seine (dont 4,4 millions d'euros sur l'immeuble Axe Seine).

**La durée moyenne ferme des baux** représente 4,7 ans et en légère baisse sur les bureaux en raison de l'échéance en 2015 de quatre baux du locataire AXA pour une surface totale de 75 400 m<sup>2</sup>.

Au 31 décembre 2014, les dix locataires les plus importants représentent un total de loyers annualisés de 138,6 millions d'euros (35,6 % des loyers annualisés du patrimoine hors Santé).

Le taux d'occupation financier à 84,6 % au 31 décembre 2014 est en dégradation de 3,2 points par rapport au 31 décembre 2013 (87,8%).

Cette évolution est liée à la combinaison de plusieurs facteurs :

- ♦ bureaux : la baisse du taux d'occupation de 3,4 points est liée à l'impact de la mise en exploitation en décembre 2014 des surfaces en restructuration et non commercialisées sur l'immeuble PB5 à la Défense ;

- ♦ parcs d'affaires : la baisse de l'occupation a pénalisé le taux d'occupation financier de 3,9 points notamment sur les parcs de Rungis ((9,5) points) et Paris Nord ((8,5) points). La sortie de Mondelez à Rungis a impacté négativement le taux de Rungis de (5) points.

La commercialisation de 56 040 m<sup>2</sup> de la tour EQHO dont l'effet est sur 2015 portera le taux d'occupation financier à 88,9 % soit une hausse de 4,3 points et de 11,4 points sur le taux d'occupation des bureaux.

#### Échéancier des baux par activité en loyers annualisés (en millions d'euros)

	Bureaux France	Parcs d'affaires	Santé	Entrepôts	Total	Part dans le total
2015	55,9	41,3	-	0,7	97,9	20,5 %
2016	15,8	56,8	0,2	0,6	73,4	15,4 %
2017	15,1	40,7	-	0,8	56,6	11,9 %
2018	18,9	15,9	-	0,2	35,0	7,3 %
2019	9,6	18,1	3,1	-	30,8	6,4 %
2020	4,3	8,9	15,1	0,2	28,5	6,0 %
2021	25,9	15,7	3,8	-	45,4	9,5 %
2022	3,5	7,0	4,5	0,2	15,2	3,2 %
2023	5,8	4,8	17,6	-	28,2	5,9 %
>2023	17,1	5,1	44,4	-	66,6	13,9 %
<b>TOTAL</b>	<b>171,9</b>	<b>214,3</b>	<b>88,7</b>	<b>2,7</b>	<b>477,6</b>	<b>100,0 %</b>

Parmi les baux arrivant à échéance en 2015, cinq baux représentent près de 40 % des sorties potentielles en loyers, dont quatre font l'objet de négociation avancée en faveur d'un renouvellement. Le locataire AXA concentre à lui seul une surface totale de 75 400 m<sup>2</sup> dont 57 800 m<sup>2</sup> sont en cours de renégociation.

Retraité de ces quatre baux, le total arrivant à échéance en 2015 représente 66,4 millions d'euros. Sur la base de la rotation des locataires observée sur les exercices antérieurs, seuls 25 % à 30 % des facultés théoriques sont réellement exercées. En conséquence, il existe une forte probabilité qu'une part importante des locataires ayant une option de sortie en 2015 décide de ne pas exercer cette faculté de sortie et opte pour le prolongement du bail pour une nouvelle période triennale.

Les utilisateurs des parcs d'affaires notamment sur le patrimoine « ex Silic » occupent des petites et moyennes surfaces et sont engagés principalement sur des baux 3/6/9 expliquant la part importante de breaks pour les exercices 2015 à 2017. Ainsi, les équipes de la foncière ont mis en place des mandats de commercialisation sur tous les parcs,

l'objectif étant de recommercialiser les moyennes surfaces notamment sur la base de baux 6/9 ans.

#### 1.2.3.4. Investissements

Icade a poursuivi la valorisation de son patrimoine afin d'augmenter à terme la production de *cash-flows* et a parallèlement acquis des actifs de santé productifs de *cash-flows* immédiats. Le montant des investissements sur la période s'élève à 720,3 millions d'euros.

Pour financer ses investissements sur l'exercice, Icade a eu recours à sa trésorerie propre, à des lignes de financement *corporate* et plus spécifiquement, pour les investissements de sa filiale Icade Santé, à des augmentations de capital réalisées auprès d'investisseurs institutionnels.

Les investissements sont présentés selon les préconisations de l'EPRA en distinguant les travaux preneurs, honoraires de commercialisation et frais financiers sous l'intitulé « autres ».

(en millions d'euros)	Acquisitions d'actifs	Constructions/ Restructurations d'actifs	Autres Capex (GER, REL)	Autres	Total
Bureaux France	-	78,4	5,4	16,1	99,9
Parcs d'affaires	38,1	127,5	19,0	14,3	198,8
<b>ACTIFS STRATÉGIQUES</b>	<b>38,1</b>	<b>205,9</b>	<b>24,3</b>	<b>30,4</b>	<b>298,7</b>
Santé	390,5	28,8	1,0	0,3	420,7
<b>ACTIFS ALTERNATIFS</b>	<b>390,5</b>	<b>28,8</b>	<b>1,0</b>	<b>0,3</b>	<b>420,7</b>
<b>ACTIFS NON STRATÉGIQUES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,1</b>	<b>0,8</b>	<b>0,9</b>
<b>Intra-groupe métiers Foncière</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>PÔLE FONCIÈRE</b>	<b>428,6</b>	<b>234,7</b>	<b>25,5</b>	<b>31,5</b>	<b>720,3</b>

Cette politique se décline en quatre types d'investissements :

### Acquisitions d'actifs

Icade poursuit une stratégie sélective d'acquisition d'actifs à forte rentabilité et générant des *cash-flows* immédiats. Sur 2014, le montant des acquisitions représente 428,6 millions d'euros et concerne :

- ◆ douze établissements de santé dont trois cliniques du Groupe Médipôle Sud Santé dans les Pyrénées orientales, sept cliniques auprès de Capio Santé, une clinique à Caen et la clinique de La Muette à Paris ;
- ◆ l'acquisition des 50 % des bureaux détenus par Klépierre dans les immeubles Millénaire 5 et 6 à Aubervilliers.

### Constructions/extensions et restructurations d'actifs

Ces investissements ont porté essentiellement sur :

- ◆ les actifs stratégiques pour 205,9 millions d'euros en 2014 dont :
  - les bureaux en France à hauteur de 78,4 millions d'euros, avec les dépenses de construction de deux immeubles à Saint Denis dont 10,2 millions d'euros pour le Sisley à Saint-Denis (livré en avril 2014 et pré-commercialisé à Siemens), 40,2 millions d'euros pour Le Monet à Saint-Denis (livraison prévue au 2<sup>e</sup> trimestre 2015 et pré-commercialisé à SNCF). Les études sur l'immeuble Campus La Défense à Nanterre Préfecture ont porté sur 6,6 millions d'euros. La restructuration de la tour PB5 dont les travaux ont été achevés en décembre 2014 et les travaux sur la tour EQHO ont porté respectivement sur 10,4 et 15,7 millions d'euros,

- les parcs d'affaires à hauteur de 127,5 millions d'euros, avec les dépenses de construction du Millénaire 3 pré-commercialisé au ministère de la Justice en avril 2015 (44,9 millions d'euros), du siège de Véolia (40,4 millions d'euros), le démarrage de l'immeuble Millénaire 4 (8,0 millions d'euros), le Québec à Rungis (19,7 millions d'euros), le Brahms à Colombes (14,6 millions d'euros). Ces constructions sont toutes pré-commercialisées à l'exception de l'immeuble Québec (12 000 m<sup>2</sup>), livrable début 2015 et l'immeuble Millénaire 4 livrable fin 2016 ;
- ◆ les actifs alternatifs : il s'agit de constructions ou d'extensions de cliniques d'un montant de 28,8 millions d'euros dont les conditions locatives, fixées contractuellement lors des acquisitions, feront l'objet d'un surloyer à la livraison.

### Autres Capex

Représentent principalement les dépenses de rénovation des parcs d'affaires (gros entretiens et réparations, remises en état de locaux).

### Autres

Représentent principalement les mesures d'accompagnements (travaux preneurs), les frais liés à la commercialisation des actifs, et les frais financiers capitalisés des projets en développement.

### Projets de développement

Un pipeline de 1,4 milliard d'euros dont 621 millions d'euros engagés et sécurisés à 75 %.

	Livraison	Pré-commercialisation	Surface	Loyers	Prix de revient <sup>(1)</sup>	Reste à réaliser			
						Total	2015	2016	2017
Millénaire 3 (Paris 19 <sup>e</sup> )	2015	100 %	32 000	11,6	150,4	17,0	17,0	-	-
Monet (Saint-Denis)	2015	100 %	20 700	6,3	89,9	7,1	7,1	-	-
Québec (Rungis)	2015	0 %	11 600	3,4	47,2	3,5	2,8	0,7	-
Véolia (Aubervilliers)	2016	100 %	45 000	16,5	224,0	156,3	94,5	54,2	7,6
Millénaire 4 (Paris 19 <sup>e</sup> )	2016	0 %	23 000	8,7	109,2	82,8	39,6	42,1	1,1
<b>PROJETS LANCÉS</b>		<b>75 %</b>	<b>132 300</b>	<b>46,5</b>	<b>620,6</b>	<b>266,8</b>	<b>161,1</b>	<b>97,0</b>	<b>8,7</b>
Pop Up (Saint-Denis)		0 %	28 300	8,9	110,4	105,1			
Ottawa (Rungis)		0 %	13 600	3,9	47,6	39,9			
Campus La Défense (Nanterre)		0 %	79 200	29,1	454,0	346,3			
Vauban (Rungis)		0 %	20 400	5,8	89,6	71,3			
Vancouver (Rungis)		0 %	13 600	3,9	51,5	45,6			
<b>PROJETS MAÎTRISÉS</b>		<b>0 %</b>	<b>155 100</b>	<b>51,6</b>	<b>753,1</b>	<b>608,2</b>			
<b>TOTAL</b>			<b>287 400</b>	<b>98,1</b>	<b>1 373,7</b>	<b>875,0</b>	<b>161,1</b>	<b>97,0</b>	<b>8,7</b>

(1) Prix de revient du projet tel qu'approuvé par les instances de gouvernance d'Icade. Ce prix comprend la valeur comptable du foncier, le budget de travaux, le coût de portage financier et les éventuelles mesures d'accompagnement.

### 1.2.3.5. Arbitrages

Icade mène une politique active d'arbitrage de son patrimoine qui s'articule autour de trois grands principes :

- ◆ **optimisation, rotation** : vente d'actifs matures dont l'essentiel du travail d'*asset management* a été fait et dont la probabilité de plus-value de cession est importante ;

- ◆ **rationalisation du portefeuille** : vente d'actifs de taille modeste ou détenus en copropriété ;

- ◆ **tertiarisation, cession d'actifs non stratégiques** : vente d'actifs qui n'appartiennent pas au cœur de métier du pôle Foncière Tertiaire.

Le montant des cessions réalisées sur l'exercice 2014 est de 480,0 millions d'euros.

Actifs	Optimisation	Rationalisation du portefeuille	Tertiariation	Total
Bureaux France	116,8	30,3	-	147,1
Parcs d'affaires <sup>(1)</sup>	-	16,4	4,7	21,1
<b>Actifs stratégiques</b>	<b>116,8</b>	<b>46,7</b>	<b>4,7</b>	<b>168,2</b>
Commerces et centres commerciaux	-	-	130,7	130,7
Allemagne	-	-	158,6	158,6
Entrepôts	-	-	9,5	9,5
Logements	-	-	13,0	13,0
<b>Actifs non stratégiques</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>311,8</b>	<b>311,8</b>
<b>Pôle Foncière</b>	<b>116,8</b>	<b>46,7</b>	<b>316,5</b>	<b>480,0</b>

(1) Dont 2,7 millions d'euros de cessions intra-groupe de la Foncière à la Promotion.

Elles concernent essentiellement :

- ◆ la vente en décembre 2014 de l'actif Link (10 650 m<sup>2</sup>) situé à Paris qui avait été acquis lors du rachat de Compagnie La Lucette ;
- ◆ les cessions en 2014 de la totalité du solde des actifs situés en Allemagne ;
- ◆ la cession au 4<sup>e</sup> trimestre 2014 de l'activité commerciale Mr Bricolage.

Ces arbitrages ont été motivés par la politique de recentrage sur les actifs stratégiques et l'attractivité des offres.

Cette politique d'arbitrage illustre la capacité d'Icade à s'adapter à des conditions de marché qui évoluent rapidement. En particulier, la cession de l'immeuble Link démontre comment Icade en 2014 a su profiter de l'appétit croissant des investisseurs pour les immeubles bien loués et situés dans Paris.

### 1.2.4. Autres activités

Chiffres clés (en millions d'euros)	31/12/2014				31/12/2013 retraité			
	Promotion	Services	Inter-métiers	Total	Promotion	Services	Inter-métiers	Total
Chiffre d'affaires	1 166,7	44,6	(19,1)	1 192,3	970,4	48,4	(25,8)	993,0
Excédent brut opérationnel	55,7	1,7	(0,3)	57,1	44,2	4,6	0,8	49,6
Taux de marge (EBO/CA)	4,8 %	3,8 %	1,5 %	4,8 %	4,6 %	9,5 %	(3,1) %	5,0 %
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>64,2</b>	<b>1,0</b>	<b>(1,9)</b>	<b>63,3</b>	<b>73,5</b>	<b>3,4</b>	<b>2,8</b>	<b>79,7</b>
Résultat financier	3,6	(0,1)	-	3,5	2,2	(0,1)	-	2,1
Impôts sur les résultats	(25,2)	(1,7)	-	(26,9)	(27,0)	(1,6)	0,1	(28,5)
Résultat net	42,6	(0,8)	(1,9)	39,9	48,5	1,7	2,9	53,2
<b>RÉSULTAT NET PART DU GROUPE</b>	<b>40,5</b>	<b>(0,8)</b>	<b>(1,9)</b>	<b>37,8</b>	<b>47,2</b>	<b>1,7</b>	<b>2,9</b>	<b>51,9</b>

## 1.2.4.1. Pôle Promotion

## Chiffres clés

## Compte de résultat synthétique par activité

(en millions d'euros)	31/12/2014			31/12/2013 retraité			
	IFRS	Reclassement des co-entreprises	Total	IFRS	Reclassement des co-entreprises	Total	Variation
Promotion Logement	795,4	31,9	827,3	702,5	26,8	729,3	13,4 %
Promotion Tertiaire	371,9	46,5	418,4	267,9	94,3	362,2	15,5 %
Intra-groupe métiers Promotion	(0,6)	-	(0,6)	-	-	-	-
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES <sup>(1)</sup></b>	<b>1 166,7</b>	<b>78,4</b>	<b>1 245,1</b>	<b>970,4</b>	<b>121,1</b>	<b>1 091,5</b>	<b>14,1 %</b>
Promotion Logement	45,2	1,7	46,9	37,6	2,4	40,0	17,2 %
Promotion Tertiaire	10,5	5,7	16,2	6,6	15,3	21,9	(25,9) %
<b>EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL</b>	<b>55,7</b>	<b>7,4</b>	<b>63,1</b>	<b>44,2</b>	<b>17,7</b>	<b>61,9</b>	<b>1,9 %</b>
Promotion Logement	46,9	-	46,9	52,4	(2,1)	50,3	(6,8) %
Promotion Tertiaire	17,4	(0,1)	17,3	21,2	-	21,2	(18,4) %
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>64,2</b>	<b>(0,1)</b>	<b>64,1</b>	<b>73,5</b>	<b>(2,0)</b>	<b>71,5</b>	<b>(10,3) %</b>

(1) Chiffre d'affaires à l'avancement, après prise en compte de l'avancement commercial et de l'avancement travaux de chaque opération.

ICADE considère que l'application de la norme IFRS 11 sur les co-entreprises ne permet pas de refléter complètement l'activité de promotion.

Les indicateurs financiers commentés ci-dessous prennent donc en compte les co-entreprises en intégration proportionnelle (présentation économique).

La norme IFRS 11 impose la comptabilisation des co-entreprises par mise en équivalence. Par conséquent, les tableaux d'indicateurs financiers ci-dessous présentent le passage entre la présentation comptable et la présentation économique.

## Backlog Promotion et Carnet de commandes

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

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

(en millions d'euros)	31/12/2014			31/12/2013		
	Total	Île-de-France	Régions	Total	Île-de-France	Régions
Promotion Logement (inclus lotissement)	825,8	386,9	438,9	1 011,7	599,0	412,7
Promotion Tertiaire	183,8	146,5	37,3	233,5	215,8	17,7
Promotion Équipements publics et Santé	182,5	9,8	172,7	249,0	19,9	229,1
Carnet de commandes AMO-Services	41,9	29,7	12,2	44,3	25,0	19,3
Carnet de commandes Ingénierie	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>1 234,1</b>	<b>572,9</b>	<b>661,2</b>	<b>1 538,5</b>	<b>859,7</b>	<b>678,8</b>
Part dans le total	100,0 %	46,4 %	53,6 %	100,0 %	55,9 %	44,1 %

Le *backlog* total du pôle Promotion s'élève à 1 234,1 millions d'euros (contre 1 538,5 millions d'euros au 31 décembre 2013), en diminution de 19,8 % par rapport au 31 décembre 2013.

Cette évolution s'analyse comme suit :

- ◆ une diminution de 18,4 % du *backlog* « Promotion Logement », liée en partie à l'avancée des travaux de l'importante opération Paris Nord Est (Paris 19<sup>e</sup> – Mac Donald), dont la livraison est prévue sur le 2<sup>e</sup> trimestre 2015 ;
- ◆ une baisse du *backlog* « Promotion Tertiaire » de 233,5 millions d'euros à 183,8 millions d'euros, principalement en raison de la livraison sur l'exercice de plusieurs opérations d'envergure (Joinville Urbagreen, Saint Denis Landy le Sisley, Lyon Opale, Paris Pushed Slab, Paris PNE bureaux) ;
- ◆ une diminution de 27 % du *backlog* « Promotion Équipements publics et Santé » liée au faible renouvellement, cette année, des contrats de promotion pour cette activité ;
- ◆ le carnet de commandes AMO-Services diminue de 5,3 % (42,0 millions d'euros contre 44,3 millions d'euros).

## Promotion logement

(en millions d'euros)	31/12/2014			31/12/2013			Variation
	IFRS	Reclassement des co-entreprises	Total	IFRS	Reclassement des co-entreprises	Total	
Chiffre d'affaires	795,4	31,9	827,3	702,5	26,8	729,3	13,4 %
Excédent brut opérationnel	45,2	1,7	46,8	37,6	2,4	40,0	17,1 %
Taux de marge (EBO/CA)	5,7 %	5,2 %	5,7 %	5,4 %	8,9 %	5,5 %	
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>46,9</b>	<b>(0,0)</b>	<b>46,9</b>	<b>52,3</b>	<b>(2,1)</b>	<b>50,2</b>	<b>(6,5) %</b>

L'année 2014 marque une certaine stabilisation du marché immobilier résidentiel. Dans une conjoncture économique toujours morose, les indicateurs macro-économiques dégradés et le manque de confiance des particuliers incitent à la prudence. Seuls les taux d'intérêt toujours de plus en plus bas soutiennent le marché en créant une situation historique en la matière.

On note un certain retour des investisseurs privés. Les mesures fiscales et réglementaires de la loi ALUR et les dispositions de la loi Pinel devraient commencer à générer quelques effets positifs en 2015.

Sur l'ensemble du territoire, le marché résidentiel s'est contracté significativement en Île de France, mais a observé une bonne résistance en région, contrairement à 2013.

La commercialisation est cependant restée active et meilleure qu'en 2013. L'écoulement du stock commercial augmente légèrement (taux d'écoulement de 7,7 % contre 6,6 % en 2013).

Les primo-accédants et les secundo-accédants sont en léger recul, mais sont plus que compensés par une activité des investisseurs soutenue par des cessions en blocs et des investisseurs particuliers un peu plus présents qu'en 2013.

La vente aux bailleurs sociaux et intermédiaires est également en léger recul.

Le chiffre d'affaires de l'activité de promotion logement s'élève à 827,3 millions d'euros au 31 décembre 2014, en hausse de 13,4 % par rapport à 2013. Cette augmentation s'explique principalement par une bonne maîtrise des chantiers de travaux, et la montée en puissance de l'opération Paris Nord Est (Paris 19<sup>e</sup> – Mac Donald : 1 126 logements).

L'excédent brut opérationnel de cette activité est en hausse à 46,8 millions d'euros (5,7 % du chiffre d'affaires), contre 40,0 millions d'euros en 2013 (5,5 % du chiffre d'affaires).

Cette performance est essentiellement liée à une meilleure couverture des frais fixes, eu égard à l'importance du chiffre d'affaires de l'année.

Le résultat opérationnel de l'activité de promotion logement est en diminution de 6,7 % (50,2 millions d'euros au 31 décembre 2014 contre 46,8 millions d'euros au 31 décembre 2013), compte tenu de la prise en compte en 2013 de reprises de provisions non récurrentes.

Le pôle Promotion Logement reste vigilant dans ses engagements, en adaptant sa production aux conditions du marché, et en adaptant ses critères d'engagement selon les situations afin de préserver les marges de ses opérations et son volume d'activité.

Au 31 décembre 2014, le niveau de stock achevé invendu augmente légèrement, il s'élève à 123 logements représentant 25,4 millions d'euros de chiffre d'affaires à comparer à un stock de 109 lots au 31 décembre 2013 pour 21,1 millions d'euros de chiffre d'affaires.

Les indicateurs ci-dessous reflètent l'état du marché immobilier résidentiel. La tendance 2015 devrait être identique à celle de 2014, avec une stabilité du marché en volume et une faible érosion des prix, si les taux se maintiennent à leurs niveaux actuels.

Le chiffre d'affaires du pôle Promotion Logement devrait s'inscrire en recul en 2015 en raison de la fin de l'importante opération Paris-Nord Est.

En Île-de-France, l'ambition du Grand Paris de porter la production à 70 000 logements, soit le double de l'actuelle production, est un signe encourageant pour l'évolution du volume des ventes.

Au niveau national, Icade compte également sur la dynamique de l'investissement institutionnel dans le logement intermédiaire pour accroître sa production.

Principaux indicateurs physiques au 31 décembre 2014 :

	31/12/2014	31/12/2013	Variation
<b>Mise en commercialisation de logements neufs et lots de terrains à bâtir</b>			
Île-de-France	1 249	1 422	(12,2) %
Régions	3 307	2 114	56,4 %
<b>TOTAL LOTS (en nombre)</b>	<b>4 556</b>	<b>3 536</b>	<b>28,8 %</b>
Île-de-France	278,2	351,6	(20,9) %
Régions	619,7	443,1	39,9 %
<b>TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES (potentiel en M€)</b>	<b>897,9</b>	<b>794,7</b>	<b>13,0 %</b>
<b>Lancement d'opérations de logements neufs et lots de terrains à bâtir – OS</b>			
Île-de-France	1 044	2 535	(58,8) %
Régions	2 003	1 948	2,8 %
<b>TOTAL LOTS (en nombre)</b>	<b>3 047</b>	<b>4 483</b>	<b>(32,0) %</b>
Île-de-France	261,0	656,4	(60,2) %
Régions	397,5	371,4	7,0 %
<b>TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES (POTENTIEL EN MILLIONS D'EUROS)</b>	<b>658,5</b>	<b>1 027,8</b>	<b>(35,9) %</b>
<b>Réservations de logements neufs et lots de terrains à bâtir</b>			
Réservations de logements (en nombre)	3 849	3 533	8,9 %
Réservations de logements (en M€, TTC)	783,7	776,4	0,9 %
Taux de désistement logements (en %)	19 %	25 %	(23,6) %
Réservations de lots à bâtir (en nombre)	63	72	(12,5) %
Réservations de lots à bâtir (en M€, TTC)	4,0	7,5	(46,4) %
<b>Prix moyen de vente et surface moyenne sur la base des réservations</b>			
Prix moyen TTC au m <sup>2</sup> habitable (en €/m <sup>2</sup> )	3 615	3 535	2,3 %
Budget moyen TTC par logement (en k€)	205,7	219,8	(6,4) %
Surface moyenne par logement (en m <sup>2</sup> )	56,9	62,2	(8,5) %

**Répartition des réservations par typologie de client**

	31/12/2014	31/12/2013
Investisseurs institutionnels sociaux (ESH) – bailleurs sociaux	20,9 %	30,5 %
Investisseurs institutionnels	15,4 %	9,8 %
Investisseurs personnes physiques	33,0 %	24,4 %
Accédants	30,7 %	35,3 %
<b>TOTAL</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

Le nombre de logements et lots à bâtir mis en commercialisation au cours de l'année 2014 est en augmentation de 28,8 % par rapport à l'année précédente (4 556 lots contre 3 536 lots).

Le nombre de logements et lots à bâtir lancés sur l'année 2014 s'établit à 3 047, contre 4 483 au 31 décembre 2013. L'année 2013 avait connu un nombre deancements significatifs, notamment le démarrage de grosses opérations telles que Paris 19<sup>e</sup> Mac Donald (1 126 lots) et Boulogne Trapèze Est B5 (412 lots).

Les réservations nettes de logements neufs et de lots à bâtir réalisées par Icade au 31 décembre 2014 progressent de 8,5 % en volume par rapport à l'année précédente, pour atteindre 3 912 réservations. En valeur,

le montant est stable pour s'établir à 787,8 millions d'euros (contre 783,9 millions d'euros au 31 décembre 2013), en raison d'une proportion moins importante des réservations réalisées en Île-de-France (28,2 % contre 46,2 % au 31 décembre 2013) où le prix moyen est supérieur à celui constaté en région.

Les prix moyen des réservations au m<sup>2</sup> s'établissent à 3 615 euros/m<sup>2</sup> à la fin de l'année 2014, en hausse de 2,3 % par rapport à fin 2013 (3 535 euros/m<sup>2</sup>). Cette variation s'explique principalement par la diminution de la surface moyenne par logement (56,9 m<sup>2</sup> au 31 décembre 2014 contre 62,2 m<sup>2</sup> au 31 décembre 2013), plus marquée en région qu'en Île-de-France.

Le nombre de réservations réalisées auprès des clients particuliers est en augmentation et représente 63,7 % des réservations de l'année 2014 contre 59,7 % pour l'année 2013, liée à une augmentation significative des investisseurs individuels (33 % contre 24 %).

Le volume des réservations en bloc est en diminution (36,3 % au lieu de 40,3 %) avec une répartition différente entre les bailleurs-sociaux et institutionnels (20,9 % au lieu de 30,5 % pour les investisseurs bailleurs sociaux) et (15,4 % contre 9,8 % pour les investisseurs institutionnels).

Les ventes notariées au 31 décembre 2014 atteignent 3 133 lots pour un chiffre d'affaires de 673,6 millions d'euros, contre 3 792 lots pour

817,4 millions d'euros au 31 décembre 2013, soit une baisse de 17,3 % en volume. Cette dégradation s'explique en partie par l'allongement des délais de transformation des réservations en actes authentiques.

#### Portefeuille foncier

Le portefeuille foncier des logements et lots à bâtir reste stable, il représente 6 835 lots au 31 décembre 2014 (6 291 lots au 31 décembre 2013) pour un chiffre d'affaires potentiel estimé à 1,45 milliard d'euros (contre 1,4 milliard d'euros au 31 décembre 2013).

### Promotion Tertiaire

(en millions d'euros)	31/12/2014			31/12/2013			
	Reclassement des co-entreprises		Total	Reclassement des co-entreprises		Total	Variation
Chiffre d'affaires	371,9	46,5	418,4	267,9	94,3	362,2	15,5 %
Excédent brut opérationnel	10,5	5,7	16,2	6,6	15,3	21,9	(26,0) %
Taux de marge (EBO/CA)	2,8 %	12,2 %	3,9 %	2,5 %	16,2 %	6,0 %	
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>17,4</b>	<b>(0,1)</b>	<b>17,3</b>	<b>21,2</b>	<b>(0,0)</b>	<b>21,1</b>	<b>(18,0) %</b>
Équipements publics et Santé	82,9	3,8	86,7	80,4	12,1	92,5	(6,2) %
Tertiaire	269,7	43,3	313,0	157,3	84,0	241,3	29,7 %
Assistance à maîtrise d'ouvrage	19,2	(0,6)	18,7	30,2	(1,8)	28,4	(34,3) %
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>371,9</b>	<b>46,5</b>	<b>418,4</b>	<b>267,9</b>	<b>94,3</b>	<b>362,2</b>	<b>15,5 %</b>

#### Activité Équipements publics et Santé

Le chiffre d'affaires 2014 de l'activité de promotion « Équipements publics et Santé » diminue de 6,2 % pour s'établir à 86,7 millions d'euros. Le lancement des travaux du « pôle Hospitalier Privé de Nouméa » au second semestre a permis de rattraper le retard de chiffre d'affaires constaté lors du 1<sup>er</sup> semestre 2014.

Au 31 décembre 2014, le portefeuille de projets dans le domaine de la Promotion « Équipements publics et Santé » correspond à 278 996 m<sup>2</sup> (278 508 m<sup>2</sup> au 31 décembre 2013) de projets, dont 106 506 m<sup>2</sup> en cours de travaux.

Sur l'exercice 2014, les livraisons représentent 44 708 m<sup>2</sup>, avec notamment la livraison du PPP Zoo de Vincennes pour 10 000 m<sup>2</sup>, au premier trimestre 2014.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, 43,4 millions d'euros (en quote-part Icade) de nouveaux contrats ont été signés en VEFA ou en CPI. Par ailleurs, Réseau Ferré de France a désigné le groupement mené par Icade comme lauréat pour la réalisation de la nouvelle gare TGV « Montpellier-Sud de France » sous la forme d'un partenariat public-privé (PPP).

#### Activité Tertiaire et Commerces

Au 31 décembre 2014, le chiffre d'affaires de l'activité de promotion de bureaux et de commerces s'établit à 313,0 millions d'euros, contre 241,3 millions d'euros au 31 décembre 2013. Cette augmentation de 29,7 % est principalement imputable à la cession de l'immeuble « Le Garance », intervenue comme prévu le 31 décembre 2014. L'agence France Domaine a exercé pour le compte du ministère de l'Intérieur l'option d'achat qu'elle détenait au terme du bail en l'état futur d'achèvement.

Sur l'année 2014, plusieurs opérations significatives ont été livrées (Joinville Urbagreen, Saint Denis Landy le Sisley, Lyon Opale, Pushed Slab, PNE Bureaux, etc.), représentant un total de 120 142 m<sup>2</sup> de surface livrées.

Au 31 décembre 2014, Icade Promotion dispose d'un portefeuille de projets dans le domaine de la Promotion Tertiaire et Commerces d'environ 835 489 m<sup>2</sup> (contre 879 000 m<sup>2</sup> au 31 décembre 2013), dont 196 617 m<sup>2</sup> de projets en cours de réalisation. Les travaux viennent d'être lancés pour la réalisation du « Panorama T6 » situé sur la Zac Paris Rive Gauche (16 498 m<sup>2</sup>).

Les opérations en blanc représentent un engagement de 130,4 millions d'euros au 31 décembre 2014, en nette diminution par rapport au 31 décembre 2013 (232,7 millions d'euros).

#### Assistance à maîtrise d'ouvrage

L'activité d'assistance à maîtrise d'ouvrage concerne les contrats d'assistance à maîtrise d'ouvrage et d'études réalisés pour les clients des secteurs Équipements publics et Santé, Tertiaire et Commerces.

En 2014, le chiffre d'affaires de cette activité est en baisse de 34,3 % à 18,7 millions d'euros.

#### Besoin en fonds de roulement et endettement

Le besoin en fonds de roulement (BFR) s'améliore fortement et recule de 125,3 millions d'euros depuis le début de l'exercice 2014 pour s'établir à 254,9 millions d'euros.

Cette baisse est imputable en totalité à l'activité Tertiaire en raison des livraisons de l'année 2014 et la cession de l'immeuble Le Garance à Paris intervenue en fin d'année.

Le BFR du Tertiaire est légèrement positif à 15,7 millions d'euros alors que celui du Résidentiel augmente à 239,2 millions d'euros, mais reste stable en proportion du chiffre d'affaires par rapport à 2013 (28,9 % du chiffre d'affaires 2014, contre 28,6 % en 2013).

La trésorerie nette du pôle Promotion s'élève à 158 millions d'euros.

#### 1.2.4.2. Pôle Services

Le pôle Services est constitué de l'activité de *property management* d'une part, et de l'activité de conseil et solutions d'autre part.

Le chiffre d'affaires de ce pôle atteint 44,6 millions d'euros au 31 décembre 2014 contre 48,4 millions d'euros au 31 décembre 2013.

Cette évolution est liée notamment aux effets de variation de périmètre. En effet, la cession en 2013 de la filiale Suretis, spécialisée dans l'exploitation de services de sécurité et la télésurveillance, entraîne une perte de chiffre d'affaires de 1,9 million d'euros. À périmètre constant, le chiffre d'affaires est en baisse de 1,9 million d'euros par rapport à 2013

principalement en raison d'une diminution importante de l'activité de conseil en transactions.

Le patrimoine géré de l'activité de *property management* au 31 décembre 2014 est en légère amélioration par rapport à celui du 31 décembre 2013. En effet, l'intégration de Silic en 2013 a permis d'affecter à Icade Property Management depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014 le patrimoine externe géré jusqu'alors par Socomie (près de 80 000 m<sup>2</sup>). D'autre part, Icade a gagné le mandat de syndic de la tour D2 située à Courbevoie, un édifice de 54 550 m<sup>2</sup> sur 171 mètres offrant 37 niveaux.

#### 1.2.5. Cash-flow net courant – Groupe

Après prise en compte des éléments ci-dessus, le *cash-flow* net courant – Groupe atteint 317,9 millions d'euros (4,31 euros/action) au 31 décembre 2014, contre 260,7 millions d'euros au 31 décembre 2013 (4,28 euros/action).

(en millions d'euros)	31/12/2014			31/12/2013 retraité			Variation
	RNR Foncière (EPRA)	CFNC Autres activités	CFNC Groupe	RNR Foncière (EPRA)	CFNC Autres activités	CFNC Groupe	
<b>EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL</b>	<b>465,7</b>	<b>57,0</b>	<b>522,7</b>	<b>388,3</b>	<b>49,6</b>	<b>437,9</b>	<b>19,4 %</b>
Amortissements non liés aux immeubles de placements	(8,0)	8,0	-	(9,7)	9,7	-	
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	5,1	7,7	12,8	13,4	15,7	29,2	
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>	<b>462,8</b>	<b>72,7</b>	<b>535,5</b>	<b>392,0</b>	<b>75,1</b>	<b>467,1</b>	<b>14,7 %</b>
Résultat des sociétés non consolidées	0,6	0,8	1,4	0,6	-	0,6	
Coût de l'endettement net	(133,9)	2,8	(131,0)	(144,4)	12,9	(131,5)	
Autres produits et charges financiers	(5,7)	(0,1)	(5,8)	10,2	(10,9)	(0,6)	
<b>RÉSULTAT FINANCIER COURANT</b>	<b>(139,0)</b>	<b>3,6</b>	<b>(135,4)</b>	<b>(133,6)</b>	<b>2,0</b>	<b>(131,5)</b>	<b>2,9 %</b>
<b>IS COURANT</b>	<b>(6,9)</b>	<b>(26,0)</b>	<b>(32,9)</b>	<b>(10,9)</b>	<b>(24,5)</b>	<b>(35,4)</b>	<b>(7,0) %</b>
Résultat part des minoritaires	(47,0)	(2,2)	(49,2)	(38,1)	(1,3)	(39,4)	24,9 %
<b>RÉSULTAT NET RÉCURRENT – FONCIÈRE (EPRA)</b>	<b>269,9</b>		<b>269,9</b>	<b>209,4</b>		<b>209,4</b>	
<b>CASH-FLOW NET COURANT – AUTRES ACTIVITÉS</b>		<b>48,1</b>	<b>48,1</b>		<b>51,3</b>	<b>51,3</b>	
<b>CASH-FLOW NET COURANT – GROUPE</b>			<b>317,9</b>			<b>260,7</b>	<b>21,9 %</b>
<b>Données en euros par action</b>	<b>3,66 €</b>	<b>0,65 €</b>	<b>4,31 €</b>	<b>3,44 €</b>	<b>0,84 €</b>	<b>4,28 €</b>	<b>0,7 %</b>

Le *cash-flow* net courant – Groupe se compose des deux éléments suivants :

- ◆ le « résultat net récurrent – Foncière (EPRA) ». Introduit dans les comptes 2013, il mesure le *cash-flow* issu de l'activité de foncière conformément aux recommandations de l'EPRA ; et
- ◆ le « *cash-flow* net courant – Autres activités » qui mesure le *cash-flow* issu des activités de promotion et de services.

Pour rappel, depuis le 30 juin 2014, le *cash-flow* net courant – Groupe exclut la variation de juste valeur des instruments de couverture et des ORNANES.

#### 1.2.6. Obligation du régime SIIC et distribution

Le ratio d'activités non éligibles au régime SIIC dans le bilan de la société mère s'élève à 8,81 % au 31 décembre 2014.

Le résultat net comptable 2014 d'Icade s'élève à 95,1 millions d'euros, correspondant à un résultat fiscal de 170,2 millions d'euros.

Cette base fiscale se décompose sur les différents secteurs de la façon suivante :

- ◆ 92,4 millions d'euros de résultat courant de l'activité SIIC, exonéré et soumis à une obligation de distribution de 95 % ;
- ◆ 47,7 millions d'euros de résultat des cessions, exonéré et soumis à une obligation de distribution de 60 % ;
- ◆ 14,6 millions d'euros de dividendes des filiales SIIC, exonérés et soumis à une obligation de distribution de 100 % ;
- ◆ le résultat taxable s'élève à 15,5 millions d'euros avant imputation des déficits antérieurs.

Ces résultats génèrent une obligation de distribution d'un montant de 131,0 millions d'euros au titre de l'exercice 2014, ainsi ventilée :

- ◆ 87,8 millions d'euros au titre de l'activité locative (obligation de 95 %) ;
- ◆ 28,6 millions d'euros au titre des cessions (obligation de 60 %) ;
- ◆ 14,6 millions d'euros au titre des dividendes de filiales SIIC (obligation de 100 %).

Par ailleurs, dans le cadre de fusions-absorptions de filiales ayant opté pour le régime SIIC, réalisées au cours de l'exercice 2014, Icade s'est engagée à se substituer à celles-ci pour leurs obligations de distribution, à hauteur de 17,1 millions d'euros.

Il en résulte une obligation de distribution totale d'un montant de 148,1 millions d'euros.

(en millions d'euros)	Résultat fiscal		Obligation de distribution		Résultat fiscal		Obligation de distribution	
	31/12/2014	%	Montant	31/12/2013	%	Montant	31/12/2013	%
Résultat courant de l'activité SIIC	92,4	95,00 %	87,8	52,8	95,00 %	50,2		
Résultat des cessions	47,7	60,00 %	28,6	(17,2)	0,00 %	-		
Dividende des filiales SIIC	14,6	100,00 %	14,6	48,3	100,00 %	48,3		
Résultat taxable	15,5	0,00 %	-	20,9	0,00 %	-		
<b>TOTAL</b>	<b>170,2</b>		<b>131,0</b>	<b>104,8</b>		<b>98,5</b>		
Limitation des obligations au résultat exonéré			N/A			83,9		
Reprise des obligations de distribution de sociétés absorbées			17,1			80,0		
<b>TOTAL</b>			<b>148,1</b>			<b>163,9</b>		

Il sera proposé à l'assemblée générale annuelle, qui se tiendra le 29 avril 2015 la distribution d'un dividende d'un montant de 3,73 euros par action. Sur la base des actions existantes au 17 février 2015, soit 74 022 386 actions, le montant de la distribution de dividendes proposé au vote de l'assemblée générale s'élèvera à 276,1 millions d'euros.

	31/12/2014	31/12/2013
Dividende (en M€)	276,10	271,30
Dont dividende courant	276,10	271,30
Dont dividende exceptionnel	-	-
Dividende (en €/action)	3,73	3,67
Dont dividende courant	3,73	3,67
Dont dividende exceptionnel	-	-

L'article 6 de la loi de finances rectificative pour 2012 a instauré une contribution additionnelle à l'impôt sur les sociétés qui est calculée sur le montant des revenus distribués. Cette contribution représente 3 % des dividendes distribués au-delà de l'obligation de distribution. En 2014, Icade a ainsi versé 3,2 millions d'euros au titre de cette taxe.

### 1.2.7. Charges non déductibles fiscalement

Les charges de l'exercice ne comprennent pas de dépenses non admises en déduction par l'administration fiscale telles que définies par les dispositions de l'article 39-4 et 223 *quater* du Code général des impôts.

### 1.2.8. Contrats

#### 1.2.8.1. Contrats importants

Icade et ses filiales n'ont conclu, en dehors du cours normal des affaires, aucun contrat significatif au niveau de l'ensemble constitué par Icade et ses filiales au cours des deux années précédant la date du présent rapport.

#### 1.2.8.2. Opérations avec des apparentés

Les plus significatifs des contrats conclus entre Icade et/ou certaines de ses filiales comprennent notamment : des contrats de prestations de services, une licence de marque ainsi que des contrats de financement.

Par ailleurs, le rapport effectué par les commissaires aux comptes d'Icade sur les conventions et engagements réglementés visés à l'article L. 225-38 du Code de commerce qui ont été autorisés ou se sont poursuivis au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014 est reproduit au chapitre 7 du rapport annuel.

Le Groupe avait réuni au sein d'Icade certaines fonctions support. Ainsi, Icade avait conclu en 2008 des contrats de prestations de services avec ses filiales avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2008, qui se sont poursuivis jusqu'au 30 juin 2014.

Par ailleurs, des contrats de licence de marque ont été conclus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008 et se sont poursuivis au cours de l'exercice 2014.

#### 1.2.8.2.1. Contrats de prestations de services

Icade s'était engagée à assurer au profit des filiales concernées un ensemble de prestations de services. Ces contrats se sont poursuivis jusqu'au 30 juin 2014.

Le 1<sup>er</sup> juillet 2014, les activités de gestion administrative et de gestion immobilière issues d'Icade et de l'ex Silic, jusqu'à lors exercées respectivement par Icade et par la SAS Socomie, ont été regroupées au sein du GIE Icade Management.

Cette structure juridique, issue de la transformation de la SAS Socomie, a reçu par voie d'apport l'ensemble des moyens matériels et humains constituant l'activité d'assistance et de prestations de services en matière de fonctions supports et en matière immobilière, au bénéfice exclusif des sociétés du groupe Icade.

Les relations entre le GIE Icade Management et ses membres, bénéficiaires exclusifs de ses services, sont régies par un règlement intérieur et des contrats de prestations de services.

### 1.2.8.2.2. Contrats de licence de marque

Icade concède aux filiales concernées le droit non exclusif d'utiliser le nom « Icade » et les marques « Icade » et le « I » stylisé dont le point est marqué de la médaille de la Caisse des dépôts au sein de leur dénomination sociale et/ou de leur enseigne dans le cadre de leurs activités ainsi que le droit d'utiliser le logo dont Icade est propriétaire.

Les contrats de licence de marque sont conclus pour une durée initiale de un an, renouvelables annuellement trois fois par tacite reconduction. Les contrats de licence de marque peuvent être dénoncés annuellement par chacune des parties au moins trois mois avant l'expiration de l'année en cours.

### 1.2.8.3. Clauses spécifiques relatives aux activités

Néant.

## 1.3. Actif net réévalué au 31 décembre 2014

### 1.3.1. Évaluation du patrimoine immobilier

#### 1.3.1.1. Mission et méthodologies des experts

##### 1.3.1.1.1. Mission d'expertise

Le patrimoine immobilier d'Icade fait l'objet d'une évaluation par des experts immobiliers indépendants deux fois par an, à l'occasion de la publication des comptes semestriels et annuels, selon un dispositif conforme au Code de déontologie des SIIC publié en juillet 2008 par la Fédération des sociétés immobilières et foncières.

Les missions d'expertise immobilière ont été confiées à Jones Lang LaSalle Expertises, DTZ Eurexi, CBRE Valuation, Catella Valuation FCC et BNP Paribas Real Estate.

En début d'année 2014, Icade a lancé une consultation auprès des principaux experts immobiliers dans le cadre du renouvellement des missions d'évaluation de son patrimoine de bureaux et de parcs d'affaires. Les experts ont été retenus selon des critères d'indépendance, de qualification, de réputation, de compétence en matière d'évaluation immobilière, de capacité en matière d'organisation et de réactivité et de niveau de prix proposé mais également avec la volonté de procéder à une rotation des experts par portefeuille.

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*, quatrième édition, publiée en octobre 2012 ;
- ◆ 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 *Royale Institution of Chartered Surveyors* (RICS).

Ces différents textes fixent la qualification des évaluateurs, les principes de bonne conduite et de déontologie ainsi que les définitions de base (valeurs, surfaces, taux ainsi que les principales méthodes d'évaluation).

À chaque campagne d'expertise et lors de la remise des valeurs, Icade s'assure de la cohérence des méthodes utilisées pour l'évaluation de ces actifs immobiliers au sein du collège d'experts.

Les valeurs sont droits inclus et hors droits, les valeurs hors droits étant déterminées après déduction des droits et frais d'acte calculés forfaitairement par les experts.

L'immeuble de bureaux Crystal Park, les tours EQHO et PBS et le centre commercial le Millénaire font l'objet d'une double expertise ; la valorisation retenue correspond à la moyenne des deux valeurs d'expertise.

Les sites font l'objet de visites systématiques par les experts pour tous les nouveaux actifs entrant en portefeuille. De nouvelles visites de site sont ensuite organisées selon une rotation pluriannuelle ou à chaque fois qu'un événement particulier de la vie de l'immeuble l'exige (survenance de modifications notables dans sa structure ou son environnement).

Selon les procédures en vigueur au sein du Groupe, la totalité du patrimoine d'Icade, y compris les réserves foncières et les projets en développement, a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2014, à l'exception néanmoins :

- ◆ des immeubles en cours d'arbitrage, dont ceux qui sont sous promesse de vente au moment de la clôture des comptes et qui sont valorisés sur la base du prix de vente contractualisé ; c'est le cas, au 31 décembre 2014, des lots de copropriété de la tour Arago et de l'extension de Rueil. L'entrepôt de Strasbourg a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2014, mais a été valorisé à la valeur de l'offre acceptée fin 2014 ;
- ◆ des immeubles sous-jacents à une opération de financement (c'est-à-dire crédit-bail ou location avec option d'achat lorsqu'Icade est créancier financier inscrit dans les comptes ou, le cas échéant, au prix de l'option d'achat figurant au contrat ; l'immeuble de bureaux de Levallois-Perret loué au ministère de l'Intérieur sur une durée de 20 ans avec une option d'achat (LOA) constitue le seul immeuble relevant de cette catégorie au 31 décembre 2014 ;
- ◆ des immeubles et ouvrages publics détenus dans le cadre de PPP (partenariat public-privé) qui ne font pas l'objet d'une expertise, leur propriété revenant à l'État au terme des contrats de partenariat. Ces actifs restent, de fait, maintenus à leur valeur nette comptable reprise telle quelle dans la valeur du patrimoine immobilier publiée par Icade ;
- ◆ des immeubles acquis moins de trois mois avant la date de clôture semestrielle ou annuelle qui sont valorisés à leur valeur nette comptable. Au 31 décembre 2014, une clinique à Caen relève de cette catégorie.

##### 1.3.1.1.2. Méthodologies retenues par les experts

Les méthodologies retenues par les experts sont identiques à celles utilisées lors de l'exercice précédent.

Les immeubles de placement sont évalués par les experts par le croisement de deux méthodes : la méthode par le revenu (l'expert retenant la méthode la plus adaptée entre la capitalisation du loyer net et l'actualisation des *cash-flows*), recoupée par la méthode par comparaison directe avec les prix des transactions constatés sur le marché sur des biens équivalents en nature et en localisation (prix à l'unité, en bloc, par immeuble).

La méthode par capitalisation du revenu net consiste à appliquer un taux de rendement à un revenu, que ce revenu soit constaté, existant, théorique ou potentiel (valeur locative de marché). Cette approche peut être déclinée de différentes façons selon l'assiette des revenus considérés (loyer effectif, loyer de marché, revenu net) auxquels correspondent des taux de rendement distincts.

La méthode par actualisation des *cash-flows* considère que la valeur des actifs est égale à la somme actualisée des flux financiers attendus par l'investisseur, parmi lesquels figure la revente au terme de la durée de détention. Outre la valeur de revente obtenue par application d'un taux de rendement théorique différent selon les sites sur les loyers de la dernière année, les flux financiers intègrent les loyers, les différentes charges non récupérées par le propriétaire ainsi que les travaux de gros entretien et de réparation. Le taux d'actualisation des flux est calculé à partir soit d'un taux sans risque augmenté d'une prime de risque (liée à la fois au marché immobilier et à l'immeuble considérés en tenant compte de ses qualités en termes d'emplacement, de construction et de sécurité des revenus) soit du coût moyen pondéré du capital.

Quelle que soit la méthode utilisée, les calculs d'évaluation sont effectués, sauf cas particulier et exception justifiée, bail par bail.

Les réserves foncières et les immeubles en développement sont également valorisés à la juste valeur. Ils font ainsi l'objet d'une expertise prise en compte dans le calcul de l'ANR. Les méthodes retenues par les experts comprennent principalement le bilan promoteur et/ou l'actualisation des *cash-flows* complétée(s) dans certains cas par la méthode par comparaison (voir *supra* le détail des deux dernières méthodes).

La méthode du bilan promoteur consiste à établir le bilan financier du projet selon l'approche d'un promoteur immobilier auquel le terrain serait proposé. À partir du prix de vente de l'immeuble à la livraison, l'expert déduit l'ensemble des coûts à engager, coûts de construction, honoraires et marge, frais financiers ainsi que le montant qui pourrait être consacré à la charge foncière.

Pour les immeubles en cours de développement, il convient de déduire du prix prévisionnel de vente de l'immeuble l'ensemble des coûts liés à cette opération restant à payer afin de l'achever ainsi que le coût de portage jusqu'à la livraison.

Les projets en développement sont valorisés sur la base d'un projet clairement identifié et acté, dès lors que l'autorisation de construire peut être instruite et mise en œuvre.

Quelle que soit la méthode retenue, il revient *in fine* aux experts immobiliers de retenir une valeur et un taux d'actualisation en adéquation avec les risques inhérents à chaque projet et notamment l'état d'avancement des différentes phases d'autorisation et de construction (permis de démolir, permis de construire, recours, avancement des travaux, éventuelle pré-commercialisation ou garantie locative). Les experts doivent expliquer à partir de la valeur de sortie quel processus ils ont suivi pour estimer le degré de risque et de revalorisation attaché à l'immeuble compte tenu des circonstances dans lesquelles ils interviennent et des éléments mis à leur disposition.

S'agissant des murs des cliniques ou des établissements de santé, les experts immobiliers retiennent une valorisation correspondant à la moyenne des valeurs de la méthode par capitalisation du loyer ou de la valeur locative et de la méthode par actualisation des flux futurs.

La valeur marchande d'un établissement hospitalier dépend essentiellement de l'exploitation et de sa capacité à générer un chiffre d'affaires suffisant permettant d'assurer la rémunération normale de l'investissement immobilier. Ces immeubles relèvent de la catégorie des immeubles « monovalents » et la valeur retenue par l'expert reste néanmoins totalement liée au fonctionnement de l'exploitation et par voie de conséquence à la valeur du fonds de commerce. Inadaptés à l'exercice d'une activité différente sans travaux de transformation importants, ces locaux ne sont par ailleurs soumis ni au plafonnement du loyer de renouvellement ou de révision ni aux règles traditionnelles de détermination de la valeur locative, car la configuration et la spécialisation de l'immeuble imposent à l'exploitant, quelles que soient ses qualités, des limites matérielles objectives (nombre de lits ou de chambres, etc.).

La valeur locative de marché utilisée par les experts immobiliers est donc fondée notamment sur la prise en compte d'une quote-part du chiffre d'affaires moyen ou de l'excédent brut d'exploitation que l'établissement a réalisé durant ces dernières années d'exploitation, avec ou sans correctif, eu égard à sa catégorie, sa consistance, son environnement administratif, la qualité de sa structure d'exploitation (positionnement du prix, conventionnement, comptes d'exploitation, etc.) et son éventuelle concurrence. À défaut, les murs de l'établissement peuvent être évalués par capitalisation du revenu locatif communiqué par Icade.

### 1.3.1.2. Synthèse des valeurs expertisées du patrimoine d'Icade

La classification des actifs se présente de la manière suivante :

- ◆ les actifs stratégiques sont composés des bureaux France (y compris les immeubles et ouvrages publics détenus dans le cadre de partenariats publics-privés) et des parcs d'affaires (y compris le centre commercial Le Millénaire) ;
- ◆ les actifs alternatifs comprennent le seul portefeuille Santé ;
- ◆ les actifs non stratégiques sont constitués des actifs des entrepôts et des logements.

Par ailleurs, les actifs du portefeuille Santé sont valorisés à hauteur de la quote-part d'Icade dans Icade Santé (56,5 %). Si ces actifs étaient retenus pour 100 % de leur valeur, le patrimoine d'Icade ressortirait à 10 151,4 millions d'euros hors droits contre 9 901,1 millions d'euros à fin 2013 et à 10 682,2 millions d'euros en droits inclus contre 10 376,2 millions d'euros à fin 2013.

(valeur du patrimoine hors droits en millions d'euros en part du Groupe)	31/12/2014	31/12/2013 retraité <sup>(1)</sup>	Variation (en M€)	Variation (en %)	Variation pér. constant <sup>(2)</sup> (en M€)	Variation pér. constant <sup>(2)</sup> (en %)	Surfaces totales (en m <sup>2</sup> )	Prix <sup>(3)</sup> (en €/m <sup>2</sup> )	Taux de rendement net hors droits <sup>(4)</sup> (en %)	Potentiel de réversion <sup>(5)</sup> (en %)	Valeur locative de marché globale (en M€)	Taux de vacance EPRA <sup>(6)</sup> (en %)
<b>Bureaux France</b>												
Paris	220,2	309,3	(89,1)	(28,8)%	+ 13,6	+ 6,6%	17 174	12 823	5,2%	(1,1)%	11,4	11,6%
La Défense/Péri Défense	1 681,6	1 709,7	(28,1)	(1,6)%	(57,4)	(3,4)%	320 134	5 253	7,5%	(6,7)%	118,7	34,6%
Autre Croissant Ouest	723,7	756,0	(32,3)	(4,3)%	(28,5)	(3,8)%	84 070	8 608	7,4%	(9,4)%	48,6	0,3%
Première Couronne	569,7	453,3	+ 116,4	+ 25,7%	+ 99,7	+ 22,0%	112 973	5 043	6,1%	(2,7)%	34,1	1,1%
Deuxième Couronne	66,6	66,8	(0,2)	(0,2)%	(1,8)	(2,7)%	29 096	1 190	12,2%	(5,5)%	4,1	18,3%
<b>Total IDF</b>	<b>3 261,9</b>	<b>3 295,1</b>	<b>(33,2)</b>	<b>(1,0)%</b>	<b>25,6</b>	<b>+ 0,8%</b>	<b>563 447</b>	<b>5 732</b>	<b>7,1%</b>	<b>(6,5)%</b>	<b>216,8</b>	<b>20,1%</b>
Province	77,1	103,5	(26,4)	(25,5)%	(0,3)	(0,3)%	4 348	1 746	9,9%	(22,4)%	0,6	10,9%
<b>TOTAL</b>	<b>3 339,0</b>	<b>3 398,6</b>	<b>(59,6)</b>	<b>(1,8)%</b>	<b>25,4</b>	<b>+ 0,8%</b>	<b>567 795</b>	<b>5 702</b>	<b>7,1%</b>	<b>(6,5)%</b>	<b>217,4</b>	<b>20,1%</b>
Réserves foncières et projets en développement	119,6	155,3	(35,7)	(23,0)%	(84,3)	(54,3)%						
<b>TOTAL</b>	<b>3 458,6</b>	<b>3 553,9</b>	<b>(95,3)</b>	<b>(2,7)%</b>	<b>(59,0)</b>	<b>(1,7)%</b>	<b>567 795</b>	<b>5 702</b>	<b>7,1%</b>	<b>(6,5)%</b>	<b>217,4</b>	<b>20,1%</b>
<b>Parcs d'affaires</b>												
Paris	701,7	674,8	+ 26,9	+ 4,0%	+ 22,4	+ 3,3%	143 959	4 874	6,8%	(1,5)%	46,8	10,2%
La Défense/Péri Défense	234,6	230,0	+ 4,6	+ 2,0%	(0,2)	(0,1)%	94 365	2 486	7,7%	+ 4,3%	18,6	41,3%
Autre Croissant Ouest	161,9	150,4	+ 11,4	+ 7,6%	(4,4)	(2,9)%	62 746	2 580	7,2%	(2,6)%	11,4	11,0%
Première Couronne	944,0	914,9	+ 29,1	+ 3,2%	(15,4)	(1,7)%	373 076	2 530	7,9%	(1,1)%	73,4	9,6%
Deuxième Couronne	1 429,2	1 503,2	(74,1)	(4,9)%	(66,3)	(4,5)%	821 820	1 739	8,5%	(0,6)%	121,0	20,7%
<b>Total IDF</b>	<b>3 471,3</b>	<b>3 473,4</b>	<b>(2,0)</b>	<b>(0,1)%</b>	<b>(63,8)</b>	<b>(1,8)%</b>	<b>1 495 966</b>	<b>2 320</b>	<b>7,9%</b>	<b>(0,8)%</b>	<b>271,1</b>	<b>16,9%</b>
Réserves foncières et projets en développement	691,6	487,8	+ 203,8	+ 41,8%	+ 89,7	+ 18,4%						
<b>TOTAL</b>	<b>4 162,9</b>	<b>3 961,1</b>	<b>+ 201,8</b>	<b>+ 5,1%</b>	<b>+ 25,9</b>	<b>+ 0,7%</b>	<b>1 495 966</b>	<b>2 320</b>	<b>7,9%</b>	<b>(0,8)%</b>	<b>271,1</b>	<b>16,9%</b>
<b>Actifs stratégiques</b>	<b>7 621,5</b>	<b>7 515,0</b>	<b>+ 106,5</b>	<b>+ 1,4%</b>	<b>(33,1)</b>	<b>(0,4)%</b>	<b>2 063 761</b>	<b>3 251</b>	<b>7,5%</b>	<b>(3,5)%</b>	<b>488,5</b>	<b>18,3%</b>
<b>Santé</b>												
Première Couronne	54,8	39,5	+ 15,3	+ 38,9%	+ 1,1	+ 2,7%	13 339	4 112	6,4%			0,0%
Deuxième Couronne	202,9	193,3	+ 9,6	+ 4,9%	+ 8,3	+ 4,3%	58 758	3 453	6,7%			0,0%
<b>Total IDF</b>	<b>257,7</b>	<b>232,8</b>	<b>+ 24,9</b>	<b>+ 10,7%</b>	<b>+ 9,4</b>	<b>+ 4,0%</b>	<b>72 097</b>	<b>3 575</b>	<b>6,6%</b>			<b>0,0%</b>
Province	1 070,7	833,4	+ 237,3	+ 28,5%	+ 17,4	+ 2,1%	525 196	2 039	6,8%			0,0%
<b>Actifs alternatifs</b>	<b>1 328,4</b>	<b>1 066,2</b>	<b>+ 262,2</b>	<b>+ 24,6%</b>	<b>+ 26,8</b>	<b>+ 2,5%</b>	<b>597 293</b>	<b>2 224</b>	<b>6,8%</b>			<b>0,0%</b>
<b>Actifs non stratégiques<sup>(7)</sup></b>	<b>179,2</b>	<b>499,2</b>	<b>(320,0)</b>	<b>(64,1)%</b>	<b>(20,4)</b>	<b>(10,3)%</b>	<b>88 651</b>	<b>254</b>	<b>11,4%</b>			<b>19,6%</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>9 129,1</b>	<b>9 080,4</b>	<b>+ 48,6</b>	<b>+ 0,5%</b>	<b>(26,7)</b>	<b>(0,3)%</b>	<b>2 749 705</b>	<b>2 931</b>	<b>7,4%</b>			<b>15,5%</b>
Dont actifs consolidés par mise en équivalence	184,2	251,6	(67,3)	(26,8)%	(69,4)	(27,6)%						

(1) Retraité d'un changement de méthode d'ajustement lié à la cohérence valeurs d'expertise/comptes consolidés.

(2) Variation nette des cessions de la période et des investissements.

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

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

(5) Écart constaté entre la valeur locative de marché des surfaces louées et les loyers annualisés nets des charges non récupérables de ces mêmes surfaces (exprimé en pourcentage de loyers nets). Le potentiel de réversion tel que calculé ci-dessus est établi sans considération de l'échéancier des baux et ne fait pas l'objet d'une actualisation.

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

(7) Les indicateurs (Surfaces totales, Prix en €/m<sup>2</sup>, Taux de rendement net hors droits et Taux de vacance EPRA) sont repris hors périmètre Foncière Logement et hors PPP.

### 1.3.1.2.1. Actifs stratégiques

La valeur globale du portefeuille stratégique en quote-part Icade s'établit à 7 621,5 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2014 contre 7 515,0 millions d'euros à fin 2013, soit une augmentation de 106,5 millions d'euros (+ 1,4 %).

En neutralisant l'impact des investissements, des acquisitions et des cessions réalisés au cours de l'année 2014, la variation de la valeur du patrimoine stratégique est de (0,4) %.

En valeur, 99 % du portefeuille est localisé en Île-de-France.

La valeur des réserves foncières et des projets en développement s'élève à 811,2 millions d'euros au 31 décembre 2014 et se décompose en 239,0 millions d'euros de réserves foncières et 572,2 millions d'euros de projets en développement.

#### Bureaux France

Au cours de l'année 2014, les investissements réalisés dans les actifs de bureaux, qui comprennent principalement les travaux des immeubles Monet et Sisley à Saint-Denis, se sont élevés à un total de 99,9 millions d'euros.

En neutralisant l'impact de ces investissements et des cessions d'actifs intervenues durant l'exercice, la variation de valeur du patrimoine du pôle Bureaux au 31 décembre 2014 est de (59,0) millions d'euros à périmètre constant (soit (1,7) %) et se décompose de la manière suivante :

- ◆ un effet lié au plan d'affaires des immeubles (évolution de la situation locative et des budgets de travaux, indexations des loyers) à hauteur de (105,5) millions d'euros ;
- ◆ un effet lié à la baisse des taux de rendement et d'actualisation retenus par les experts compte tenu de l'évolution du marché de l'immobilier, à hauteur de + 46,5 millions d'euros.

#### Parcs d'affaires

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

Au cours de l'année 2014, Icade a réalisé 160,8 millions d'euros d'investissements de maintenance et de développement sur les parcs d'affaires.

À périmètre constant, après neutralisation des investissements, de l'acquisition de 50 % de l'immeuble de bureaux Millénaire 5&6 auprès de Klépierre et des cessions, la valeur du patrimoine des parcs d'affaires progresse de 25,9 millions d'euros sur l'année 2014, soit + 0,7 %. Cette progression résulte d'évolutions contrastées, les parcs des Portes de Paris enregistrent une progression de + 127,8 millions d'euros traduisant

l'attractivité du site, tandis que les parcs situés en deuxième couronne et le centre commercial du Millénaire ont enregistré des variations négatives en raison de la vacance, et des baisses des valeurs locatives pour le centre commercial.

La variation globale s'explique par l'effet du plan d'affaires des immeubles à hauteur de (85,2) millions d'euros et par l'impact de la baisse des taux de rendement et d'actualisation retenus par les experts compte tenu de l'évolution du marché de l'immobilier, à hauteur de + 111,2 millions d'euros.

### 1.3.1.2.2. Actifs alternatifs

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

La valeur globale de ce portefeuille en quote-part Icade est estimée à 1 328,4 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2014 contre 1 066,2 millions d'euros à fin 2013, soit une augmentation de 262,2 millions d'euros qui s'explique par l'acquisition de 12 établissements de santé sur l'année à hauteur de 213,3 millions d'euros (en quote-part Icade) et par la progression des valeurs.

À périmètre constant, après neutralisation des investissements de l'année d'un montant de 17,0 millions d'euros (en quote-part Icade), des acquisitions, la valeur du portefeuille varie de + 26,8 millions d'euros sur l'année 2014, soit + 2,5 %. Cette variation s'explique à hauteur de + 36,4 millions d'euros environ par l'impact des taux et à hauteur de (9,6) millions d'euros par l'impact des plans d'affaires des immeubles.

### 1.3.1.2.3. Actifs non stratégiques

#### Entrepôts

La valeur vénale des entrepôts est évaluée à 22,5 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2014 contre 40,2 millions d'euros au 31 décembre 2013, soit une variation à la baisse de 17,6 millions d'euros ((43,9) %).

Cette forte baisse est principalement due à la cession en 2014 d'un entrepôt à Besançon.

#### Logement

Le patrimoine du pôle Foncière Logement est constitué au 31 décembre 2014 d'immeubles gérés par la SNI, des logements en copropriété et de divers actifs résiduels qui sont valorisés sur la base des expertises immobilières.

La valeur de ce patrimoine ressort à 156,7 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2014 contre 182,0 millions d'euros à fin 2013, soit une variation de (25,3) millions d'euros ((13,9) %) qui s'explique principalement par l'effet des cessions.

### 1.3.2. Évaluation des activités de promotion et de services

Les sociétés de promotion et de services d'Icade font l'objet d'une évaluation par un cabinet indépendant pour les besoins du calcul de l'actif net réévalué. La méthode retenue par l'évaluateur qui reste identique à celle du dernier exercice repose essentiellement sur une actualisation des flux de trésorerie (DCF) sur la période du plan d'affaires de chaque société, prolongés sur un horizon décennal, et assortie d'une valeur terminale fondée sur un *cash-flow* normatif croissant à l'infini.

Au 1<sup>er</sup> semestre 2014, Icade a lancé une consultation auprès de six experts en évaluation de sociétés dans le cadre du renouvellement de la mission d'évaluation de ses sociétés de promotion et services. Les experts ont été retenus selon des critères d'indépendance, de qualification, de réputation, de compétence en matière d'évaluation de sociétés, de capacité en matière d'organisation et de réactivité, et enfin de niveau de prix proposé.

La mission d'évaluation a été confiée au cabinet Détryat Associés.

Sur ces bases, les valeurs des sociétés de promotion et de services au 31 décembre 2014 se décomposent de la manière suivante :

(en millions d'euros)	31/12/2014		31/12/2013	
	Sociétés de promotion	Sociétés de services	Sociétés de promotion	Sociétés de services
Valeur d'entreprise	290,0	37,4	483,8	36,5
Endettement net	176,9	2,4	(3,9)	3,5
Autres ajustements	(41,3)	(9,5)	(32,1)	(5,5)
<b>Valeur des fonds propres des sociétés en intégration globale</b>	<b>425,6</b>	<b>30,3</b>		
<b>Valeur des fonds propres des sociétés mises en équivalence <sup>(1)</sup></b>	<b>14,7</b>			
<b>Valeur des fonds propres</b>	<b>440,3</b>	<b>30,3</b>	<b>447,8</b>	<b>34,5</b>

(1) Après application au 1<sup>er</sup> janvier 2014 de la nouvelle norme IFRS 11 relative aux partenariats de « joint-venture ».

Parmi les paramètres financiers retenus, l'expert a utilisé un coût moyen pondéré du capital compris entre 9,70 % et 12,14 % pour les sociétés de promotion et entre 7,36 % et 12,64 % pour les sociétés de services.

La valeur d'entreprise des sociétés de promotion au 31 décembre 2014 s'élève à 322 millions d'euros (y compris la valeur d'entreprise des sociétés mises en équivalence) contre 483,8 millions d'euros au 31 décembre 2013. Cette baisse résulte essentiellement d'un effet lié aux

plans d'affaires des sociétés ajustés pour tenir compte d'un marché moins porteur à court terme. Une importante variation du besoin en fonds de roulement due à la vente de l'opération Garance pèse également sur la valeur d'entreprise d'Icade Promotion tertiaire ; cette même opération a un effet contraire sur la trésorerie nette et, partant, sur la valeur des fonds propres, en augmentation sur 2014.

## 1.3.3. Calcul de l'actif net réévalué EPRA

(en millions d'euros)		31/12/2014	30/06/2014	31/12/2013 retraité
Capitaux propres consolidés en part du Groupe <sup>(a)</sup>	(1)	4 042,3	3 917,7	4 167,6
Impact de la dilution des titres donnant accès au capital <sup>(b)</sup>	(2)	0,0	7,1	6,9
Plus-values latentes sur actifs immobiliers (hors droits)	(3)	1 615,9	1 509,4	1 492,4
Plus-values latentes sur titres des sociétés Foncières mises en équivalence (hors droits)	(4)	4,5	11,2	
Plus-values latentes sur les sociétés de promotion	(5)	8,2	52,1	50,5
Plus-values latentes sur titres des sociétés de promotion mises en équivalence	(6)	(6,4)	2,2	
Plus-values latentes sur les sociétés de services	(7)	7,4	9,8	7,7
Retraitement de la réévaluation des instruments de couverture de taux	(8)	92,3	100,6	96,5
<b>ANR EPRA simple net en part du Groupe</b>	<b>(9) = (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6) + (7) + (8)</b>	<b>5 764,1</b>	<b>5 610,0</b>	<b>5 821,7</b>
Réévaluation des instruments de couverture de taux	(10)	(92,3)	(100,6)	(96,5)
Réévaluation de la dette à taux fixe	(11)	(129,3)	(74,3)	(6,1)
Fiscalité sur plus-values latentes des actifs immobiliers (hors droits) <sup>(c)</sup>	(12)	0,0	(0,3)	(0,3)
Fiscalité sur plus-values latentes des titres de sociétés de promotion <sup>(d)</sup>	(13)	(13,9)	(15,1)	(14,2)
Fiscalité sur plus-values latentes des titres de sociétés de services <sup>(d)</sup>	(14)	(0,8)	(0,9)	(1,0)
<b>ANR EPRA triple net en part du Groupe</b>	<b>(15) = (9) + (10) + (11) + (12) + (13) + (14)</b>	<b>5 527,8</b>	<b>5 418,8</b>	<b>5 703,5</b>
Nombre d'actions totalement dilué <sup>(e)</sup>	n	73 530 191	74 015 169	73 774 827
<b>ANR EPRA simple net par action (en part du Groupe – totalement dilué en €)</b>	<b>(9)/n</b>	<b>78,4</b>	<b>75,8</b>	<b>78,9</b>
Progression annuelle		(0,6) %		
<b>ANR EPRA triple net par action (en part du Groupe – totalement dilué en €)</b>	<b>(15)/n</b>	<b>75,2</b>	<b>73,2</b>	<b>77,3</b>
Progression annuelle		(2,7) %		

(a) Inclut un résultat net part du Groupe 2014 de 151,5 millions d'euros.

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

(c) Concerne les actifs de bureaux en Allemagne fiscalisés à 15,83 %.

(d) Calculée au taux de 34,43 % pour les titres détenus depuis moins de deux ans et au taux de 4,13 % pour les titres détenus depuis plus de deux ans. Pour les titres détenus directement par Icade, ces taux sont assujettis à la contribution exceptionnelle et sont portés respectivement à 38,0 % et 4,56 %.

(e) S'élève à 73 530 191 au 31 décembre 2014, après annulation des actions autodétenues (539 308 actions) et impact des instruments dilutifs (47 113 actions).

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

<b>ANR EPRA TRIPLE NET EN PART DU GROUPE AU 31/12/2013 (en € par action)</b>	<b>77,3 €</b>
Dividendes versés au 1 <sup>er</sup> semestre	(3,7) €
Résultat consolidé en part du Groupe de l'année	+ 2,2 €
Variation de la juste valeur des instruments dérivés	+ 0,1 €
Variation de la plus-value latente sur actifs immobiliers et titres de sociétés foncières mises en équivalence	+ 1,7 €
Variation de la plus-value latente sur les sociétés de promotion et services	(0,7) €
Variation de la juste valeur de la dette à taux fixe	(1,7) €
Impact de la variation du nombre d'actions dilué sur l'ANR par action	+ 0,3 €
Autres	(0,2) €
<b>ANR EPRA TRIPLE NET EN PART DU GROUPE AU 31/12/2014 (en € par action)</b>	<b>75,2 €</b>

La variation des plus-values latentes des actifs immobiliers et des sociétés de promotion et de services résulte des variations de valeurs explicitées *supra* (en 1.3.1.2 et 1.3.2). Les variations les plus marquées concernent les actifs immobiliers situés dans des localisations dynamiques ou en rebond (immédiate Première couronne nord, La Défense) qui ont enregistré des progressions de valeurs significatives ayant accru les plus-values latentes.

*A contrario*, la baisse constante des taux d'intérêt, tout au long de l'année, a aggravé l'écart de juste valeur de la dette à taux fixe, dont l'en-cours s'est par ailleurs accru en 2014, notamment par l'émission d'une obligation de 500 millions d'euros en avril.

La juste valeur des instruments de couverture de taux s'est, quant à elle, appréciée, ce qui s'explique par le passage du temps et l'arrivée à maturité de produits dérivés historiques contractés à des taux élevés.

## 1.4. Reporting EPRA au 31 décembre 2014

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

### 1.4.1. Actif net réévalué EPRA (simple net et triple net)

Le calcul de l'ANR EPRA est détaillé dans le chapitre 2 partie 1.3.3 : « Calcul de l'actif net réévalué EPRA ».

(en millions d'euros)	31/12/2014	30/06/2014	31/12/2013 retraité	Variation 2013/2014	Variation (en %)
ANR EPRA simple net en part du Groupe	5 764,1	5 610,0	5 821,7	(57,6)	(1,0) %
ANR EPRA simple net en part du Groupe, par action (en €)	78,4	75,8	78,9	(0,5)	(0,6) %
ANR EPRA triple net en part du Groupe	5 527,8	5 418,8	5 703,5	(175,7)	(3,1) %
ANR EPRA triple net en part du Groupe, par action (en €)	75,2	73,2	77,3	(2,1)	(2,7) %

### 1.4.2. Résultat net récurrent – Foncière (EPRA)

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

(en millions d'euros)	31/12/2014	31/12/2013 retraité	Variation 2013/2014
<b>Résultat net</b>	<b>172,8</b>	<b>145,0</b>	<b>19,2 %</b>
Résultat net – Autres activités <sup>(1)</sup>	(39,9)	(53,2)	
<b>(a) Résultat net – Foncière</b>	<b>132,9</b>	<b>91,7</b>	<b>44,9 %</b>
(i) Variation de valeur des immeubles de placements et dotations aux amortissements	(270,6)	(269,6)	
(ii) Résultat sur cessions d'immobilisations	98,6	120,7	
(iii) Résultat de cession de commerces	-	(0,1)	
(iv) Impôts sur les bénéfices liés aux cessions et pertes de valeurs	(0,2)	0,4	
(v) Écart d'acquisition négatif/dépréciation du <i>goodwill</i>	-	(3,2)	
(vi) Variation de juste valeur des instruments financiers	(5,3)	8,4	
(vii) Frais d'acquisition sur titres	-	-	
(viii) Impôts différés en lien avec les ajustements de l'EPRA	-	-	
(ix) Ajustements des sociétés mises en équivalence	(6,6)	(12,5)	
(x) Intérêts minoritaires (Icade Santé)	47,0	38,1	
<b>(b) Total des retraitements</b>	<b>(136,9)</b>	<b>(117,8)</b>	<b>(16,2) %</b>
<b>(A-B) RÉSULTAT NET RÉCURRENT – FONCIÈRE (EPRA)</b>	<b>269,9</b>	<b>209,4</b>	<b>28,9 %</b>
Nombre d'actions moyen en circulation dilué retenu pour le calcul	73 735 312	60 865 381	
<b>RÉSULTAT NET RÉCURRENT – FONCIÈRE (EPRA) EN €/ACTION</b>	<b>3,66 €</b>	<b>3,44 €</b>	<b>6,4 %</b>

(1) Les autres activités correspondent à la promotion, aux services et à l'inter-métiers.

Le résultat net récurrent – Foncière (EPRA) représente 3,66 euros par action au 31 décembre 2014 contre 3,44 euros par action au 31 décembre 2013.

### 1.4.3. Taux de rendement EPRA

Le tableau ci-dessous présente le passage entre le taux de rendement net Icade tel que décrit par ailleurs et les taux de rendement définis par l'EPRA. Le calcul est réalisé après retraitement des minoritaires d'Icade Santé.

	31/12/2014	31/12/2013
<b>RENDEMENT NET ICADÉ <sup>(1)</sup></b>	<b>7,4 %</b>	<b>7,4 %</b>
Effet des droits et frais estimés	(0,4) %	(0,3) %
Retraitement des loyers potentiels sur vacants	(0,8) %	(1,0) %
<b>RENDEMENT INITIAL NET TOPPED-UP EPRA <sup>(2)</sup></b>	<b>6,1 %</b>	<b>6,0 %</b>
Intégration des franchises de loyers	(0,6) %	(0,3) %
<b>RENDEMENT INITIAL NET EPRA <sup>(3)</sup></b>	<b>5,5 %</b>	<b>5,8 %</b>

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

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

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

### 1.4.4. Taux de vacance EPRA

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

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

	31/12/2014	31/12/2013
Actifs stratégiques	18,3 %	13,8 %
Actifs alternatifs (santé)	0,0 %	0,0 %
Actifs non stratégiques	19,6 %	5,6 %
<b>TOTAL FONCIÈRE TERTIAIRE</b>	<b>15,5 %</b>	<b>11,7 %</b>

L'évolution négative du taux de vacance EPRA entre 2013 et 2014 s'explique essentiellement par l'augmentation de la vacance financière entre 2013 et 2014.

Les baux signés en 2014 pour la tour EQHO, qui représentent 71 % des surfaces de l'actif (56 000 m<sup>2</sup> – hors quote-part RIE), n'ont pas été intégrés dans le calcul du taux de vacance EPRA car les dates d'effet des locations intervenues sont prévues en 2015. Retraité de ces baux, le taux de vacance EPRA sur le périmètre stratégique chute à 12,8 %.

Le segment des actifs non stratégiques tertiaires a connu une augmentation importante de son taux de vacance EPRA entre 2013 et 2014 du fait des cessions d'actifs intervenues sur l'exercice écoulé. En effet, les actifs cédés (Allemagne, entrepôts) connaissaient une vacance très faible.

### 1.4.5. Ratio de coûts EPRA Foncière

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

	31/12/2014	31/12/2013 retraité
<b>Inclus :</b>		
(i) Charges de structure et autres frais généraux	(82,5)	(67,1)
(ii) Charges locatives nettes de refacturations	(29,3)	(24,7)
(iii) Honoraires de gestion nets des marges réelles/estimées		0,0
(iv) Autres refacturations couvrant des frais généraux	33,6	38,9
(v) Quote-part de frais généraux et de charges des sociétés en équivalence	(3,1)	(4,9)
(vi) Quote-part de frais généraux et de charges affectés aux participations ne donnant pas le contrôle	4,5	3,7
<b>Exclus :</b>		
(vii) Amortissement des immeubles de placement	-	-
(viii) Coûts de location des terrains	(2,4)	(1,5)
(ix) Autres charges sur immeubles intégrées dans les revenus locatifs	(0,1)	0,0
<b>(A) COÛTS EPRA (Y COMPRIS COÛTS DE VACANCE)</b>	<b>(74,2)</b>	<b>(52,6)</b>
(x) Moins : Charges de vacance	(27,7)	(15,7)
<b>(B) COÛTS EPRA (HORS COÛTS DE VACANCE)</b>	<b>(46,5)</b>	<b>(36,9)</b>
(xi) Revenus locatifs bruts moins coûts de location des terrains	538,5	432,8
(xii) Autres charges sur immeubles intégrées dans les revenus locatifs	-	-
(xiii) Plus : quote-part de revenus locatifs moins charges du foncier des mises en équivalence	10,4	23,3
(xiv) Quote-part de revenus locatifs moins charges du foncier affectés aux participations ne donnant pas le contrôle	(61,6)	(50,8)
<b>(C) REVENUS LOCATIFS</b>	<b>487,2</b>	<b>405,3</b>
<b>(A/C) RATIO DE COÛTS EPRA FONCIÈRE (Y.C. COÛTS DE LA VACANCE)</b>	<b>15,2 %</b>	<b>13,0 %</b>
<b>(B/C) RATIO DE COÛTS EPRA FONCIÈRE (HORS COÛTS DE LA VACANCE)</b>	<b>9,5 %</b>	<b>9,1 %</b>

L'évolution négative du ratio de coût EPRA Foncière entre les 31 décembre 2013 et 2014 s'explique notamment par :

- ◆ la mise en exploitation de la tour EQHO en juillet 2013. Cet actif supporte donc de la vacance financière sur l'exercice 2014 (2,2 millions d'euros) ;
- ◆ des coûts non récurrents supportés sur l'exercice 2014 (frais juridiques liés à la fusion-absorption de huit sociétés dans Icade) ;
- ◆ des reprises de provisions non récurrentes constatées en 2013 (2,5 millions d'euros).

## 1.5. Ressources financières

Forte de son émission obligataire inaugurale de 2013, Icade a placé avec succès au début du mois d'avril 2014 sa deuxième émission sur le marché euro d'un montant de 500 millions d'euros à sept ans, assortie d'une marge de 98 points de base au-dessus du taux de référence (soit un coupon de 2,25 %). Ce nouvel emprunt obligataire largement sursouscrit par des investisseurs européens confirme leur confiance dans la qualité de crédit d'Icade.

Poursuivant la gestion dynamique de son passif, Icade a également amélioré les termes d'une part substantielle de sa dette bancaire en mars 2014. Ceci s'est traduit par :

- ◆ le rallongement d'un an de la maturité du *term loan* de 500 millions d'euros ;
- ◆ la substitution du *forward start* de 375 millions d'euros par un crédit refinancement d'une durée de vie moyenne supérieure ;
- ◆ de nouvelles conditions financières abaissées pour toutes ces lignes.

Le 30 juin dernier, Icade a également renforcé ses lignes non tirées en panachant leur maturité de trois ans à sept ans. Leurs conditions ont été améliorées et le montant total de ses lignes disponibles a été porté à 1 260 millions d'euros au 31 décembre 2014.

Au cours de l'été, pour accroître la diversification de ses sources de financement, Icade a mis en place un programme de billets de trésorerie – support de dettes à court terme –, et ainsi constitué un en-cours de 203 millions d'euros à la fin de l'exercice 2014.

L'ensemble de ces opérations a permis au Groupe de poursuivre la mise en œuvre de sa politique financière d'allongement de la durée de vie moyenne de la dette, de baisse de son coût et de diversification de ses ressources de financement entamée dès 2011.

Enfin, Icade a recueilli les 8 et 9 décembre 2014 les intérêts vendeurs de certains porteurs de ses ORNANes dans le cadre d'une procédure de livre d'ordres inversé. Elle a ensuite procédé à leur rachat à l'issue d'une période de désintéressement de cinq jours. Au terme de l'opération, 61,7 % des ORNANes en circulation ont été rachetées, ce qui constitue un résultat élevé pour ce type d'opération ; ainsi, au 31 décembre 2014, il ne restait plus que 359 942 ORNANes en circulation, ce qui représente 25,6 % du nombre initialement émis. L'opération permet à Icade de limiter le risque de dilution attaché à ces instruments ainsi que la volatilité qu'ils génèrent dans le résultat financier.

### 1.5.1. Liquidités

Les ressources financières d'Icade ont été renforcées au cours de l'exercice 2014 grâce au renouvellement de lignes existantes et à la mise en place de nouvelles lignes de crédit. Les principales opérations de financement ont été les suivantes :

- ◆ annulation de 550 millions d'euros de crédit *revolving* et mise en place de 680 millions d'euros de lignes de crédit *revolving* moyen et long terme ;
- ◆ renouvellement de 80 millions d'euros de ligne de crédit *revolving* moyen terme ;
- ◆ mise en place d'un prêt hypothécaire de 49 millions d'euros long terme sur Icade Santé ;
- ◆ émission de 500 millions d'euros d'obligations ;
- ◆ émission de billets de trésorerie pour un en-cours en fin d'année de 203 millions d'euros.

Les lignes sont assorties d'une marge de crédit moyenne de 126 points de base et ont une durée moyenne de 4,9 ans.

Icade dispose d'une capacité de tirage en lignes court et moyen terme de 1 260 millions d'euros, totalement libres d'utilisation. L'ensemble des liquidités disponibles au 31 décembre 2014 permettent de couvrir quasiment deux ans de remboursement en capital et intérêts de la dette.

### 1.5.2. Structure de l'endettement au 31 décembre 2014

#### 1.5.2.1. Dette par nature

La dette financière brute de 4 376,2 millions d'euros est constituée au 31 décembre 2014 de :

- ◆ 1 602,2 millions d'euros d'emprunts *corporate* ;
- ◆ 1 310,2 millions d'euros d'emprunts obligataires ;

- ◆ 842,0 millions d'euros de financement hypothécaire ;
- ◆ 232,4 millions d'euros de locations-financement ;
- ◆ 203,0 millions d'euros de billets de trésorerie ;
- ◆ 94,1 millions d'euros de placement privé ;
- ◆ 34,7 millions d'euros de découverts bancaires ;
- ◆ 49,9 millions d'euros d'ORNANes ; et
- ◆ 7,8 millions d'euros de dettes rattachées à des participations.

La dette financière nette s'élève à 3 849,1 millions d'euros au 31 décembre 2014, en baisse de 17,6 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2013.

L'évolution entre ces deux dates s'explique essentiellement par :

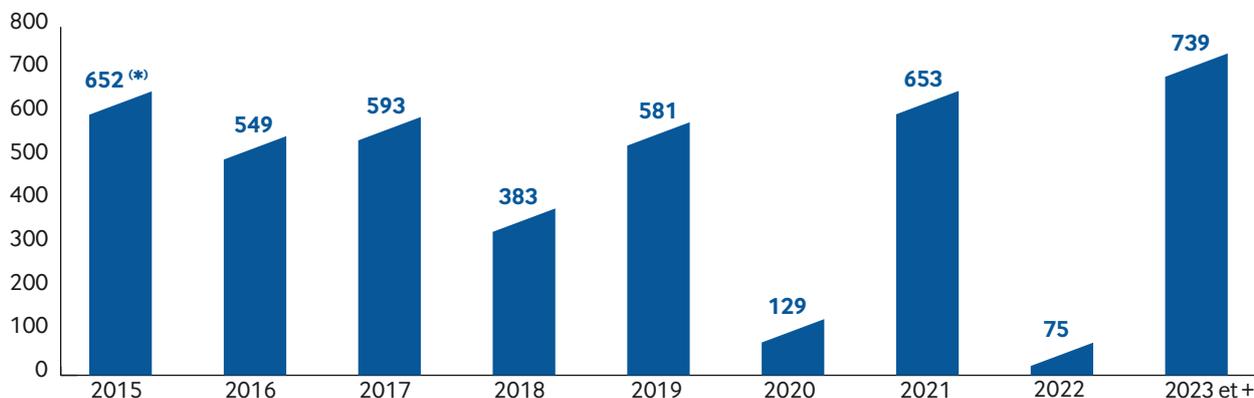
- ◆ de nouvelles dettes pour 1 130 millions d'euros correspondant en grande partie à l'émission obligataire d'avril, la croissance de l'en-cours de billets de trésorerie au cours du dernier semestre, le tirage du crédit refinancement en juillet ainsi qu'à la mise en place du financement hypothécaire d'Icade Santé ;
- ◆ au tirage et au remboursement sur l'exercice de 80 millions d'euros sur des lignes disponibles ;
- ◆ l'échéance finale du crédit syndiqué Icade 2014 pour 700 millions d'euros, et de deux lignes *corporate* pour un montant total de 140 millions d'euros ;
- ◆ l'échéance finale d'une ligne hypothécaire d'Icade Santé pour 31 millions d'euros ;
- ◆ des amortissements naturels et remboursements de lignes *corporate* pour environ 67 millions d'euros ;
- ◆ des remboursements anticipés à hauteur de 140 millions d'euros d'emprunt *corporate* ;
- ◆ des amortissements naturels de locations-financements à hauteur de 23 millions d'euros ;
- ◆ l'entrée de nouvelles dettes d'Icade Santé dans le périmètre de consolidation à hauteur de 56 millions d'euros de dettes lors d'acquisitions ;
- ◆ une augmentation de 2,2 millions d'euros de la juste valeur des ORNANes, couplé à un remboursement de 79 millions d'euros d'en-cours au moment de l'opération de rachat ;
- ◆ une amélioration de valeur de 5,4 millions d'euros des instruments de couverture ;
- ◆ une baisse d'environ 67 millions d'euros de la trésorerie ;
- ◆ une baisse des découverts de 83 millions d'euros.

### 1.5.2.2. Dette par maturité

L'échéancier de l'endettement tiré (hors découverts) d'Icade au 31 décembre 2014 est représenté ci-dessous :

#### ÉCHÉANCIER DE LA DETTE TIRÉE

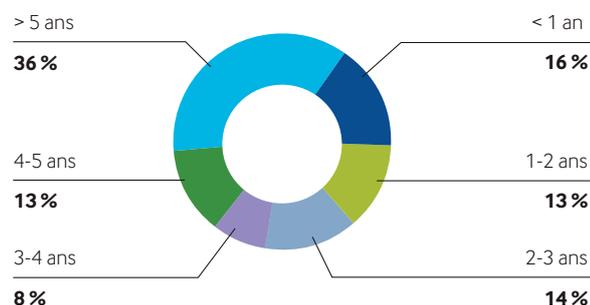
(31 décembre 2014, en millions d'euros)



(\*) Dont 203 M€ de billets de trésorerie.

#### RÉPARTITION DE LA DETTE PAR ÉCHÉANCE

(31 décembre 2014)



La durée de vie moyenne de la dette au 31 décembre 2014 s'établit à 4,7 ans (hors billets de trésorerie). Au 31 décembre 2013, elle s'élevait à 4,6 ans, les financements levés en 2014 ayant permis de maintenir la maturité moyenne des dettes d'Icade.

### 1.5.2.3. Dette par métier

Après affectation des refinancements intra-groupe, près de 99 % des dettes du Groupe concernent le pôle Foncière et 1 % le pôle Promotion, la part affectée au pôle Services étant non significative. Ces proportions traduisent un moindre endettement du pôle Promotion par rapport à l'exercice 2013.

### 1.5.2.4. Coût moyen de la dette

Le coût de financement moyen s'élève pour l'exercice 2014 à 1,97 % avant couverture et 3,07 % après couverture, contre respectivement 1,71 % et 3,83 % en 2013.

Le coût de financement moyen diminue ainsi fortement entre 2013 et 2014, grâce à l'effet en pleine année de restructuration des couvertures effectuées au cours du second semestre 2013, et à une gestion proactive des financements – renégociations effectuées au 1<sup>er</sup> semestre 2014 et nouvelles émissions de dettes (obligataires et billets de trésorerie).

### 1.5.2.5. Risque de taux

Le suivi et la gestion des risques financiers sont centralisés au sein de la direction financement et trésorerie.

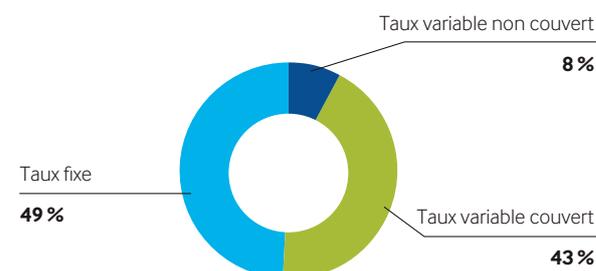
Celle-ci fait mensuellement rapport au comité des risques, taux, trésorerie et financements d'Icade sur l'ensemble des sujets liés aux enjeux de politiques de financements, de placements, de gestion des risques de taux et liquidité.

L'évolution des marchés financiers peut entraîner une variation des taux d'intérêt pouvant se traduire par une augmentation du coût de refinancement. Pour financer ses investissements, Icade a également recours à de la dette à taux variable qui fait l'objet d'une couverture, ce qui lui permet de conserver la capacité de rembourser par anticipation sans pénalité. Cette dette représente, avant couverture, près de 50,4 % de sa dette totale au 31 décembre 2014 (hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires).

Icade a poursuivi au cours de l'exercice 2014 une politique de gestion prudente de sa dette en maintenant une exposition limitée au risque de taux par la mise en place de contrats de couverture appropriés (*swaps* vanille). Des contrats de taux plancher (*floors*) sur un Euribor 3 mois à 0 % ont été souscrits pour 300 millions d'euros de nominal au cours du 2<sup>nd</sup> semestre, pour couvrir un risque économique de baisse de l'indice de référence de certains de nos contrats de financement en dessous d'un seuil minimal.

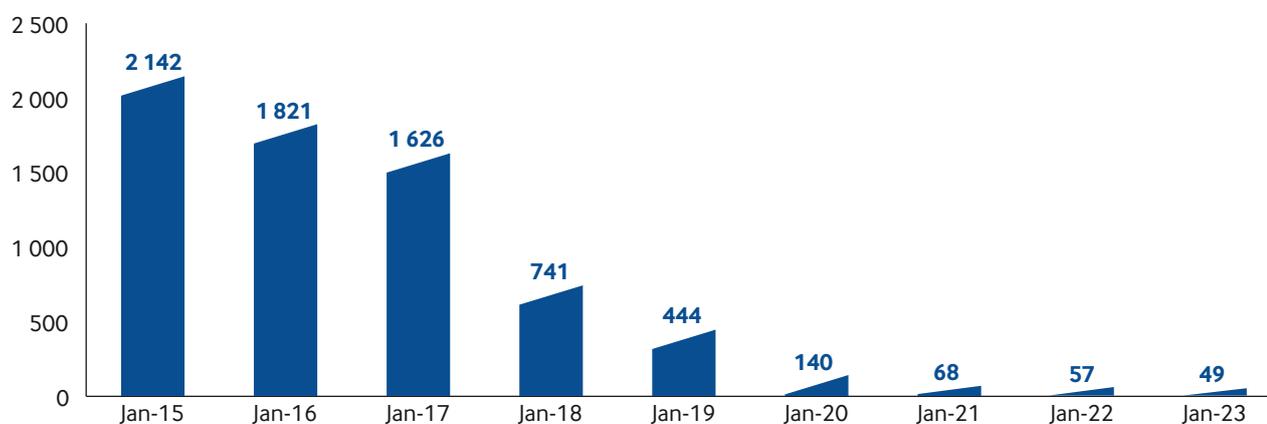
#### RÉPARTITION DE LA DETTE PAR TYPE DE TAUX (HORS DETTES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS ET DÉCOUVERTS BANCAIRES)

(31 décembre 2014)



## EN-COURS DES COUVERTURES

(31 décembre 2014, en millions d'euros)



La majeure partie de la dette (92,1 %) est protégée contre une remontée des taux d'intérêt (dette à taux fixe ou dette à taux variable couverte). Les en-cours notionnels de couverture sont résumés dans le graphique ci-dessus.

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

31/12/2014 (en millions d'euros)	Actifs financiers (a)		Passifs financiers (b)		Exposition nette avant couverture (c) = (b) - (a)		Instruments de couverture de taux (d)		Exposition nette après couverture (e) = (d) - (c)	
	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable
Moins d'un an	40,7	560,1	245,6	459,1	204,9	(101,0)	-	320,9	(204,9)	421,9
De un an à deux ans	0,1	0,1	29,7	517,7	29,6	517,6	-	195,6	(29,6)	(322,0)
De deux ans à trois ans	-	-	84,4	510,7	84,4	510,7	-	584,9	(84,4)	74,2
De trois ans à quatre ans	-	-	29,8	352,4	29,8	352,4	-	296,4	(29,8)	(56,0)
De quatre ans à cinq ans	0,1	3,7	522,1	50,2	522,0	46,5	-	304,6	(522,0)	258,1
Plus de cinq ans	13,2	0,3	1 236,9	337,4	1 223,8	337,1	-	139,8	(1 223,8)	(197,3)
<b>TOTAL</b>	<b>54,0</b>	<b>564,2</b>	<b>2 148,6</b>	<b>2 227,7</b>	<b>2 094,6</b>	<b>1 663,4</b>	<b>-</b>	<b>1 842,2</b>	<b>(2 094,6)</b>	<b>178,8</b>

La durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 2,9 ans, celle des couvertures associées est également de 2,9 ans, permettant une couverture adéquate.

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

Compte tenu du profil de l'année et de l'évolution des taux d'intérêt, les variations de juste valeur des instruments de couverture ont un impact positif sur les fonds propres de 1 million d'euros.

## 1.5.3. Notation financière

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

Suite à l'évolution de ses critères de notation, Standard & Poors a confirmé en mai 2014 la notation à long terme d'Icade à « BBB+ » avec une perspective stable, ainsi que sa notation à court terme A2.

## 1.5.4. Structure financière

## 1.5.4.1. Ratios de structure financière

1.5.4.1.1. LTV (*loan-to-value*)

Le ratio de LTV qui rapporte les dettes financières nettes au patrimoine immobilier réévalué hors droits augmenté des valeurs des sociétés de promotion et de services ressort à 36,9 % au 31 décembre 2014 (contre 37,5 % au 31 décembre 2013).

Ce ratio reste très inférieur aux niveaux plafonds à respecter dans le cadre des *covenants* financiers prévus dans la documentation bancaire (50 % et 52 % dans la majorité des cas où ce ratio est mentionné en tant que *covenant*). Ces *covenants* n'incluent pas les valeurs des sociétés de promotion et de services dans le calcul du ratio, ce qui le positionne à 38,2 % (contre 39,1 % au 31 décembre 2013).

Si la valeur de patrimoine, utilisée pour son calcul, était appréciée droits inclus, et si la juste valeur des dérivés de taux n'était pas incluse dans la dette nette, le ratio LTV ajusté s'établirait à 34,3 % au 31 décembre 2014.

**1.5.4.1.2. ICR (interest coverage ratio)**

Le ratio de couverture des intérêts par le résultat opérationnel (corrigé des amortissements) ressort à 4,74x sur l'exercice 2014. Ce ratio est en amélioration par rapport aux années précédentes (4,02x en 2013), compte tenu de l'entrée de périmètre Silic, des cessions réalisées sur l'année et de l'amélioration du coût de l'endettement net. Ramené à l'excédent brut opérationnel, ce ratio ressort à 3,99x.

	31/12/2014	31/12/2013 Retraité <sup>(2)</sup>
Ratio de dette financière nette/patrimoine réévalué (LTV) <sup>(1)</sup>	36,9 %	37,5 %
Ratio de couverture des intérêts par le résultat opérationnel corrigé des amortissements (ICR)	4,74x	4,02x

(1) Intègre la valeur au bilan des sociétés de promotion et de services ainsi que les créances financières des partenariats publics-privés.

(2) Les valeurs au 31/12/2013 ont été retraitées par rapport à celles publiées pour tenir compte de la norme IFRS 11.

**1.5.4.2. Tableau de suivi des covenants**

Nature de la limite	Sens	Seuil	31/12/2014
LTV <sup>(1)</sup>	Maximum	45 %, 50 % ou 52 %	38,2 %
ICR	Minimum	2,00x	4,74x
Contrôle de la Caisse des dépôts (CDC) <sup>(2)</sup>	Minimum	34 %, 50 % ou 51 %	52,0 %
Valeur du patrimoine de la Foncière <sup>(3)</sup>	Minimum	3, 4, 5 ou 7 milliards d'euros	10,1 milliards d'euros
Ratio dettes des filiales de promotion/dette brute consolidée	Maximum	20 %	0,9 %
Sûretés sur actifs	Maximum	20 % du patrimoine foncier	10,7 % <sup>(4)</sup>

(1) Environ 83 % de la dette concernée par un covenant sur LTV a pour limite 52 %, 15 % de la dette a pour limite 50 % et les 2 % restant l'étant pour une limite à 45 %.

(2) Environ 96 % de la dette concernée par un covenant sur la clause de changement de contrôle CDC a pour limite 34 % et les 4 % restant l'étant pour une limite à 50 %-51 %.

(3) Environ 19 % de la dette concernée par un covenant sur la valeur du patrimoine de la Foncière a pour limite 3 milliards d'euros, 3 % de la dette a pour limite 4 milliards d'euros, 16 % de la dette a pour limite 5 milliards d'euros et les 62 % restant l'étant pour une limite à 7 milliards d'euros.

(4) Calcul maximum au regard des clauses des prêts.

Les covenants sont respectés au 31 décembre 2014.

**1.6. Pro forma 2013**

Les états financiers au 31 décembre 2013 ont été retraités afin de refléter les nouvelles méthodes de consolidation issues des normes IFRS 10 et 11. Ces retraitements n'ont aucune incidence sur le résultat net en part du Groupe. Les montants ayant fait l'objet de retraitements

sont comptabilisés au sein des « titres mis en équivalence » au bilan et dans la « quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence » dans le compte de résultat. Ce dernier agrégat est inclus dans le résultat opérationnel, au même titre que la quote-part de résultat des sociétés historiquement consolidées par la méthode de la mise en équivalence, auparavant positionnée en dessous du résultat financier.

## 1.6.1. Compte de résultat EPRA Foncière

(en millions d'euros)	31/12/2013 publié	retraitements	31/12/2013 retraité	Dont récurrent Foncière (EPRA)	Dont autres <sup>(1)</sup>
<b>REVENUS LOCATIFS</b>	<b>474,1</b>	<b>(23,2)</b>	<b>450,9</b>	<b>450,9</b>	-
Loyers nets	434,3	(16,1)	418,1	418,1	-
<i>Taux de marge (loyers nets/Revenus locatifs)</i>	<i>91,6 %</i>	<i>69,5 %</i>	<i>92,7 %</i>	<i>92,7 %</i>	<i>0,0 %</i>
<b>Coûts de fonctionnement nets</b>	<b>(30,1)</b>	<b>0,4</b>	<b>(29,8)</b>	<b>(29,8)</b>	-
Résultat des autres activités	-	-	-	-	-
<b>EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>404,1</b>	<b>(15,8)</b>	<b>388,3</b>	<b>388,3</b>	-
Amortissements et pertes de valeur des actifs d'exploitation	(12,9)	3,2	(9,6)	(9,6)	-
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>	<b>391,2</b>	<b>(12,6)</b>	<b>378,7</b>	<b>378,7</b>	-
Amortissements et pertes de valeur des immeubles de placement	(282,1)	11,3	(271,0)	-	(271,0)
Résultat sur cessions	120,8	-	120,7	-	120,7
Pertes de valeur sur écarts d'acquisition	(3,2)	-	(3,2)	-	(3,2)
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-	2,1	2,1	13,3	(11,3)
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>226,5</b>	<b>0,8</b>	<b>227,3</b>	<b>392,0</b>	<b>(164,7)</b>
Coût de l'endettement brut	(145,9)	-	(145,9)	(145,9)	-
Produits nets de trésorerie et équivalent de trésorerie, des prêts et créances associées	1,6	10,7	12,2	12,2	-
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>(144,4)</b>	<b>10,7</b>	<b>(133,7)</b>	<b>(133,7)</b>	-
Ajustement de valeur des instruments dérivés et autres actualisations	8,4	-	8,5	-	8,4
Autres produits et charges financiers	11,6	(11,4)	0,1	0,1	-
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>(124,4)</b>	<b>(0,8)</b>	<b>(125,1)</b>	<b>(133,6)</b>	<b>8,5</b>
Impôts sur les sociétés	(10,4)	-	(10,4)	(10,9)	0,4
<b>Résultat net – Promotion, services et inter-métiers</b>	<b>53,2</b>	-	<b>53,2</b>	-	<b>53,2</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>144,9</b>	-	<b>144,9</b>	<b>247,5</b>	<b>(102,5)</b>
Résultat net – Part des participations ne donnant pas le contrôle	18,0	-	18,0	38,1	(20,1)
<b>RÉSULTAT NET – PART GROUPE</b>	<b>126,9</b>	-	<b>126,9</b>	<b>209,4</b>	<b>(82,4)</b>

(1) La colonne « Autres » regroupe les activités de promotion et de services, les dotations aux amortissements des immeubles de placement, le résultat des cessions, la mise à la juste valeur des instruments financiers et des ORNANES, et d'autres éléments non récurrents.

## 1.6.2. Chiffres clés pôle Foncière

(en millions d'euros)	31/12/2013 publié	retraitements	31/12/2013 retraité
Chiffre d'affaires – Foncière	476,4	(12,6)	463,7
Excédent brut opérationnel	404,1	(15,8)	388,3
Taux de marge (EBO/CA)	84,8 %		83,7 %
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>226,5</b>	<b>0,8</b>	<b>227,3</b>
Résultat financier	(124,4)	(0,8)	(125,2)
Impôts sur les résultats	(10,4)	-	(10,4)
Résultat net – Foncière	91,7	-	91,7
<b>RÉSULTAT NET PART DU GROUPE – FONCIÈRE</b>	<b>75,0</b>	<b>-</b>	<b>75,0</b>

## 1.6.3. Revenus locatifs pôle Foncière

(en millions d'euros)	31/12/2013 publié	retraitements	31/12/2013 retraité
Bureaux France	143,5	(5,6)	138,0
Parcs d'affaires	150,1	(2,2)	147,9
<b>ACTIFS STRATÉGIQUES</b>	<b>293,6</b>	<b>(7,8)</b>	<b>285,9</b>
Commerces et centres commerciaux	25,5	(25,5)	-
Santé	123,9	-	123,9
<b>ACTIFS ALTERNATIFS</b>	<b>149,4</b>	<b>(25,5)</b>	<b>123,9</b>
<b>ACTIFS NON STRATÉGIQUES</b>	<b>36,6</b>	<b>10,1</b>	<b>46,7</b>
Intra-groupe métiers – Foncière	(5,6)	-	(5,6)
<b>REVENUS LOCATIFS</b>	<b>474,1</b>	<b>(23,2)</b>	<b>450,9</b>
Autres chiffres d'affaires	2,3	10,5	12,8
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES – FONCIÈRE</b>	<b>476,4</b>	<b>(12,7)</b>	<b>463,7</b>

## 1.6.4. Loyers nets pôle Foncière

(en millions d'euros)	31/12/2013 publié	Retraitements	31/12/2013 retraité	
Bureaux France	132,2	(5,3)	126,9	92,0 %
Parcs d'affaires	137,9	(4,4)	133,5	90,3 %
<b>ACTIFS STRATÉGIQUES</b>	<b>270,2</b>	<b>(9,7)</b>	<b>260,4</b>	<b>91,1 %</b>
Commerces et centres commerciaux	21,9	(21,9)	-	0,0 %
Santé	122,4	-	122,4	98,8 %
<b>ACTIFS ALTERNATIFS</b>	<b>144,3</b>	<b>(21,9)</b>	<b>122,4</b>	<b>98,8 %</b>
<b>ACTIFS NON STRATÉGIQUES</b>	<b>20,4</b>	<b>11,9</b>	<b>32,3</b>	<b>69,0 %</b>
Intra-groupe métiers – Foncière	(0,6)	3,7	3,1	0,0 %
<b>PÔLE FONCIÈRE</b>	<b>434,3</b>	<b>(16,1)</b>	<b>418,1</b>	<b>92,7 %</b>

## 1.6.5. Résultat net récurrent – Foncière (EPRA)

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2013 publié	Retraitements	31/12/2013 retraité
Excédent brut opérationnel	469,4	(31,5)	437,9
Excédent brut opérationnel – Autres activités	(65,3)	15,7	(49,6)
<b>EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL FONCIÈRE</b>	<b>404,1</b>	<b>(15,8)</b>	<b>388,3</b>
Amortissements et pertes de valeurs non liés aux immeubles de placements	(12,9)	3,3	(9,6)
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-	13,3	13,3
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>	<b>391,2</b>	<b>0,8</b>	<b>392,0</b>
Résultat financier consolidé	(122,1)	(1,0)	(123,1)
Résultat financier des autres activités	(2,2)	0,2	(2,0)
Charge de désactualisation de l' <i>exit tax</i>	-	0,1	0,1
Variation de juste valeur des instruments financiers	(3,6)	(5,0)	(8,6)
<b>RÉSULTAT FINANCIER COURANT</b>	<b>(127,9)</b>	<b>(5,6)</b>	<b>(133,6)</b>
Impôt sur les sociétés consolidé	(39,2)	0,3	(38,9)
IS des autres activités	28,7	(0,3)	28,4
Impôt sur plus-value de cession	(0,4)	-	(0,5)
<b>IS COURANT</b>	<b>(10,8)</b>	<b>-</b>	<b>(10,9)</b>
<b>RÉSULTAT PART DES MINORITAIRES</b>	<b>(38,1)</b>	<b>-</b>	<b>(38,1)</b>
<b>RÉSULTAT NET RÉCURRENT – FONCIÈRE (EPRA)</b>	<b>214,3</b>	<b>(4,8)</b>	<b>209,4</b>
<b>RÉSULTAT NET RÉCURRENT – FONCIÈRE (EPRA) (en €/action)</b>	<b>3,52 €</b>		<b>3,44 €</b>

Dans ses recommandations publiées en 2014, L'EPRA a rappelé que les charges d'étalement des débouclages anticipés de produits dérivés ne doivent pas être retraitées du calcul de l'*EPRA Earnings*. En 2013, l'impact dans les comptes consolidés de la Foncière a représenté une charge de 4,8 millions d'euros qui avait été retraitée du calcul.

## 1.6.6. Chiffres clés autres activités

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2013 publié	Retraitements		31/12/2013 retraité
		Promotion	Inter-métiers	
Chiffre d'affaires	1 116,4	(121,1)	(2,3)	993,0
Excédent brut opérationnel	65,3	(17,7)	1,9	49,6
<i>Taux de marge (EBO/CA)</i>	5,8 %			5,0 %
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>77,6</b>	<b>2,1</b>	<b>-</b>	<b>79,7</b>
Résultat financier	2,2	(0,2)	-	2,0
Impôts sur les résultats	(28,7)	0,3	-	(28,4)
Résultat net	53,2	-	-	53,2
<b>RÉSULTAT NET PART DU GROUPE</b>	<b>51,9</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>51,9</b>

## 1.6.7. Chiffres clés pôle Promotion logement

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2013 publié	retraitements	31/12/2013 retraité
Chiffre d'affaires	729,3	(26,8)	702,5
Excédent brut opérationnel	40,1	(2,5)	37,6
Taux de marge (EBO/CA)	5,5 %		5,4 %
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>50,2</b>	<b>2,1</b>	<b>52,3</b>

## 1.6.8 Chiffres clés pôle Promotion tertiaire

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2013 publié	retraitements	31/12/2013 retraité
Chiffre d'affaires	362,2	(94,3)	267,9
Excédent brut opérationnel	21,8	(15,2)	6,6
Taux de marge (EBO/CA)	6,0 %		2,5 %
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>21,2</b>	<b>-</b>	<b>21,2</b>
Équipements publics et Santé	92,5	(12,1)	80,4
Tertiaire	241,3	(84,0)	157,3
Assistance à maîtrise d'ouvrage	28,4	1,8	30,2
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>362,2</b>	<b>(94,3)</b>	<b>267,9</b>

## 1.6.9. Cash-flow net courant – Groupe

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2013 publié	retraitements	31/12/2013 retraité
<b>EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL</b>	<b>469,4</b>	<b>(31,5)</b>	<b>437,9</b>
Amortissements non liés aux immeubles de placements	-	-	-
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-	29,1	29,1
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>	<b>469,4</b>	<b>(2,4)</b>	<b>467,1</b>
Résultat financier consolidé	(122,1)	(1,0)	(123,1)
Charge de désactualisation de l' <i>exit tax</i>	0,1	-	0,1
Variation de juste valeur des instruments de couverture et des ORNANES	-	(8,5)	(8,5)
<b>RÉSULTAT FINANCIER COURANT</b>	<b>(122,0)</b>	<b>(9,5)</b>	<b>(131,5)</b>
<b>IS COURANT</b>	<b>(33,0)</b>	<b>(2,4)</b>	<b>(35,4)</b>
Résultat part des minoritaires	(35,0)	(4,4)	(39,4)
<b>CASH-FLOW NET COURANT – GROUPE</b>	<b>279,4</b>	<b>(18,7)</b>	<b>260,7</b>
<b>CASH-FLOW NET COURANT – GROUPE (en € / action)</b>	<b>4,59 €</b>		<b>4,28 €</b>

## 1.6.10. ANR EPRA

<i>(en millions d'euros)</i>		31/12/2013 publié	Retraitements	31/12/2013 retraité
Capitaux propres consolidés en part du Groupe	(1)	4 167,6	-	4 167,6
Impact de la dilution des titres donnant accès au capital	(2)	6,9	-	6,9
Plus-values latentes sur actifs immobiliers (hors droits)	(3)	1 492,4	-	1 492,4
Plus-values latentes sur les sociétés de promotion	(4)	50,5	-	50,5
Plus-values latentes sur les sociétés de services	(5)	7,7	-	7,7
Retraitement de la réévaluation des instruments de couverture de taux	(6)	102,2	(5,7)	96,5
<b>ANR EPRA SIMPLE NET EN PART DU GROUPE</b>	<b>(7) = (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6)</b>	<b>5 827,3</b>	<b>(5,7)</b>	<b>5 821,6</b>
Réévaluation des instruments de couverture de taux	(8)	(102,2)	5,7	(96,5)
Réévaluation de la dette à taux fixe	(9)	(6,1)	-	(6,1)
Fiscalité sur plus-values latentes des actifs immobiliers (hors droits)	(10)	(0,3)	-	(0,3)
Fiscalité sur plus-values latentes des titres de sociétés de promotion	(11)	(14,2)	-	(14,2)
Fiscalité sur plus-values latentes des titres de sociétés de services	(12)	(1,0)	-	(1,0)
<b>ANR EPRA TRIPLE NET EN PART DU GROUPE</b>	<b>(13) = (7) + (8) + (9) + (10) + (11) + (12)</b>	<b>5 703,5</b>	<b>-</b>	<b>5 703,5</b>
Nombre d'actions totalement dilué	n	73 774 827	-	73 774 827
<b>ANR EPRA SIMPLE NET PAR ACTION (en part du Groupe – totalement dilué en euros)</b>	<b>(7)/n</b>	<b>79,0</b>		<b>79,0</b>
<b>ANR EPRA TRIPLE NET PAR ACTION (en part du Groupe – totalement dilué en euros)</b>	<b>(13)/n</b>	<b>77,3</b>		<b>77,3</b>

## 1.6.11. Ratio de coûts EPRA Foncière

	31/12/2013 publié	Retraitements	31/12/2013 retraité
<b>Inclus :</b>			
(i) Charges de structure et autres frais généraux	(27,7)	(39,4)	(67,1)
(ii) Charges locatives nettes de refacturations	(25,3)	0,6	(24,7)
(iii) Honoraires de gestion nets des marges réelles/estimées	-	-	-
(iv) Autres refacturations couvrant des frais généraux	2,1	36,8	38,9
(v) Quote-part de frais généraux et de charges des sociétés en équivalence	-	(4,9)	(4,9)
(vi) Quote-part de frais généraux et de charges affectés aux participations ne donnant pas le contrôle	-	3,7	3,7
<b>Exclus :</b>			
(vii) Amortissement des immeubles de placement	-	-	-
(viii) Coûts de location des terrains	(1,5)	-	(1,5)
(ix) Autres charges sur immeubles intégrées dans les revenus locatifs	-	-	-
<b>(A) COÛTS EPRA (Y COMPRIS COÛTS DE VACANCE)</b>	<b>(49,4)</b>	<b>(3,2)</b>	<b>(52,6)</b>
(x) Moins : Charges de vacance	(14,7)	(1,0)	(15,7)
<b>(B) COÛTS EPRA (HORS COÛTS DE VACANCE)</b>	<b>(34,7)</b>	<b>(2,2)</b>	<b>(36,9)</b>
(xi) Revenus locatifs bruts moins coûts de location des terrains	405,3	27,5	432,8
(xii) Autres charges sur immeubles intégrées dans les revenus locatifs	-	-	-
(xiii) Plus : quote-part de revenus locatifs moins charges du foncier des mises en équivalence	-	23,3	23,3
(xiv) Quote-part de revenus locatifs moins charges du foncier affectés aux participations ne donnant pas le contrôle	-	(50,8)	(50,8)
<b>(C) REVENUS LOCATIFS</b>	<b>405,3</b>	<b>-</b>	<b>405,3</b>
<b>(A/C) RATIO DE COÛTS EPRA FONCIÈRE (Y.C. COÛTS DE LA VACANCE)</b>	<b>12,2 %</b>		<b>13,0 %</b>
<b>(B/C) RATIO DE COÛTS EPRA FONCIÈRE (HORS COÛTS DE LA VACANCE)</b>	<b>8,6 %</b>		<b>9,1 %</b>

## 2. RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE

### 2.1. Une approche RSE en cohérence avec notre projet d'entreprise : « Nous donnons vie à la ville »

Acteur engagé du Grand Paris et des grandes agglomérations françaises, nous sommes persuadés que notre développement repose sur un immobilier qui garantit performances énergétiques et gains économiques, et qui s'adapte aux nouveaux comportements de nos clients.

En période de crise économique, la « responsabilité sociale et environnementale » (RSE) est un levier de performance pour l'entreprise et un facteur de progrès pour l'ensemble de la collectivité. C'est par cette dynamique que nous contribuons tout particulièrement à préparer la ville durable de demain.

La RSE est consubstantielle à notre modèle d'affaires ; elle est portée par tous nos collaborateurs et structure nos relations avec les parties prenantes.

Elle est pleinement intégrée à notre stratégie et à notre projet d'entreprise, incarnés par l'expression : « Nous donnons vie à la ville ». Elle se présente ainsi suivant trois axes qui regroupent chacun des actions concrètes :

- ◆ la « Ville », notre domaine d'intervention ;
- ◆ la « Vie », finalité de notre démarche ;
- ◆ « Nous », un mode d'action collective.

#### 2.1.1. « La Ville », notre domaine d'intervention

Les villes continuent à se développer partout en France et accueillent déjà trois quarts de la population. Nos grandes agglomérations engendrent de nouveaux contextes de vie, de nouveaux usages et de nouveaux besoins. C'est sur leurs territoires que nous développons nos projets, notre expertise.

**Notre ambition RSE :** contribuer à mieux vivre en ville, en particulier dans les grandes agglomérations.

Nous sommes des accélérateurs du développement responsable des grandes métropoles. Nous sommes partie prenante de cinq contrats de développement territorial du Grand Paris, pour 7 millions de personnes sur 124 communes. Nous sommes également engagés auprès de grandes métropoles françaises dont Lyon, Bordeaux, Strasbourg, Lille, Nantes et Marseille.

Nous souhaitons promouvoir une ville plus durable, plus sobre en consommation de ressources et en empreinte environnementale, mieux articulée entre les immeubles et les transports, plus harmonieuse dans la coexistence des activités et la diversité des populations, plus intelligente dans sa gestion et mieux connectée. Cette ambition conduit à anticiper les évolutions des usages (adaptabilité du bâti et nouveaux modes de travail), des modes de vie (mixité intergénérationnelle et logements/bureaux) et des dynamiques à l'œuvre dans la société (prise en compte du vieillissement de la population). De plus, nous contribuons à des actions d'intérêt général avec, par exemple, l'amélioration de l'offre de soins dans notre parc de 71 cliniques.

**La réponse d'Icade :** être un acteur et incubateur urbain de référence.

La ville durable de demain se prépare dès aujourd'hui grâce à des expérimentations. Celles-ci s'appuient sur nos capacités techniques de mise en œuvre, reconnues de tous. Ainsi, Icade Promotion a remporté en 2014 huit « Pyramides d'argent » au concours de la Fédération française des promoteurs immobiliers, destiné à promouvoir la qualité, le savoir-faire et l'innovation dans la construction de programmes

immobiliers. L'une des responsables du pôle Promotion a été élue « Pierre d'Or Promoteurs » en 2014.

#### 2.1.2. La « Vie », finalité de notre démarche

Nous considérons la vie sous toutes ses formes tant il y a d'interactions entre la vie de la terre (la nature, la biodiversité, le climat...) et la vie des hommes et des femmes qui l'habitent.

**Notre ambition RSE :** contribuer aux grands défis du climat et de la qualité de vie.

Réduire notre impact carbone pour lutter contre le dérèglement climatique, privilégier les énergies renouvelables pour sauvegarder la planète ou encore améliorer l'efficacité énergétique sont devenus pour nous des enjeux fondamentaux.

Nos engagements concernent aussi la vie de tous les jours. Car nos actions visent à améliorer la qualité de vie des hommes et des femmes dans la ville, dans l'habitat et dans l'entreprise.

**La réponse d'Icade :** créer de la valeur en contribuant à la transition énergétique et en prenant en compte les nouveaux usages immobiliers.

Parce qu'il intègre les enjeux liés au changement climatique et à la transition énergétique, notre modèle d'affaires crée de la valeur, financière et extra-financière, au bénéfice de la planète, de ses habitants et en particulier de nos utilisateurs.

De même, nos actions et projets en faveur de l'éco-conception et de l'économie circulaire montrent combien les gisements de création de valeur sont importants dans ces domaines. Nous poursuivrons dans cette direction et chercherons à optimiser notre compétitivité en nous appuyant sur cette nouvelle économie.

#### 2.1.3. « Nous », un mode d'action collective

La démarche collaborative consiste à impliquer nos parties prenantes internes, managers, collaborateurs, et nos multiples parties prenantes externes telles les actionnaires, fournisseurs, clients, élus et partenaires.

**Notre ambition RSE :** construire une démarche collaborative au service de la ville durable.

Nos différentes parties prenantes partagent notre objectif : « donner vie à la ville ». Parce que notre histoire, nos valeurs et notre gouvernance nous incitent à ne pas avancer seuls, la cohésion, le collectif, la diversité, l'insertion, la participation, l'échange, la santé ou le bien-être sont autant de maîtres mots, de champs d'actions guidant notre attitude envers les autres.

**La réponse d'Icade :** mobiliser nos talents internes et impliquer nos partenaires dans nos engagements RSE.

Les compétences et l'implication de nos collaborateurs sont notre première richesse que nous mettons en mouvement dans une démarche collective innovante.

Notre rôle de référent en matière d'aménagement urbain implique une organisation tenant compte de nos parties prenantes au plus haut niveau managérial. Ainsi, notre gouvernance RSE se déploie avec le lancement fin 2014 d'un comité d'orientation stratégique RSE (COS RSE) présidé par le Président-directeur général d'Icade, et l'évaluation des enjeux RSE prioritaires au regard des attentes des parties prenantes. Nous avons conscience que nos pratiques peuvent avoir une incidence directe sur un large écosystème, à l'instar de la démarche d'achats responsables comprenant, en particulier, le respect des droits humains par tous nos fournisseurs.

Nous avons fait le choix de l'expérimentation, le principe étant de produire des référentiels suffisamment performants qu'ils puissent essaimer à l'extérieur.

Fort de nos programmes d'actions engagés depuis plusieurs années, nous enregistrons déjà de nombreux résultats sur bien des aspects de la RSE. Toutefois, en 2014 nous avons cherché à approfondir notre démarche et à ouvrir de nouveaux champs afin de répondre encore davantage aux enjeux d'aujourd'hui et aux nouveaux besoins et usages.

Aussi l'année 2014 a-t-elle été une année de transition vers une nouvelle vision RSE qui sera définie en 2015.

Le suivi des 12 programmes prioritaires présentés dans le chapitre RSE du rapport de gestion pour 2013 reste opérationnel début 2015, avec l'objectif durant le premier semestre, sous l'égide du COSRSE, de redéfinir les priorités suivant les trois axes de notre projet d'entreprise, la « Ville », la « Vie », et « Nous ».

En complément de nos programmes d'actions et résultats, cette partie intègre une synthèse des éléments de *reporting* RSE, conforme aux dispositions réglementaires. Ces données ont été vérifiées par notre organisme tiers indépendant Mazars. Les méthodologies fines ainsi que les données exhaustives sont disponibles sur notre site internet (<http://www.icade.fr/>) dans la rubrique « RSE ».

2

## 2.2. Nos programmes d'actions et nos résultats

Dans la continuité des programmes d'actions mis en place depuis plusieurs années, notre gouvernance globale évolue vers davantage d'innovation et une meilleure gouvernance : le COS RSE déploie ses travaux autour d'experts internes et externes, et le *Hub*, outil et lieu de promotion de l'innovation mis en place à la fin de 2014, réunit déjà plus du tiers des collaborateurs d'Icade pour anticiper la ville, le bureau et le logement, la santé et l'entreprise de demain.

### 2.2.1. Périmètre du reporting de l'année 2014

#### 2.2.1.1. Le périmètre concerné par les données sociales

Le périmètre visé pour les items « Ressources Humaines et Données Sociales » s'entend de celui de Groupe au sens économique, à savoir Icade S.A. France et les filiales françaises qu'elle contrôle (cf. tableau ci-dessous). Les informations sont regroupées par activités : Foncière, Promotion et Services.

Activité Foncière	Activité Promotion	Activité Services
Icade	Icade Promotion	Icade Asset Management
Icade Management		Icade Property Management
Sarvillep		Icade Transactions
		I Porta
		Icade Conseil
		Icade Expertise

#### 2.2.1.2. Le périmètre du pôle Foncière

La foncière cartographie chaque année ses indicateurs de performances environnementales (énergie, carbone, eau, déchets) sur un périmètre d'immeubles dit « significatifs ». Les autres, dits « non significatifs », sont exclus de cette cartographie pour les raisons suivantes :

- ◆ actif prochainement arbitré (par exemple le secteur des entrepôts) ;
- ◆ actif prochainement rénové, occupé très partiellement ;
- ◆ actif dont l'activité très spécifique est aujourd'hui peu mesurable et/ou ne souhaite pas communiquer des informations de consommations directement liées à son activité (centre de données, studio de télévision,...).

Cependant, la Foncière augmente chaque année la part couverte par la cartographie depuis 2012.

Pour 2014, l'objectif était d'intégrer les immeubles certifiés du patrimoine de Silic à la suite de la fusion des deux foncières et d'intégrer les typologies d'actifs qui n'étaient pas encore cartographiées, à savoir des cliniques représentatives et les centres commerciaux des parcs. Ces objectifs ont été atteints en 2014 (hors déchets cliniques, données non connues).

La Foncière dispose d'une application informatique dénommée « ENERGIMMO », lui permettant d'établir pour l'énergie, par segment de portefeuille immobilier, un fichier de résultats au format de l'EPRA (European Public Real Estate Association).

### 2.2.1.2.1. Premier périmètre : les immeubles « significatifs » avec données globales

La cartographie couvre désormais 912 012 m<sup>2</sup> (75 immeubles) soit environ 29 % en surface et 42 % en valeur. Le périmètre de 2013 couvrait 535 991 m<sup>2</sup> (55 immeubles).

Le détail des typologies couvertes en 2014 est présenté ci-dessous :

Secteurs	Surfaces louables (en m <sup>2</sup> )	Surface cartographiée (en m <sup>2</sup> )	Part cartographie en surface	Valeurs (en k€)	Valeurs cartographiées (en k€)	Part cartographie en valeur
Bureaux	576 916	323 486	56,07 %	3 459 000	2 136 083	61,75 %
Parcs d'affaires	1 449 263	489 715	33,79 %	4 163 000	1 792 901	43,07 %
Santé	1 056 968	98 811	9,35 %	2 351 000	248 540	10,57 %
Entrepôts	88 651	0	0,00 %	23 000	0	0,00 %
<b>FONCIÈRE TERTIAIRE</b>	<b>3 171 799</b>	<b>912 012</b>	<b>28,75 %</b>	<b>9 996 000</b>	<b>4 177 524</b>	<b>41,79 %</b>

Les indicateurs issus de cette cartographie intègrent la totalité des consommations réelles des immeubles (à partir des factures fournisseurs). Ils intègrent donc à la fois les consommations maîtrisées financièrement par Icade avec un réel levier d'actions (cf. *Guide du reporting RSE Construction – Immobilier*, France GBC) et les consommations prises en charge directement par les locataires des immeubles (parties privatives).

Les immeubles significatifs incluent le périmètre dit *corporate* comprenant les immeubles occupés par Icade, Icade Management et Icade Services sur les parcs des Portes de Paris et du Millénaire, les implantations en région du pôle Promotion, étant traitées en 2014 en équivalence 2013.

Les indicateurs retenus pour la Foncière sont en cohérence avec les référentiels existants notamment de l'EPRA et de la GRI (*Global Reporting Initiative*).

### 2.2.1.2.2. Deuxième périmètre : les immeubles standards avec uniquement les données maîtrisées par Icade

Ce périmètre inclut un ensemble d'immeubles situés sur quatre parcs distincts, anciennement détenus par Silic, dont nous ne disposons pas des données privatives. Les données environnementales (consommation d'énergies et d'eau uniquement) concernent donc uniquement les dépenses maîtrisées par Icade, consolidées à partir des *reporting* réalisés par nos exploitants des parcs.

Parcs	Surfaces louables (en m <sup>2</sup> )
Rungis	284 754
Villebon	99 240
Antony	32 453
Évry	65 448
<b>TOTAL</b>	<b>481 894</b>

- ◆ Suivi de l'engagement pris fin 2013

Engagement	Reporting 2014	Commentaires
Augmenter le périmètre des immeubles significatifs de 5 % en valeur en incluant toutes les typologies du patrimoine d'Icade.	Typologies santé et commerces intégrées soit plus de 70 % d'augmentation en surface.	Fusion des patrimoines Icade et Silic sur le système de gestion technique avec extension de périmètre.

#### Engagement 2015

Faire progresser le périmètre en intégrant les immeubles sous bail vert non encore intégrés.

**2.2.1.3. Le périmètre du pôle Promotion**

Le périmètre retenu est celui des immeubles et opérations dont les ordres de service ont été lancés au cours de l'exercice, correspondant aux données ci-dessous. Les indicateurs associés sont issus de trois sources : outil métier du pôle Promotion, enquêtes de terrain, études thermiques des opérations.

	Nb d'opérations	Nb de logements	SHONrt (m <sup>2</sup> )
Logement	49	3 054	211 970
Bureau – activité	10		66 299
<b>TOTAL</b>	<b>59</b>		<b>278 269</b>

**2.2.1.4. Le périmètre d'IPM (Icade Property Management) du pôle Services**

Pour la première année, nous publions des informations d'IPM, principalement d'ordre sociétal. Les données environnementales concernent essentiellement des éléments de pilotage, sans toutefois être représentatives cette année.

Tout en ayant bien assuré le suivi des 12 programmes prioritaires présentés dans le chapitre RSE du rapport de gestion pour 2013, aujourd'hui, notre approche RSE se décline en trois groupes d'actions, dont les faits saillants et résultats sont développés ci-après en trois parties reprenant notre projet d'entreprise « Nous donnons vie à la ville » :

1. « La Ville » : Icade, acteur et incubateur urbain ;
2. « La Vie » : Icade, créateur de valeurs en contribuant à la transition énergétique et en prenant en compte les nouveaux usages immobiliers ;
3. « Nous » : Mobiliser nos talents internes et impliquer nos partenaires dans nos engagements RSE.

**2.2.2. « La Ville » : Icade, acteur et incubateur urbain**

La ville durable de demain se prépare dès aujourd'hui. Icade est un expert du développement de l'espace urbain. Quand « nous donnons vie à la ville », en partenariat avec les acteurs de la ville, nous devons concevoir de véritables stratégies urbaines qui projettent les dynamiques existantes.

Dans un monde qui change de plus en plus vite, accompagner le développement des grandes métropoles exige une vision d'ensemble des enjeux urbains et des évolutions de la ville, soutenue par une capacité d'anticipation concrète.

Cette démarche implique, en concertation avec les parties prenantes, de contribuer à aménager les territoires urbains, de concevoir des « parties de ville durable », de construire une ville mixte, d'articuler immeubles et transports, de protéger ou d'intégrer la biodiversité dans le paysage urbain. Autrement dit, avec tous les acteurs de la ville, nous avançons sans cesse.

**2.2.2.1. Développer les territoires et l'emploi**

Nous connaissons bien les territoires sur lesquels nous intervenons. Et soucieux de l'intérêt général en tant que filiale de la Caisse des dépôts, nous nous efforçons de contribuer à leur développement, bien au-delà de la réalisation d'opérations immobilières. Nous y sommes investis sur la durée, soit par la détention d'actifs importants, soit par l'engagement de nos équipes de promotion.

Ainsi, dans trois zones stratégiques de développement du Grand Paris, nous détenons des parcs d'affaires : au nord-est avec Roissy-Charles de Gaulle et le territoire de Plaine commune ; à l'ouest avec La Défense-Nanterre ; au sud avec Orly-Rungis. Nous y sommes acteurs centraux dans la durée avec l'objectif de les faire réussir. Autour des 72 nouvelles

gares (en projet) qui accueilleront le nouveau métro Grand Paris Express, des quartiers entiers vont voir le jour ou vont se restructurer. Nous avons vocation à y être très actifs et créatifs en tant que promoteur. Au-delà de l'Île-de-France, nous participons à de grandes opérations d'aménagement dans des agglomérations comme Bordeaux à Euratlantique, Lille au quartier d'affaires Euralille, Marseille autour d'un projet ambitieux à La Capelette, Nantes dans l'Île-de-Nantes, Lyon dans plusieurs îlots de Confluence ou Strasbourg derrière les Docks.

De fait, nous sommes accélérateurs des politiques publiques d'aménagement, éclaireurs de solutions nouvelles parce que c'est notre raison d'être de maîtriser tous les métiers de l'immobilier (développement, conception, maîtrise d'ouvrage, commercialisation et gestion administrative et technique). Nous allions la bonne connaissance des fluctuations du marché, l'intérêt général sur le temps long et l'accompagnement confiant des collectivités.

L'une des réussites majeures d'un territoire tient dans sa capacité à créer ou maintenir des emplois. Nos opérations de promotion permettent le maintien de milliers d'emplois dans la filière du bâtiment. Les immeubles tertiaires que nous détenons ou que nous gérons fournissent des lieux d'activité aux entreprises qui constituent le tissu économique et d'emploi territorial.

Particulièrement, à l'occasion de chantiers, nous privilégions l'emploi local et les emplois d'intégration. Pour les opérations de promotion, c'est systématique depuis début 2014 à travers des chartes RSE. L'opération de promotion de PNE, à Paris 19<sup>e</sup>, avait anticipé le dispositif dès 2010 ; sur l'engagement d'y réaliser 96 600 heures d'insertion, 73 000 heures ont déjà été effectuées au 30 septembre 2014.

Pour les opérations réalisées par la Foncière, des chartes emplois visent le même objectif :

- ◆ une première opération d'ampleur avec « 100 chances, 100 emplois » au centre commercial Le Millénaire à Aubervilliers (Seine-Saint-Denis) dont nous avons été pilote entre 2010 et 2014 a permis à 103 jeunes de trouver un travail depuis 2010 avec 73% de sorties positives (CDI, CDD de six mois ou plus, formation). Ce partenariat, fait de belles rencontres, a permis également à deux jeunes d'intégrer Icade en CDI ;
- ◆ nous sommes partenaires de « Canal des métiers », un espace de découverte des métiers d'avenir et des métiers qui recrutent à Plaine Commune. Notre soutien a permis de contribuer à équiper les médiathèques et les points « informations jeunes » des villes d'Aubervilliers, Épinay et L'Île-Saint-Denis d'une bibliothèque de plus de 12 000 films permettant aux jeunes de découvrir d'autres métiers en amont de leur choix d'orientation ;
- ◆ pour la construction du siège de Veolia, une charte a été signée avec Plaine Commune visant 65 000 heures d'insertion sur la durée du chantier. Amorcé en 2014, ce chantier totalise actuellement 12 200 heures au 31 décembre 2014 sur huit mois ;
- ◆ nous poursuivons notre engagement auprès de la régie de quartier du 19<sup>e</sup> arrondissement de Paris en lui confiant des prestations de service sur son siège et sur certains espaces verts (190 milliers d'euros/an en 2014).



**Engagements 2015**

- ◆ Signer des chartes RSE systématiquement pour les nouveaux chantiers de promotion avec des engagements en matière d'emploi local et d'intégration ;
- ◆ Signer une charte emploi avec la Ville de Paris pour le chantier de la Foncière du Millénaire 4 à la porte d'Aubervilliers.

**2.2.2.2. Expérimenter les éco-quartiers**

Si la ville durable à laquelle nous aspirons ne peut « se décréter » dans les villes existantes, elle peut être expérimentée sur des « morceaux » de ville ou de territoires. Qu'il s'agisse de territoires nouvellement urbanisés ou de zones requalifiées, ils doivent s'insérer dans le tissu urbain existant.

Notre démarche dans les éco-quartiers s'inscrit dans cette logique. Nous poursuivons cette expérimentation à travers plusieurs approches confirmées en 2014 :

- ◆ le développement de quartiers d'ampleur certifiés HQE Aménagement, comme les Clos-Billes à Cergy, qui compte 850 logements en 2014 (54 % étant commercialisés), ou encore la Riche dans l'agglomération de tours où nous sommes aménageur sur 15,5 ha avec une certification HQE Aménagement depuis mai 2013 (130 logements sont amorcés en 2014 sur un programme de 1 300 logements, la première des deux phases de construction Universitaire ayant été achevée en septembre 2014) ;
- ◆ la réalisation d'îlots innovants dans des opérations de très grande taille comme l'îlot A3 à énergie positive sur 27 300 m<sup>2</sup> dans l'opération Confluence à Lyon, en phase d'instruction de permis de construire ;
- ◆ notre participation coordonnée avec d'autres parties prenantes dans 18 éco-quartiers ambitieux.

**2.2.2.3. Concevoir les parcs d'affaires de demain**

Nos parcs d'affaires se situent dans des espaces urbains existants, en mutation à proximité de la porte d'Aubervilliers (75 ha) autour des parcs du Millénaire, du Pont de Flandre et des Portes de Paris ainsi qu'à Orly-Rungis et Nanterre-La Défense. Ils constituent de véritables morceaux de ville, issus d'une démarche de partenariat durable en mode projet avec les collectivités.

Ils doivent proposer et offrir aux entreprises en place de nouveaux services. L'évolutivité des espaces permet de répondre aux besoins de toutes les entreprises, qu'il s'agisse de PME ou de grands groupes du CAC 40. Aujourd'hui, nous sommes à même de répondre au parcours résidentiel de l'entreprise quelle que soit sa taille. Nos parcs doivent également devenir des lieux d'expérimentation de nouvelles formes de travail au sein des entreprises et de nouvelles formes de relations

stimulantes entre entreprises. Nous allons, dans cette perspective, y proposer de nouveaux types de baux et des espaces adaptés pour les jeunes entreprises.

En 2014, cette préparation des parcs d'affaires de demain s'est déroulée notamment :

- ◆ dans le cadre de la révision du document d'urbanisme de Rungis à laquelle nous participons en tant que « personne publique associée » ;
- ◆ par l'élaboration d'ateliers de travail avec Plaine Commune pour la mise en œuvre d'une charte d'aménagement, qui devienne une vision stratégique partagée du territoire à moyen/long terme entre Plaine Commune, Aubervilliers, Saint-Denis et Icade ;
- ◆ plus largement à travers un groupe de travail piloté par l'Afnor avec l'objectif d'établir un référentiel d'aménagement durable des quartiers d'affaires.

**2.2.2.4. Favoriser la mixité**

Une ville active et ouverte au quotidien articule toutes les fonctions : bureaux, commerces et logements. Elle mêle aussi tous les types d'habitat : accession libre, accession à prix maîtrisés, locatif social. Elle brasse enfin tous les âges avec des logements adaptés. Notre rôle est de permettre toutes ces mixités pour une ville riche, diverse et vivante ; « mieux vivre en ville » peut aussi exiger de casser les barrières urbaines existantes. Nous disposons des atouts et des références pour « réussir ces mixités ».

**2.2.2.4.1. Mixité fonctionnelle**

Le potentiel de construction à développer sur le long terme sur les terrains détenus par la Foncière ouvre la possibilité de programmes mixtes bureaux-logements dans des territoires de proche banlieue parisienne. Nous recherchons l'intégration des fonctions d'habitat et de services à la personne, pour renforcer la diversité au sein de ces quartiers. Plusieurs projets d'ampleur menés par la Promotion dans des centres-villes recherchent également cette mixité fonctionnelle :

- ◆ l'îlot A3 à Lyon : huit bâtiments, dont 225 logements (logement social, logement libre, accession à prix maîtrisé), 10 000 m<sup>2</sup> de bureaux, des commerces et une crèche ;
- ◆ le projet « Espace Océan » à Saint-Denis de la Réunion (97) qui allie logements, bureaux et commerces ;
- ◆ l'îlot Malraux à Strasbourg autour de logements, résidences étudiantes, bureaux, commerces et hôtel.

**2.2.2.4.2. Mixité sociale**

Nos opérations de promotion de logements ciblent, dans de très fortes proportions, des programmes de mixité sociale, en étroite collaboration avec les collectivités et les bailleurs sociaux.

En 2014, comme en 2013, notre production de logements est équilibrée entre trois typologies d'acquéreurs :

Types d'acquéreurs	2013	2014
Investisseurs (Duflot + autres + sans défiscalisation + LMNP)	32,6 %	33,0 %
Ventes en bloc (ESH + non social)	29,1 %	36,3 %
Acquéreurs particuliers (résidences secondaires + principales)	38,3 %	30,7 %
<b>TOTAL</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>



**2.2.2.4.3. Mixité intergénérationnelle**

Nous pensons qu'il faut anticiper dès maintenant l'adaptation du logement au vieillissement de la population. Les chiffres de l'Insee sont parlants :

- ◆ 1,4 million de personnes ayant 85 ans et plus en 2011 et 3,9 millions en 2040 ;

- ◆ 800 000 personnes âgées dépendantes en 2011 et 1,2 million en 2040.

C'est la raison pour laquelle nos programmes promeuvent la mixité intergénérationnelle. Nous sommes à la pointe dans ce domaine et innovons dans des produits adaptés au parcours de vie suivant le schéma ci-dessous :

	Autonomie				Dépendance
<b>Social</b>	Logement standard	Logement Adapté	EHPA	Résidence Services	EHPAD
<b>Privé</b>	Logement standard	Résidences Services			EHPAD

*EHPA : établissement hospitalier pour personnes âgées autonomes.  
Ehpad : établissement hospitalier pour personnes âgées dépendantes.*

En 2014, plusieurs projets, à différents niveaux de maturité, peuvent être cités :

- ◆ le premier éco-quartier de France à « haute qualité du vieillissement » de Chevilly-Larue (Val de Marne) en voie d'achèvement (il reste 750 m<sup>2</sup> à construire sur 22 000 m<sup>2</sup> du projet initial) ;
- ◆ l'opération « Armée des Alpes » à Nice, dont les travaux ont été lancés en 2014 avec 130 logements en résidence services pour séniors, 42 logements en accession sociale et 94 logements en résidence services pour étudiants ;

- ◆ le programme de Montaigu livré en 2015 avec 22 places en Ehpad, huit places non conventionnées, 24 logements locatifs sociaux adaptés séniors, 20 logements en accession adaptés séniors, un parc partagé ;
- ◆ le projet de La Guérinière sur l'île de Noirmoutier, à réaliser entre 2015 et 2017 autour d'un pôle médical (SSIAD), 16 logements sociaux, 30 logements en accession.

- ◆ Suivi de l'engagement pris fin 2013

Engagement	Reporting 2014	Commentaires	Observations pour l'avenir
Faire progresser la ville durable par la réalisation d'opérations mixtes aux plans social et intergénérationnel	Engagement atteint	Nombreuses initiatives dans les différentes formes de mixité	Cet engagement est permanent, il fait partie de l'ADN d'Icade Promotion

**2.2.2.5. Encourager la mobilité en ville**

Une ville équilibrée lutte contre l'étalement et facilite les déplacements en privilégiant les transports en commun ou partagés. Ce sont des clés d'une ville sobre et agréable à vivre. Bien que nous ne soyons pas opérateur de transport, nous pensons qu'une mobilité bien conçue appelle également une responsabilité des acteurs immobiliers. Notre implication prend deux formes : la plus directe, en rapprochant nos programmes immobiliers au plus près d'un moyen de transport en commun ; ensuite, en contribuant à l'amélioration du système de fonctionnement urbain avec le développement de solutions alternatives

de mobilité, ou le développement d'outils de gestion, d'aide à la décision au service de la mobilité.

Le rapprochement de nos programmes au plus près des transports en commun, offre une qualité de déplacement en ville et permet une économie d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre par la réduction de l'utilisation de la voiture personnelle.

En 2014, à ce titre, nous avons amélioré nos savoir-faire méthodologiques en utilisant un nouvel outil calculant les émissions de GES liés aux trajets professionnels et privés.

- ◆ Suivi de l'engagement pris fin 2013

Engagement Foncière et Promotion	Reporting 2014	Commentaires
Renforcer et faire converger les savoir-faire et les méthodes dans le domaine de l'articulation bâti/transports	Engagement atteint	Travaux réalisés avec Carbone 4, livrés fin 2014

Nous avons utilisé la cartographie de la distance des nouveaux programmes au transport comme outil d'arbitrage au niveau des acquisitions foncières.

Le critère de proximité du foncier aux transports en commun reste une priorité, comme en témoignent les opérations de la promotion :

Distance (en m)	Proportion des bâtiments en 2013	Proportion des bâtiments en 2014	Durée moyenne (en min)
Moins de 100	27 %	29 %	1
Entre 100 et 200	34 %	26 %	2
Entre 200 et 300	19 %	21 %	4
Entre 300 et 400	11 %	10 %	5
Supérieur à 400	9 %	14 %	> 6
<b>TOTAL</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	

En synthèse en 2014, 86 % des opérations de la Promotion sont situées à moins de cinq minutes à pied d'un transport en commun.

Au titre de l'amélioration du système de fonctionnement urbain, nous testons des outils adaptés à toutes les situations :

- ◆ au service des concepteurs de la ville, au sein d'un large consortium, nous avons élaboré en 2013 et 2014 un outil d'arbitrage entre bâti performant et desserte de transports doux, Impetus, qui sera mis à disposition des acteurs locaux en 2015 ;
- ◆ afin de réduire le nombre de parkings dans les résidences de logement et d'encourager les clients à limiter l'usage d'un véhicule individuel, nous avons lancé l'autopartage 100 % électrique dans la promotion résidentielle, à Strasbourg (programme « Cap Curveau ») depuis septembre 2014 et planifié à Lyon (programme « Panoramic » dans le 3<sup>e</sup> arrondissement) en juin 2015. Dans le même esprit, dans certains centres-villes, à Nantes et à Rennes, un vélo électrique de fabrication locale est offert depuis 2014 à chaque acquéreur de logement ;
- ◆ nous avons initié la création de la société Automobilité dans le cadre du concours d'innovation de la CDC. Cette nouvelle structure met à disposition au sein des EHPA depuis novembre 2014 des véhicules électriques en libre accès et en autopartage, des minibus aménagés avec chauffeur à la demande ainsi que des autocars. Deux résidences de services rochelaises – Villa Royale et Villa Océane – sont partenaires pour expérimenter ces nouveaux services complémentaires qui préviennent des situations d'isolement, de rupture du lien social, ou de dépendance.

**Engagements 2015**

Étudier systématiquement l'autopartage dans les futures opérations de promotion.

Dans la gestion de nos parcs, la réactualisation du PDIE (plan de déplacement inter-entreprises) fin 2013 a permis la mise en place de nouvelles actions, dont la création en 2014 d'une commission transport réunissant Icade et ses locataires intéressés.

- ◆ Une des mesures concrètes concerne la géolocalisation sur nos parcs rendue possible grâce à Mobil'lcade (fonctionnalités de géolocalisation et de recherche au sein des parcs Icade). Il a en effet été mis en place une plate-forme web (« Mobil'lcade ») sur les

parcs nord parisiens permettant aux clients, fournisseurs, ou visiteurs de calculer en temps réel le transport en commun optimum pour se déplacer (tous les transports franciliens sont inclus, y compris les transports privés d'Icade tels que les navettes fluviales par exemple).

- ◆ Selon le bilan annuel de la fréquentation des transports privés de la Foncière autour du siège d'Icade, le transport propre le plus plébiscité reste les navettes fluviales électriques avec 1 254 000 passages en 2014 (contre 1 211 000 en 2013), desservant aussi bien les salariés des parcs que les clients du centre commercial.
- ◆ Dans le cadre d'un appel à projet innovant lancé par la CDC (LAB CDC), Icade participe à un projet de mise en place de bornes de recharge dans ses parcs, qui seront opérationnelles au premier trimestre 2015.

**2.2.2.6. Enrichir la biodiversité en ville**

Une construction non maîtrisée peut bouleverser les écosystèmes de faune et flore avec des risques d'irréversibilité. En tant qu'acteur responsable, nous considérons que nous devons être attentifs à l'économie de sol, préserver la biodiversité urbaine et, autant que possible, la renforcer. Nous estimons également que son intégration dans les projets immobiliers et leur gestion doit contribuer à la sensibilisation des urbains au mieux-vivre apporté par la biodiversité. Et nous pensons que contrairement à certaines approches anciennes, la nature a sa place en ville. Cette place doit être promue dans la construction, comme dans l'exploitation et par la sensibilisation.

De nombreuses actions ont été engagées en 2014 souvent en partenariat avec CDC Biodiversité, avec des résultats conformes aux objectifs.

Avec CDC Biodiversité, nous avons mis en place en 2014 à titre expérimental sur le site des Portes de Paris un outil mesurant les impacts les plus importants de ses activités sur les services écosystémiques (SE) ainsi que sa dépendance à ces activités. Nous avons ainsi réalisé une analyse ESR (*Ecosystem Services Review*) permettant de mettre en place un plan d'action en 2015 sur ce parc.

Nous avons fait partie des sept premières entreprises pilotes à obtenir le label « Biodiversity » pour la construction du futur siège de Veolia à Aubervilliers. En parallèle, nous poursuivons notre contribution aux travaux en cours de l'association HQE sur la biodiversité pour faire converger ces différentes démarches. Avec CDC Biodiversité, nous avons également contribué à la mise en œuvre d'un programme de recherche de l'École normale supérieure de Paris sur les toitures végétalisées nouvelles générations à notre siège pour une période de 24 mois.



◆ Suivi des engagements pris fin 2013

Engagements Foncière	Reporting 2014	Commentaires	Observations pour l'avenir
Signature d'un contrat cadre avec CDC biodiversité pour la gestion des espaces verts afin d'améliorer les écosystèmes autour des immeubles	Engagement atteint		À terme, déploiement sur d'autres parcs
Mise en place d'une démarche d'amélioration de la biodiversité avec définition d'indicateurs de suivi sur un premier parc d'affaires	Engagement atteint	Rapport final CDC Biodiversité remis en janvier 2015	Mise en place d'indicateurs en 2015
Mise en œuvre d'une expérimentation sur l'adaptabilité des végétaux en toiture en fonction de leur localisation en ville en partenariat avec l'École normale supérieure de Paris et CDC biodiversité	Engagement atteint	Expérimentation de 2 ans sur site à compter du 1 <sup>er</sup> semestre 2014	À moyen terme, si les résultats sont positifs, réaliser un pilote sur un immeuble de la foncière

**Engagements 2015**

Dans le cadre d'une démarche collective au sein de la CDC, nous nous sommes engagés en 2014 sur un planning d'actions 2015/2017 suivant cinq thématiques :

- ◆ maîtriser les caractéristiques « biodiversité » des territoires. 2015 sera l'occasion de tester le CBS (coefficient de biotope par surface) sur le parc des Portes de Paris pour ensuite l'utiliser à plus grande échelle sur nos fonciers ;
- ◆ rechercher dès 2015 une biodiversité positive ou neutre à partir de l'appréciation systématique du potentiel dans nos nouvelles opérations, en compte propre et en promotion ;
- ◆ intégrer la biodiversité dans l'exploitation des patrimoines immobiliers ;
- ◆ rédiger en 2015 un guide des bonnes pratiques pour l'exploitation « biodiversité » utilisable par toutes nos entités d'Icade ;
- ◆ intégrer dans nos achats la prise en compte du respect de la biodiversité (impacts des matériaux, non-usage de produits phytosanitaires, méthodes d'entretien...) ;
- ◆ sensibiliser et former les collaborateurs aux bienfaits mesurables de la biodiversité.

Nous nous engageons par ailleurs aux côtés d'associations reconnues pour appuyer notre démarche. À titre d'exemples : la ligue de protection des oiseaux pour la foncière, l'union nationale des apiculteurs de France pour les services, l'association NOE pour la promotion.

**2.2.3. La « Vie » : Icade, créateur de valeurs en contribuant à la transition énergétique et en prenant en compte les nouveaux usages immobiliers**

La transition énergétique représente le passage d'une société fondée sur la consommation abondante d'énergies fossiles à une société plus sobre en énergie et carbone. C'est un nouveau modèle qu'il s'agit d'inventer, plus sain pour la planète, plus juste pour les populations.

Parce que notre responsabilité pour donner « meilleure vie » à la ville est autant inscrite dans nos gènes qu'intégrée dans notre modèle de développement économique, nous plaçons la performance énergétique et la maîtrise de l'empreinte carbone au centre de notre démarche RSE. Nous espérons également contribuer à l'émergence d'une véritable filière Bois et faisons notre possible pour obtenir de nos clients et usagers les

comportements les plus vertueux grâce au bail vert et à son annexe environnementale.

La transition énergétique est un sujet majeur qui pèse sur les modes de production, de consommation et les usages. Nous souhaitons accompagner les nouvelles formes de création de richesses, situées au cœur de cette économie verte (éco-conception ; économie circulaire). La gestion de l'eau, celle des déchets, notre démarche de certification sont autant de cadres conduisant nos partenaires à épouser nos objectifs de progrès en la matière.

De plus, nous anticipons la conception d'espaces de vie et de travail adaptés à de nouveaux usages. Nos programmes sont prévus pour répondre à des demandes de modularité, d'évolutivité, qu'il s'agisse de bureaux ou de logements.

Enfin, nous attachons une attention particulière à la santé et au bien-être des usagers de nos immeubles. Ainsi, nous proposons une offre globale de services utiles et mettons en œuvre une panoplie de garanties sanitaires (bruit, air, lumière...), véritables leviers de performance pour Icade.

**2.2.3.1. Maîtriser l'énergie et les émissions de gaz à effet de serre**

Les enjeux liés au dérèglement climatique et notamment la nécessité de préserver les ressources et maîtriser les émissions de gaz à effet de serre, ainsi que le coût de l'énergie pour les usagers nous imposent de maintenir l'efficacité énergétique au centre de notre démarche RSE. Sur ce sujet, nous serons actifs en 2015 aux côtés de la CDC pour des interventions liées à la COP 21.

Notre stratégie énergie-carbone est globale : efficacité énergétique dans le neuf et l'ancien, développement des énergies renouvelables, pilotage de l'objectif carbone.

Cette démarche est prioritaire, depuis 2008, dans la construction neuve et la rénovation pour compte propre et pour les clients de la promotion. En 2014 comme en 2015, nous visons des performances énergétiques globales élevées sur l'ensemble de la production, accompagnées de l'expérimentation sur des immeubles exceptionnels.

Compte tenu du poids des consommations sur le parc existant, il est de notre responsabilité de maîtriser l'énergie du parc en exploitation. À cette fin, notre organisation sur le patrimoine de la Foncière se fonde à la fois sur un suivi des consommations, l'implication des locataires par le bail vert, des travaux sur le bâti et des contrats de performance énergétique. La mise en place d'un observatoire des performances énergétiques nous permet de capitaliser sur nos savoir-faire et d'en faire partager les résultats aux clients et partenaires.

L'établissement régulier de bilans carbone permet de suivre et mesurer les conséquences des décisions prises pour minimiser notre impact sur l'environnement.

## 2.2.3.1.1. Bilan des consommations d'énergies

## Foncière

## Consommations d'énergie des immeubles significatifs d'Icade en 2014

	Indicateur	Référence EPRA	Unité	Global (commun et privatif) Corrigé DJU	Global (commun et privatif) Brut	Corporate	Maîtrisées	Non maîtrisées
TOTAL hors cliniques et Commerces	Consommation totale d'énergie électrique	IFT-Env.01		320 824	306 572	12 708	122 207	171 657
	Consommation totale d'énergie réseaux de chaleur ou de froid	IFT-Env.02	MWh <sub>ep</sub>	20 874	18 075	815	17 260	0
	Consommation totale d'énergie combustible	IFT-Env.03		11 767	11 574	198	11 376	0
	Intensité énergétique par surface	IFT-Env.09	kWh <sub>ep</sub> /m <sup>2</sup> SHON	457	435	412	435	435
	Intensité énergétique de l'immeuble par personne	IFT-Env.10	kWh <sub>ep</sub> /personne/an	6 857	6 523	6 179	6 523	6 523

Pour la première année, Icade restitue ses consommations d'énergie contenant une correction climatique (DJU) dont la méthodologie est décrite sur notre site internet (<http://www.icade.fr/>), rubrique « RSE ».

En 2014, Icade a intégré pour la première fois des immeubles de commerces et de santé dans son *reporting*. Les indicateurs liés à ces actifs de typologies très différentes des bureaux sont publiés séparément afin de ne pas fausser les comparaisons.

Commerces	Intensité énergétique par surface	IFT-Env.09	kWh <sub>ep</sub> /m <sup>2</sup> SHON	128
Cliniques	Intensité énergétique par surface	IFT-Env.09	kWh <sub>ep</sub> /m <sup>2</sup> SHON	701
	Intensité énergétique de l'immeuble par personne	IFT-Env.10	kWh <sub>ep</sub> /personne/an	63 496

## Intensités énergétiques des immeubles significatifs hors cliniques et commerces (communs et privés) dans le temps

Indicateur	Référence EPRA	Unité	2011	2012	2013	2014	Objectif 2015	Objectif 2020
<b>Intensité énergétique par surface</b>	IFT-Env.09	kWh <sub>ep</sub> /m <sup>2</sup> SHON	469	494	498	457	444	375
<b>Intensité énergétique de l'immeuble par personne</b>	IFT-Env.10	kWh <sub>ep</sub> /personne/an	7 042	7 412	7 466	6 857	6 651	5 634

La non atteinte des objectifs annuels en 2012 et 2013 a conduit à un plan d'action donnant ses premiers résultats en 2014 (8 % de réduction pour un objectif de 2 %, malgré la correction DJU) et incitant à porter l'objectif final de 2020 à (20) % par rapport à 2011.

Nous avons par ailleurs cartographié pour la première fois les données maîtrisées d'actifs non significatifs sur lesquels nous avons un réel levier d'actions. Nous avons additionné ces données à celles maîtrisées des données des immeubles significatifs, portant ainsi à 46 % en surface le taux de couverture de *reporting* (sans prise en compte des surfaces de cliniques, la couverture serait de 70 % des surfaces).

Total des consommations maîtrisées par Icade

	MWh	kWh/m <sup>2</sup> /an	m <sup>2</sup> couverts
Consommations données maîtrisées (immeubles significatifs)	153 895	346	990 449
Consommations données maîtrisées d'actifs non significatifs (compléments parcs Siiic)	60 922		481 894
<b>TOTAL</b>	<b>214 817</b>		<b>1 472 343</b>

- ◆ Suivi de l'engagement pris fin 2013

Engagement Foncière

Reporting 2014

Commentaires

Réduire les consommations des immeubles tertiaires significatifs détenus par Icade de 2 % par m<sup>2</sup> et par an jusqu'en 2020 soit une réduction totale de 18 % par rapport à 2011

Amélioration de 8 % par rapport à 2013

Objectif fortement dépassé en 2014 ce qui incite à rehausser l'objectif pluriannuel à partir de 2015

Engagements 2015

- ◆ Premiers retours d'expérience des compteurs d'énergie mis en place sur le siège d'Icade ;
- ◆ Réduire les consommations des immeubles significatifs de 3 % par m<sup>2</sup> et par an de 2015 à 2020, pour atteindre une réduction globale de 20 % entre 2011 et 2020.

Promotion

- ◆ Les résultats en 2014

Logements	Nombre de logements	Part dans le total
BBC Effinergie	1 397	46 %
RT 2012	1 173	38 %
RT 2012 - 10 %	244	8 %
RT 2005	192	6 %
BBC Effinergie rénovation	48	2 %
<b>TOTAL</b>	<b>3 054</b>	<b>100 %</b>

Bureaux	m <sup>2</sup> SHONrt	Part dans le total
BBC Effinergie	3 635	10 %
RT 2012	32 079	90 %
<b>TOTAL</b>	<b>35 714</b>	<b>100 %</b>

Commerces et activités	m <sup>2</sup> SHONrt	Part dans le total
RT 2012 - 10 %	870	3 %
RT 2012	20 534	67 %
RT 2005	9 181	30 %
<b>TOTAL</b>	<b>30 585</b>	<b>100 %</b>

Pour la Promotion, les 59 opérations lancées en 2014 toutes typologies confondues (logements et bureaux) représentant près de 278 300 m<sup>2</sup> SHONrt ont généré un Cep moyen pondéré de 75 kW<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>/an, à rapprocher d'un Cep moyen de 66 kW<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>/an en 2013. Une proportion plus élevée de locaux à vocation médicale explique en grande partie cette différence.

- ◆ Suivi de l'engagement pris fin 2013

Engagement Promotion	Reporting 2014	Commentaires
Mettre en place des contrats de performance énergétique sur les bâtiments tertiaires (Garance et T6)	Engagement en cours, finalisation en 2015	Dossier sur deux exercices

### Engagement 2015

Mettre en place opérationnellement les contrats de performance énergétique de Garance et T6 à la mise en exploitation en 2016.

### Services

Dans le cadre de sa vocation de *Property Manager*, en 2014 IPM a conseillé et accompagné ses clients dans l'optimisation de leurs consommations énergétiques :

- ◆ son projet « objectif NOME » permet d'organiser des achats groupés d'énergie, de réviser des stratégies de comptage, des actions améliorant la performance énergétique ;
- ◆ un Guide Opérationnel du Pilotage Énergétique a été diffusé aux collaborateurs et aux clients ;
- ◆ un réseau de référents énergie a un rôle de conseil et d'assistance auprès des clients et en interne.

### 2.2.3.1.2. Recours aux énergies renouvelables

#### Foncière

Limiter la consommation d'énergie dans le bâtiment est essentiel mais il est stratégique de travailler à un futur énergétique à bas carbone grâce aux énergies renouvelables.

#### Promotion

Surfaces concernées par des énergies renouvelables de la Promotion (toutes typologies de bâtiment confondues)

	m <sup>2</sup> SHONrt en 2013	m <sup>2</sup> SHONrt en 2014
Solaire thermique	89 000	6 372
Réseau de chaleur	87 000	92 392
<b>TOTAL</b>	<b>176 000</b>	<b>98 764</b>

Si les réseaux de chaleur continuent à progresser, le résultat de 2013 s'expliquait par l'opération exceptionnelle de Balard.

### 2.2.3.1.3. Bilan des émissions de gaz à effet de serre

Conscients de l'impact de ses activités sur l'évolution climatique, nous assurons une veille sur l'adaptation de son patrimoine et de ses nouvelles constructions, en compte propre et en promotion, aux conséquences du changement climatique. Nous considérons notamment que l'application

Nous utilisons trois formes d'énergies renouvelables :

- ◆ l'intégration du solaire dans les immeubles neufs, comme pour le Millénaire 3 sur le parc du Millénaire livré en mars 2015 qui produira l'eau chaude sanitaire par installation thermo-solaire ;
- ◆ le raccordement des immeubles aux réseaux de chaleur avec, en 2014, une consommation d'énergie de 18 076 MWh, soit 12 % des consommations cartographiées sur les immeubles significatifs à comparer à 11 715 MWh en 2013. Sur cette part de réseau de chaleur 2 726 MWh sont issus d'énergie renouvelable (d'après les informations légales fournies par les réseaux de chaleur) ;
- ◆ l'achat de certificats verts à hauteur de 19 277 MWh en 2014. Ces certificats garantissent que le volume d'énergie acheté est d'origine renouvelable. Ce volume correspond à 100 % de l'électricité achetée pour le siège (Millénaire 1) et pour d'autres immeubles certifiés HQE® ou BREEAM® (à l'exception du Millénaire 2 pour 50 % des achats d'électricité).

La part d'ENR de l'électricité que nous achetons (23,7 % de nos achats, hors périmètre clinique) dépasse déjà les objectifs européens du Plan Énergie-Climat 2020 (20 % en 2020).

### Engagement 2015

Poursuivre l'augmentation de la part d'ENR dans notre mix énergétique.

de la réglementation thermique associée aux labels énergétiques contribue à l'adaptation de ses constructions au changement climatique. À titre d'exemple, grâce à une meilleure inertie du bâtiment, les températures du logement restent acceptables même par température élevée, sans nécessité de climatisation.

Nous considérons cependant prioritaire de limiter autant que possible ce changement climatique, en particulier par la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES).



Foncière

Indicateur hors cliniques	Référence EPRA	Unité	Global Icade (communs et privatif)		Hors corporate	
			Brut	Corporate		
Bureaux	Émissions directes de gaz à effet de serre	IFT-Env.04		2 708	0	2 708
Entrepôts	Émissions indirectes de gaz à effet de serre	IFT-Env.05	tonnes éq CO <sub>2</sub>	17 464	65	17 399
	Intensité carbone de l'immeuble	IFT-Env.13	kg CO <sub>2</sub> éq/m <sup>2</sup>	26	20	26
	Intensité carbone de l'immeuble (hors commerces)	IFT-Env.14	kg CO <sub>2</sub> eq/personne/an	391	316	391

Comme pour l'énergie, les indicateurs liés à ces actifs de typologies très différentes des bureaux (commerces et cliniques) sont publiés séparément afin de ne pas fausser les comparaisons.

Commerces	Intensité carbone de l'immeuble	IFT-Env.13	kg CO <sub>2</sub> éq/m <sup>2</sup>	6
Cliniques	Intensité carbone de l'immeuble	IFT-Env.13	kg CO <sub>2</sub> éq/m <sup>2</sup>	53
	Intensité carbone de l'immeuble	IFT-Env.14	kg CO <sub>2</sub> eq/personne/an	4 775,4

Pôle Foncière : Intensité Carbone des immeubles de bureaux significatifs, hors cliniques et commerces, dans le temps

	Référence EPRA	unité	2011	2012	2013	2014	Objectif 2015	Objectif 2020
Intensité carbone de l'immeuble	IFT-Env.13	kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an	23	25	27	26	25	18
Intensité carbone de l'immeuble	IFT-Env.14	kg CO <sub>2</sub> eq/personne/an	349	373	407	391	376	279

L'amélioration de 4 % en 2014 correspond au rythme visé d'ici 2020.

- ◆ Suivi des engagements pris fin 2013

Engagements Foncière pris fin 2013	Reporting 2014	Commentaires	Observations pour l'avenir
Élargir le bilan GES des énergies d'exploitation à l'ensemble du patrimoine de la Foncière en 2014. Compenser les émissions de GES 2013 du Millénaire 1 pour que le siège d'Icade soit neutre en carbone en 2014	Engagement atteint	Compensation effectuée auprès de CDC climat. Élargissement des GES résultant de l'élargissement du périmètre	Élargissement de la part de GES mesuré selon élargissement du périmètre des immeubles significatifs
Réduire les GES liés à l'énergie d'exploitation de 3 %/an sur la base des émissions de 2011 soit un quart des émissions à l'horizon 2020	Engagement atteint	Baisse de 3,7 % des émissions entre 2013 et 2014	Après des résultats décevants en 2012 et 2013, l'amélioration constatée en 2014 incite à accentuer l'engagement de réduction à 4%/an de 2015 à 2020

Engagement 2015

Porter l'objectif de réduction annuelle des GES de 3 à 4 % à partir de 2015, soit une réduction de 20 % entre 2011 et 2020.

**Promotion**

Pour l'établissement du bilan carbone, la méthodologie utilisée jusqu'en 2013 a été affinée en 2014. La promotion a fait appel au cabinet *Carbone 4* et les calculs prennent maintenant en compte les émissions liées aux travaux de VRD, aux lots techniques et ils intègrent de façon plus fine les éléments mis en œuvre en superstructure. De plus, ils comprennent

désormais les GES liés aux déplacements domicile/travail et aux déplacements contraints.

De ce fait, les résultats 2014 ci-dessous diffèrent et ne sont pas comparables à ceux de 2013, l'année 2014 constituant dorénavant la référence pour les années à venir.

		Émissions Construction hors émissions évitées (total)	Émissions Exploitation (total sur 9 ans)	Émissions renouvellement des matériaux (renouvellement sur 9/50 <sup>e</sup> )	Émissions évitées par l'utilisation de bois	Total lié aux émissions hors déplacements	Émissions déplacements dom.-travail et contraints (total sur 9 ans)
Logements	kgeq CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	522,22	107,28	3,31	(11,01)	621,8	166,49
Bureaux-Activités	kgeq CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	410,16	190,69	4,69	(6,87)	598,67	551,58
Global	kgeq CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	495,52	127,16	3,64	(10,03)	616,29	258,24

**Engagement 2015**

Établir un bilan carbone de promotion selon le référentiel adopté en 2014.

**2.2.3.2. Limiter notre empreinte environnementale**

**2.2.3.2.1. Artificialisation des sols**

L'impact territorial, le plus visible de l'immobilier concerne l'artificialisation des sols. L'utilisation des sols est régie en France par le droit de l'urbanisme ; à chaque parcelle est associée une capacité constructive et le métier de tout entrepreneur immobilier consiste à concevoir des projets qui maximisent en permanence les contraintes. Pour nos propres bureaux et dans nos activités de promotion, nous privilégions densité raisonnée et qualité des opérations : logements collectifs de trois à cinq niveaux, logements individuels groupés, immeubles de bureaux compacts, sans participer à l'étalement urbain concrétisé par les lotissements des périphéries urbaines.

En outre, Icade et CDC Biodiversité ont mis en place un groupe de travail sur la mise en place d'un indicateur de suivi d'occupation des sols de la foncière. Dans le cadre du développement de nos parcs d'affaires, nous nous projetons en effet à moyen et long terme en étudiant divers scénarios de développement de ces territoires. L'idée est de planifier les surfaces construites en réduisant l'emprise au sol grâce à une densification et des immeubles plus élevés.

La promotion optimise l'occupation des sols, la démarche en cours étant commune à celle décrite dans la partie Biodiversité. En 2014, le lancement du projet T6C, avec l'architecte Marc Mimram, à Paris Austerlitz démontre que l'innovation peut y concourir utilement. Constitué de 15 000 m<sup>2</sup> de bureaux et de 1 000 m<sup>2</sup> de commerce il franchira 58 mètres de voies ferrées, donc sans occupation de sol. Livré en 2017, et conforme à un niveau « RT 2012 - 30 % », il vise les certifications HQE et BREEAM, toutes deux au niveau exceptionnel.

**2.2.3.2.2. Impacts environnementaux liés à l'activité des bâtiments**

Le second impact physique de l'immobilier sur le territoire est lié à l'activité développée dans les bâtiments, qui peut induire des risques environnementaux et des pollutions. Notre patrimoine est constitué de bâtiments de bureaux et d'activités dont l'exploitation courante n'est pas de nature à affecter gravement l'environnement en raison de rejets dans l'air, l'eau et le sol, ce qui n'exclut pas la vigilance sur ces questions. En 2014, nous avons accentué cette vigilance :

- ◆ la démarche HQE systématique intègre cette dimension ;
- ◆ la veille sur l'état des nappes phréatiques des parcs tertiaires d'Aubervilliers et Saint-Denis au moyen de campagnes semestrielles ;
- ◆ la politique de prévention active des risques environnementaux comportant notamment la réalisation de l'ensemble des diagnostics nécessaires (plomb, amiante etc.) et des contrôles réglementaires réguliers s'est accentuée par la mise en place d'un système de GED améliorée sous l'égide de la direction de la sécurité mise en place fin 2013.

**2.2.3.2.3. Eau**

Un troisième impact lourd de conséquence concerne la gestion de l'eau. Conscient de cet enjeu majeur, nous déployons des moyens pour économiser l'eau à tous les stades de la vie de l'immeuble sur lesquels nous pouvons influencer :

- ◆ sur chantier par les certifications environnementales et une charte de chantier propre pour limiter les consommations et les pollutions du chantier ;
- ◆ dans la conception des immeubles (réseaux sanitaires, robinetterie) par les certifications NF sur les immeubles en compte propre (Millénaire 3 et Veolia) et toutes les opérations en Promotion ;
- ◆ dans l'usage des immeubles par l'expérimentation d'une campagne de gestes verts menée sur 2014 permettant de responsabiliser les usagers du siège. Les modalités de cette campagne pourraient être proposées à nos locataires en 2015 ;
- ◆ dans l'utilisation d'eau pluviale ou d'eaux usées pour les espaces verts, dans le cadre des certifications environnementales. C'est le cas en 2014 pour le Millénaire 3 et Veolia en compte propre et pour tous les bâtiments tertiaires de la Promotion. Il en sera de même pour le Millénaire 4 en 2015.



Voici les consommations d'eau en 2014 :

	Indicateurs EAU	Référence EPRA	Unité	Global	Corporate	Maîtrisées	Non maîtrisées
TOTAL hors cliniques et commerces	Consommations d'eau par source	IFT-Env.06	m <sup>3</sup>	386 898	12 887	337 766	36 245
	Intensité eau de l'immeuble	IFT-Env.11	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an	0,50	0,54	0,52	0,36
	Intensité eau de l'immeuble (hors commerces)	IFT-Env.12	litre/personne/jour	34,59	37,50	35,71	24,71
Commerces	Intensité eau de l'immeuble			IFT-Env.11		m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an	0,35
Cliniques	Intensité eau de l'immeuble			IFT-Env.11		m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an	1,65
	Intensité eau de l'immeuble			IFT-Env.12		litre/lit/jour	414,10

**Pôle Foncière : Intensité eau des immeubles significatifs de bureaux, hors cliniques et commerces, dans le temps**

Indicateurs EAU	Référence EPRA	Unité	2011	2012	2013	2014
Intensité eau de l'immeuble	IFT-Env.11	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an	0,6	0,5	0,44	0,50
Intensité eau de l'immeuble	IFT-Env.12	litre/personne/jour	38,9	34,7	30,69	34,59

Après une baisse pendant deux ans, le changement important de périmètre en annule une partie des effets en 2014.

**2.2.3.3. Multiplier les solutions d'éco-conception et d'économie circulaire**

Pour nous, l'éco-conception allie immobilier et durabilité, en choisissant des solutions de construction, de gestion et de déconstruction les plus économes en ressources et en émission de gaz à effet de serre. L'économie circulaire doit nous permettre de recycler les matériaux. Ainsi, nous esquissons un modèle d'économie verte qui n'est plus celle de l'offre mais celle de l'usage, de la fonctionnalité et de l'écologie industrielle.

- ◆ Suivi de l'engagement pris fin 2013

**Foncière**

Engagements Foncière pris fin 2013	Reporting 2014	Commentaires	Observations pour l'avenir
Réaliser un bilan de GES et ACV sur toutes les opérations neuves d'Icade Foncière	Engagement atteint	Premiers rapports attendus en 2015 avec le PDM3 et Le Monet	En projet : bilan ACV complet des opérations neuves

Nous nous engageons dans cette voie par trois axes complémentaires : les éco-matériaux, la technique de conception/gestion d'un immeuble, la maîtrise des déchets.

**2.2.3.3.1. Éco-matériaux**

La promotion des éco-matériaux permet de limiter l'énergie grise liée à la construction.

En 2014, nous avons affirmé notre stratégie : ceci passe par une meilleure conception. C'est pourquoi, depuis 2014, toutes les opérations pour compte propre font l'objet d'analyses de cycle de vie et bilan de GES.

Le Promoteur a mis en place en 2014 un observatoire de mesures de ses propres impacts en inventoriant l'usage des matériaux utilisés, première démarche d'un plan de progrès pluriannuel. Les résultats sont les suivants :

Lots	Matériaux	Proportion de la SHONrt
Structure	Béton	70,26 %
	Parpaing creux	14,02 %
	Brique	13,65 %
	Ossature bois	2,08 %
	<b>TOTAL</b>	<b>100,00 %</b>
Bardage/Parement de façade	Enduit	63,05 %
	Briquettes	25,66 %
	Métal	6,71 %
	Bois	3,65 %
	Zinc	0,93 %
	<b>TOTAL</b>	<b>100,00 %</b>
Menuiseries	PVC	73,75 %
	Aluminium	23,20 %
	Bois double vitrage	3,05 %
	<b>TOTAL</b>	<b>100,00 %</b>

En 2014, nous avons participé à un rapport sur la filière du bois de construction piloté par l'ALEC (Agence Locale de l'Energie et du Climat) de Plaine Commune. Ce travail a pour but de faire monter en compétence les décideurs sur la construction bois et de faire évoluer les documents d'urbanisme locaux pour inciter à la construction bois.

Après avoir mis en avant l'utilisation de matériaux biosourcés en 2013 en labellisant la première opération privée « Label bâtiment Biosourcé »,

nous avons lancé en 2014 un programme de promotion « Carpe Haute » à Strasbourg Roberstau en pré-commercialisation début 2015 avec environ 2 100 m<sup>2</sup> de surface plancher pour 24 logements en accession et dix logements sociaux.

Nous avons participé à la création de l'association ADIVbois pour accompagner la mise en œuvre du programme « construction bois » du plan gouvernemental de la nouvelle France industrielle.

◆ Suivi de l'engagement pris fin 2013

Engagement Promotion pris fin 2013	Reporting 2014	Commentaires	Observations pour l'avenir
Lancer un projet démonstrateur en bois	Engagement atteint	Deux opérations en cours (Cergy et Strasbourg Roberstau)	Ambition d'un développement de ce mode constructif (baisse des GES)

**Engagement 2015**

Lancer des nouvelles constructions en bois.

**2.2.3.3.2. Technique de conception-gestion d'un immeuble**

Nous avons participé en 2014 à un groupe de travail sur la maquette numérique BIM (Bâtiment et Informations Modélisées), sorte de plate-forme numérique d'échanges et de partage dynamique des contributions des différents acteurs servant à la capitalisation/mémoire des informations originelles de construction de l'ouvrage tout au long de son cycle de vie (Plan Bâtiment Durable). Partager les savoirs nous permet en effet, à chaque étape du cycle de vie d'un immeuble, d'introduire des technologies qui le rendent « intelligent », c'est-à-dire qui permettent sa connectivité, en facilitent les usages, en mémorisent les évolutions, en ajustent les consommations.

**2.2.3.3.3. Gestion des déchets**

La gestion des déchets en chantier et en exploitation en limite le volume pour en recycler une part croissante. Ainsi, sur nos immeubles en exploitation :

- ◆ nous suivons les volumes de déchets annuels grâce à une cartographie annuelle ;
- ◆ nous mettons en place des plans d'actions et de progrès en particulier pour les immeubles certifiés en exploitation ou avec annexe environnementale en intégrant la collecte sélective tout en évaluant la part de déchets recyclables.

Voici les résultats de la gestion des déchets en 2014 pour le patrimoine significatif, d'abord les Bureaux/entrepôts puis les deux centres commerciaux (nous ne disposons pas de données des cliniques sur ce sujet, non comparable aux autres actifs) :

	Déchets	Ref. EPRA	Unité	Global	Corporate	Maîtrisé	Non maîtrisé
Bureaux et Entrepôts	Masse totale de déchets	IFT-Env.07	Tonnes/an	6 518	105	3 271	3 142
	Pourcentage de déchets non recyclables	IFT-Env.08	%	57,74%	42,08%	62,25%	53,77%
Centre Commercial La Cerisaie	Masse totale de déchets	IFT-Env.07	Tonnes/an	528	0	528	0
	Pourcentage de déchets non recyclables	IFT-Env.08	%	75,90%	0,00%	75,90%	0%
Centre Commercial Le Millénaire	Masse totale de déchets	IFT-Env.07	Tonnes/an	654	0	654	0
	Pourcentage de déchets non recyclables	IFT-Env.08	%	70,30%	0,00%	70,30%	0%

**Pôle Foncière : pourcentage de déchets non recyclables des immeubles de bureaux significatifs dans le temps, hors cliniques et commerces.**

Indicateurs déchets	Référence EPRA	Unité	2011	2012	2013	2014
Pourcentage de déchets non recyclables	IFT-Env.08	%	64,8%	60,3%	60,5%	57,7%

La part des déchets non recyclables continue de baisser de 4,5 % en 2014 et de 11 % en trois ans.

Sur nos chantiers de promotion, une certification NF et un « Guide des prescriptions pour un chantier à faible impact environnemental » comprennent des recommandations concrètes à l'attention des divers acteurs d'un programme immobilier en matière de collecte sélective et de leur orientation vers les filières de recyclage.

**2.2.3.4. Développer les services pour le bien-être et la santé des occupants**

Au quotidien, au-delà de la performance technique et de la conformité réglementaire, nous cherchons à assurer une prestation de service correspondant aux besoins de l'utilisateur et lui donnant toute garantie sanitaire.

Avant même d'évoquer le bien-être et la santé de nos clients, nous sommes très attachés à préserver ceux de nos propres collaborateurs.

Les activités d'Icade étant essentiellement tertiaires et sédentaires, les CHSCT ont eu, en 2014, comme principale mission d'accompagner les collaborateurs dans le cadre de projets de déménagement ou d'évolutions de l'organisation et de la prévention des risques psycho-sociaux.

Si aucun nouvel accord n'a été signé en matière de santé et de sécurité au travail, Icade applique l'accord collectif du 10 septembre 2013 sur la prévention des risques psychosociaux poursuit la formation des managers et renforce le dispositif de numéro vert en 2014. En complément, des groupes de travail pilotes ont été engagés dans plusieurs entités du Groupe afin de proposer des actions d'amélioration de la qualité de vie au travail ; leur mise en œuvre sera effective en 2015.

**Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles**

Les données ci-dessous détaillent le nombre, le taux de fréquence, le taux de gravité des accidents du travail et de trajet du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2014 pour Icade.

Le mode de calcul des jours d'arrêt est le suivant :

- ◆ le premier jour d'arrêt est celui de la date de signature de la déclaration transmise à la CPAM ;
- ◆ les journées perdues sont des jours ouvrés.

Les données sont celles connues au 31 décembre 2014. Des ajustements pourront ainsi être effectués dans le bilan social pour tenir compte des décisions de la Sécurité Sociale pouvant être prises *a posteriori*.

**Nombre et taux de fréquence des accidents de travail en 2014**

	Employés de proximité (gardiens)	Employés	Agents de maîtrise	Cadres	Total
Nombre d'accidents reconnus avec arrêt (et hors rechutes sur 2014)	0	5	3	6	14
Nombre théorique d'heures travaillées <sup>(1)</sup>	34 660	755 118	176 216	1 557 460	2 523 454
Taux de fréquence <sup>(2)</sup>	0	6,62	17,02	3,85	5,55

(1) Calcul du nombre d'heures théoriques : 5 jours X 52 semaines – 26 jrs théoriques CP (accord unique 2013) X 7 heures X effectifs moyens annuel de la catégorie. Les effectifs moyens sont la somme des effectifs mensuels de l'année divisée par 12.

(2) Le taux de fréquence est égal au nombre d'accidents avec arrêt multiplié par 1 000 000 et divisé par le nombre théorique d'heures travaillées.

**Taux de gravité des accidents de travail en 2014 : (AT avec arrêts et rechutes sur 2013)**

	Employés de proximité (gardiens)	Employés	Agents de maîtrise	Cadres	Total
Nombre de journées perdues	365	197	277	244	1 083
Nombre théorique d'heures travaillées <sup>(1)</sup>	34 660	755 118	176 216	1 557 460	2 523 454
Taux de gravité <sup>(2)</sup>	10,53	0,26	1,57	0,16	0,43

(1) Calcul du nombre d'heures théoriques : 5 jours X 52 semaines – 26 jrs théoriques CP (accord unique 2013) X 7 heures X effectifs annuel moyens de la catégorie. Les effectifs moyens sont la somme des effectifs mensuels de l'année divisée par 12.

(2) Le taux de gravité est égal au nombre de journées perdues multiplié par 1 000 et divisé par le nombre théorique d'heures travaillées.

	Employés de proximité (gardiens)	Employés	Agents de maîtrise	Cadres	Total
Nombre d'accidents de trajet avec arrêt (inclus rechutes sur 2014)	0	8	1	4	13

Aucun salarié n'est recensé en maladie professionnelle sur l'année 2014, comme en 2013.

Tant pour ses salariés que pour ses locataires, nous mettons en place de très nombreux services dans nos immeubles, contribuant ainsi au bien-être et au confort des occupants. Dans les nouveaux actifs importants (EQHO...), au siège d'Icade ou encore dans les parcs d'affaires, des services sont systématiquement intégrés à l'offre globale : restaurant d'entreprises avec plusieurs formules répondant à des besoins variables ; salles de réunions, voire salles de conférences ; conciergerie d'entreprise ; salle de remise en forme ; crèches d'entreprise ; solutions de mobilité alternatives (autopartage, covoiturage...) ; enquêtes de satisfaction de ces services pour accompagner la démarche de progrès. D'autres services peuvent apparaître comme : services (coiffure, esthétique...), marché du jour avec des produits issus de l'agriculture biologique livrés sur le lieu de travail mais aussi des services procurant un gain de temps (pressing, retouche, cordonnerie, lavage auto sans eau, etc.).

Afin d'accroître le confort et la santé de ses salariés et de ses occupants, la Foncière poursuit la mise en place de nombreux services tant sur ses parcs que sur ses actifs diffus :

- ◆ 50 % des parcs disposent d'un service de transport privatif, l'autopartage étant proposé sur 24 % des parcs ;
- ◆ 31 % de nos sites disposent d'une conciergerie, elle-même intégrant un grand nombre de services à la personne ;
- ◆ 9 % de nos sites disposent d'un espace « forme » ;
- ◆ La totalité des sites dispose d'un service Client (centre d'appel complété d'un outil informatique).

Nous nous occupons également de la santé de nos clients et de nos riverains. La pollution par le bruit demeurant un des fléaux de la vie en ville, nous sommes particulièrement attentifs à ce sujet dans nos diverses activités, même si la typologie d'actifs du pôle Foncière n'implique pas de nuisances sonores en exploitation. Toutefois, nous protégeons la vie quotidienne de nos usagers quand cela est souhaitable. L'attention portée à la santé des occupants passe aussi par la maîtrise de la qualité de l'air. En 2014, comme en 2013, des mesures de qualité de l'air intérieur sont régulièrement effectuées pour les principaux actifs tertiaires en exploitation.

**2.2.3.5. Créer des espaces de vie et de travail adaptés aux nouveaux usages**

Le monde de l'immobilier est en profonde mutation, en lien avec la rapidité des évolutions dans de très nombreux domaines d'ordre technique (réglementation, transition énergétique, technologie de l'information, matériaux, recherches de coûts réduits...) et sociologique.

Notre responsabilité d'entreprise immobilière de référence et à l'écoute de ses clients nous conduit à accompagner l'évolution des usages au travail et dans les logements. Les besoins d'espace évoluent rapidement depuis plusieurs années, vont encore évoluer et peuvent varier selon l'occupant, qui lui-même peut faire varier ses demandes dans le temps. Nos programmes tertiaires neufs en promotion, comme en compte propre, sont prévus pour répondre à des demandes de modularité, d'évolutivité, avec des plateaux adaptables et divisibles aisément.

L'innovation évolutive dans le temps est une autre réponse à ces attentes :

- ◆ cette recherche est animée au sein des 17 groupes de travail de l'innovation dans le cadre du HUB, lancés en novembre. Nous y préparons les espaces de demain, en réfléchissant à de nouveaux concepts de bureaux et de logements ;
- ◆ en complémentarité, après avoir créé une direction de l'innovation, la Promotion encourage cette dynamique en lançant le Défi Innovation auprès des salariés sur quatre thèmes : le numérique, la transition énergétique, la réversibilité des usages, et construire « mieux et moins cher » ;
- ◆ nous poursuivons le test d'un nouveau concept de logements en promotion, BIHOME. Ce programme propose une offre favorisant l'habitat partagé en groupant ou séparant deux appartements mitoyens pour agrandir ou réduire l'espace logement. En 2014, il a déjà été vendu 38 exemplaires et de nombreuses opérations nouvelles intègrent désormais ce dispositif.

**2.2.3.6. Renforcer nos outils de management environnemental**

Pour atteindre ses objectifs RSE, et notamment environnementaux, nous utilisons les outils les mieux adaptés pour piloter et progresser,



les deux les plus représentatifs étant les certifications et les annexes environnementales.

Depuis l'origine des démarches françaises de certification et de labellisation, nous avons été l'une des entreprises à participer à l'élaboration des différents référentiels. Cela nous a permis de figurer parmi les premiers opérateurs immobiliers certifiés dans chacun des créneaux (HQE® Construction et Exploitation tertiaire, HQE® Commerces et HQE® Aménagement). Nous avons été également le premier promoteur français à être certifié NF pour l'ensemble de sa production, nos parcs d'affaires étant déjà certifiés ISO 14001 pour 76 % de leurs surfaces.

**2.2.3.6.1. Les certifications environnementales**

**Foncière**

Dans le cadre des engagements pris fin 2013, nous avons certifié :

- ◆ HQE Exploitation les immeubles EQHO et Cézanne ;
- ◆ Breeam-in-use le siège d'Icade, le Millénaire 1 et la tour EQHO ;
- ◆ ISO 14001 les parcs de la Cerisaie, de Saint-Denis et du Pont de Flandre portant à 76 % la part des parcs Certifiés, soit 1 751 058 m<sup>2</sup> de foncier. À l'horizon 2016, nous souhaitons avoir certifié 100% de nos parcs en ISO 14001.

Par ailleurs, nous avons travaillé à la conception des Systèmes de Managements Généraux (SMG) de la Foncière, tant pour la construction que pour l'exploitation avec les résultats ci-dessous.



◆ Suivi des engagements pris fin 2013

Engagements Foncière	Reporting 2014	Commentaires
100 % des immeubles neufs d'Icade Foncière certifiés HQE ou BREEAM et mise en place du SMG HQE Construction	Engagement atteint	Audit SMG passé avec succès en décembre 2014
Croissance des certifications en Exploitation : en 2014 certification HQE en exploitation pour la tour EQHO et mise en place du SMG HQE Exploitation sur le pôle Foncière	Engagement atteint	SMG obtenu

Fin 2014, la foncière dispose d'un patrimoine de 411 129 m<sup>2</sup> de bureaux certifiés en construction (soit 28 117 m<sup>2</sup> de plus qu'en 2013 sur les anciens périmètres Icade/Silic et 20,3 % des surfaces de bureaux au 31 décembre 2014) et de 408 776 m<sup>2</sup> de bureaux en exploitation.

**Engagements 2015**

- ◆ Certification HQE Exploitation de trois immeubles ;
- ◆ Lancement de la certification ISO 50001 et des audits énergétiques du patrimoine ;
- ◆ Lancement de la démarche ISO 14001 sur le parc du Millénaire.

**Promotion**

Résultats des certifications du périmètre 2014

Logements	% Logements en 2013	% Logements en 2014
NF Logement	43 %	49,7 %
H&E	41 %	24,3 %
NF Logement HQE	12 %	9,6 %
Qualitel	0 %	0,4 %
Pas de certification	4 %	16,0 %
<b>TOTAL</b>	<b>100 %</b>	<b>100,0 %</b>

Bureaux Île-de-France	Proportion de la SHONr %
NF Tertiaire HQE + BREEAM	100 %
	100 %

Bureaux et Activités en Régions	Proportion de la SHONrt %
NF tertiaire HQE	8,0 %
Pas de certification	92,0 %
	100,0 %

- ◆ Suivi des engagements pris fin 2013

Engagements Promotion	Reporting 2014	Commentaires	Observations pour l'avenir
Certification environnementale d'immeubles tertiaires/équipements : 100 % NF HQE dont la moitié en double certification BREEAM Objectif : rechercher un profil performantiel HQE qui permet d'obtenir au minimum le passeport « HQE Excellent »	Engagement non atteint	Objectif atteint en IDF mais au niveau national, les conditions économiques de 2014 n'ont pas aidé à promouvoir l'excellence technique qui se traduit par un surcoût que les clients n'ont pas pu absorber	Le profil cible « HQE Excellent » a été défini et Icade Promotion est prêt à l'appliquer
Certification environnementale d'opérations de logements (HQE et NF Logement HQE) : Objectif : faire 10 % de mieux que 2013 pour dépasser le seuil des 60 % de lots certifiés H&E ou NF HQE	Engagement non atteint	Les conditions économiques de 2014 n'ont pas aidé à promouvoir l'excellence technique qui se traduit par un surcoût que les clients n'ont pas pu absorber	
Certifications d'opérations HQE aménagement : Suivre les 2 certifications en cours sur La Riche et Closbilles	Engagement atteint	Ces 2 opérations font l'objet d'audit de suivi au fur et à mesure de leur avancement	
Certification NF Logement : 100 % des opérations qui ne sont pas certifiées par ailleurs	Engagement non atteint	En 2014 nombre de programmes ont été vendus en bloc à des institutionnels qui n'ont pas souhaité certifier leurs opérations	

### 2.2.3.6.2. Les annexes environnementales

L'annexe environnementale (dite « bail vert ») est intimement liée à l'histoire du développement durable chez Icade puisque cette idée de « bail vert » est issue du groupe de travail « tertiaire privé » du Plan Bâtiment Grenelle, groupe de travail qui fut présidé par le Président d'Icade.

Nous sommes convaincus par les premiers retours d'expérience que des économies d'énergie sont possibles à faible coût en travaillant sur les usages, et ce, grâce au bail vert. Cet intérêt se traduit de trois manières :

- ◆ 159 annexes environnementales ont été signées entre début 2013 et fin 2014. Au 31 décembre 2014, suite à des arbitrages des commerces « Mr. Bricolage » et de l'immeuble « Link », tous sous bail vert, le bilan s'établit à 114 annexes environnementales signées sur 135 (soit 681 810 m<sup>2</sup> couverts), soit 84 % de l'objectif réglementaire. Nous allons poursuivre en 2015 la sensibilisation des 16 % restants ;

Avancement réglementaire uniquement	Baux	Surface (m <sup>2</sup> )	Part en nombre	Part en surface
Baux verts signés (locataires > 2 000 m <sup>2</sup> )	114	681 810	84 %	79 %
Reste à signer (locataires > 2 000 m <sup>2</sup> )	21	185 465	16 %	21 %
Total baux et surfaces (locataires > 2 000 m <sup>2</sup> )	135	867 275	100 %	100 %

- ◆ 2014 a vu le déploiement des premiers plans d'actions avec nos grands locataires pour 12 % des surfaces. Les plans d'actions prévus dans le cadre de l'annexe environnementale continueront d'être déployés en 2015 chez de nouveaux locataires ;
- ◆ nous avons pris l'engagement d'étendre progressivement le bail vert aux locataires non-soumis à la réglementation. En effet, dans

des immeubles où certains locataires sont soumis au bail vert et d'autres non, la mise en place de plans d'actions devient complexe. C'est pourquoi ce sont ces immeubles qui seront particulièrement visés par cet élargissement du bail vert. En 2015, nous visons de premières extensions du bail vert en priorité sur ses immeubles HQE exploitation®.

◆ Suivi des engagements pris fin 2013

Engagements	Reporting 2014	Commentaires	Observations pour l'avenir
100 % des baux verts réglementaires signés fin 2014	Engagement en cours, finalisation en 2015	Objectif à 84 % Baisse de la proportion en raison des ventes de Mr Bricolage et de Link	Dossiers prioritaires à débloquer en 2015 : Grand locataire à Villejuif, locataires Silic
100 % de baux verts signés fin 2014 dans les immeubles HQE exploitation et <i>Bream in use</i>	Engagement en cours, finalisation en 2015	Travail sur 2 exercices	Reporté sur 2015 mais les locataires sont identifiés
Mise en place des plans d'action des baux verts déjà signés à fin 2013	Engagement en cours, finalisation 1 <sup>er</sup> semestre 2015	12 % des baux verts déjà suivis Lancement d'AMO pour couvrir progressivement les autres	

**Engagements 2015**

- ◆ Déployer des actions « bail vert » ;
- ◆ 100 % de baux verts réglementaires signés ;
- ◆ 100 % de baux verts signés sur tous baux des immeubles certifiés en exploitation ;
- ◆ Compléter la mise en place des plans d'actions amorcés fin 2013.

**2.2.4. « Nous » : Mobiliser nos talents internes et impliquer nos partenaires dans nos engagements RSE**

Parce que notre ambition est d'être un acteur et un incubateur urbain de référence, cette responsabilité nous oblige : la valeur par l'exemple ne vaut que si elle se trouve portée par un collectif. Notre communauté Icade est mobilisée autour des engagements RSE parce qu'elle sait être un fer de lance d'une chaîne d'acteurs engagés.

Notre socle commun est celui des valeurs d'écoute, de partage et d'échange. Filiale de la Caisse des dépôts, nous considérons qu'il est de notre responsabilité d'impulser et de développer des comportements vertueux auprès de toutes nos parties prenantes, en partageant nos bonnes pratiques et nos réussites.

À partir d'une démarche RSE soutenue, notre ambition est donc de contribuer à l'avènement « d'une meilleure vie » dans la ville : la qualité de notre gouvernance, celle de nos collaborateurs, leur compétence, l'intensité de nos échanges et de nos partenariats externes, nos achats responsables nous permettent de faire partager par toutes nos parties prenantes nos objectifs de progrès. C'est ce que nous appelons la chaîne de création de valeurs partagées.

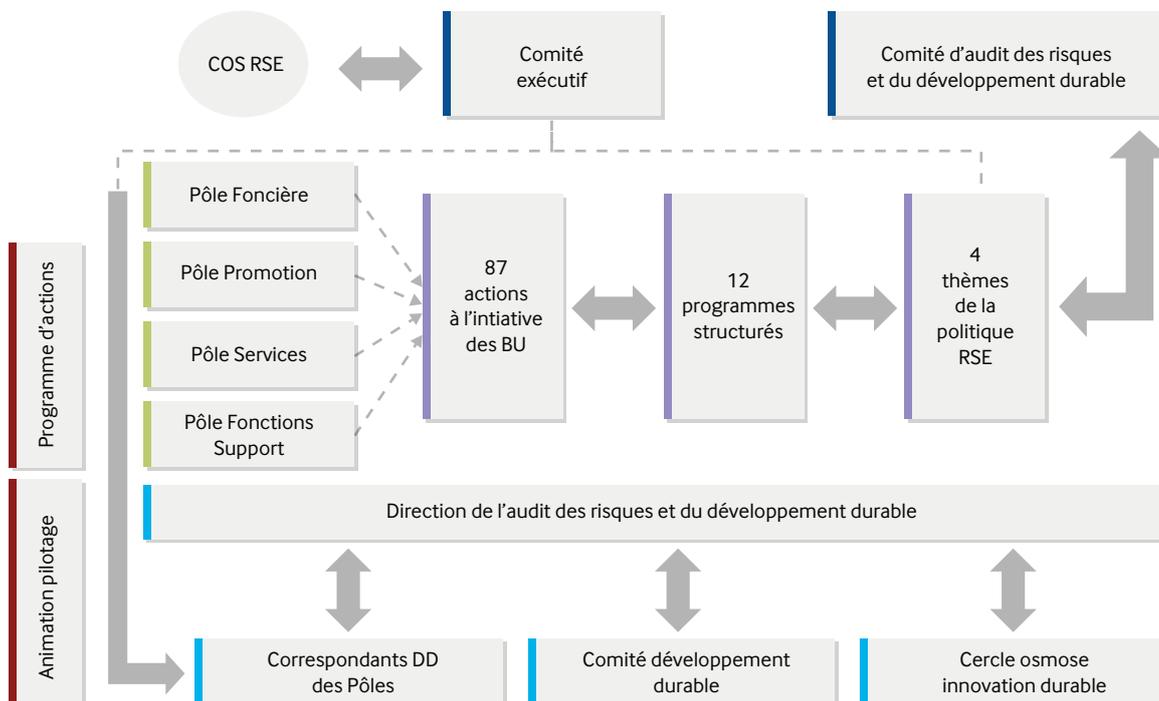
**2.2.4.1. Consolider notre gouvernance RSE**

**2.2.4.1.1. Organisation de la gouvernance**

La politique RSE d'Icade est encadrée, depuis 2007, par une gouvernance solide qui inscrit sa démarche sur un temps long. Cette gouvernance est assurée par le comité d'audit, des risques et du développement durable, ainsi que par le comité exécutif, dans le cadre d'une revue semestrielle de l'avancement des actions.

Les objectifs RSE sont pilotés par la DARDD (direction de l'audit, des risques et du développement durable). Leur articulation avec les métiers est assurée par le comité de développement durable, le Cercle Innovation durable et un réseau de correspondants dans les directions opérationnelles (Foncière, Promotion et Services) et dans les directions fonctionnelles (grands comptes, RH, finance, juridique et informatique), avec la volonté permanente de faire adhérer le plus grand nombre des collaborateurs aux valeurs de la RSE.

ORGANIGRAMME DE LA GOUVERNANCE RSE AU 31/12/2014



2.2.4.1.2. Suivi des 12 programmes prioritaires

Depuis 2012, Icade a inscrit ses objectifs RSE dans tous ses *process* et pour tous ses produits. Un programme d'actions évolutif en fonction des nouvelles priorités est ainsi suivi au service des 12 programmes regroupés en quatre thèmes (tableau ci-dessous) et mobilise les équipes

de l'entreprise et les parties prenantes externes au service d'objectifs environnementaux, sociaux et sociétaux. Au 31 décembre 2014, 126 actions concrètes ont été initiées, 87 sont actives, 30 achevées et neuf abandonnées.

Les 3 axes RSE	Thèmes de la politique RSE Icade	Nombre de programmes	Nombre d'actions en 2013	Nombre d'actions en 2014
Environnemental	n° 1 : Énergie et carbone	2	15	23
	n° 2 : Bâtiment et Ville durable	5	17	31
Social	n° 3 : Entreprise mobilisée	3	14	16
Sociétal	n° 4 : Parties prenantes	2	16	17
<b>TOTAL</b>		<b>12</b>	<b>62</b>	<b>87</b>

L'évolution de cette gouvernance est ajustée aux enjeux de la RSE :

- ◆ fin 2013, un correspondant développement durable de la DARDD a été mis en place au pôle Services avec des actions très concrètes dès 2014 :
  - animation d'un réseau interne formé à la sensibilisation des équipes internes et des clients,
  - constitution d'un réseau « énergie » formé aux évolutions en cours liées d'une part à la loi NOME et d'autre part aux évolutions de la réglementation (audits énergétiques...);

- ◆ fin 2014, un comité d'orientation stratégique RSE (COS RSE) réunissant un panel d'experts externes et les membres du Comex a été mis en place pour croiser les regards entre les experts externes et les dirigeants d'Icade et prendre en compte l'ensemble des dimensions du développement durable et de la RSE. Ce comité atteste de notre volonté de confronter, nourrir et enrichir notre stratégie RSE, à travers une gouvernance renforcée et déployée au plus haut niveau de l'entreprise ;

◆ l'année 2015 sera l'occasion de réexaminer les 87 actions menées dans les 12 programmes prioritaires. Le suivi de ces 12 programmes reste opérationnel début 2015, avec l'objectif durant le premier semestre, sous l'égide du COS RSE et du comité DD, de redéfinir les priorités suivant les trois axes de notre projet d'entreprise définis dans le premier chapitre de ce rapport : la « Ville », La « Vie », « Nous ».

### 2.2.4.2. Mettre en mouvement nos collaborateurs

Notre première richesse, nos parties prenantes essentielles, ce sont nos équipes ! Nous agissons quotidiennement pour améliorer l'espace de travail, l'état d'esprit de nos équipes, la reconnaissance des efforts, la recherche de la performance et la culture de l'innovation.

Notre performance est le fruit du travail de nos collaborateurs. Différents dispositifs nous permettent de récompenser ces efforts : intéressement (participation et d'intéressement), évolution de la rémunération, lien entre résultats de chaque entité de l'entreprise et prime de performance.

#### 2.2.4.2.1. Effectifs

##### L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique

La définition des effectifs correspond à l'ensemble des effectifs inscrits (hors stagiaires) rémunérés et non rémunérés au 31 décembre 2014.

L'effectif par catégorie, par sexe, par pôle et par zone géographique (France et International) au 31 décembre 2014 est de 1 529 collaborateurs (hors stagiaire)

	Non cadres			Cadres			Ensemble	%	Effectifs inscrits total inclus Siic au 31/12/2013
	Hommes	Femmes	Ensemble	Hommes	Femmes	Ensemble	Total		
Foncière	46	77	123	160	139	299	422	27,6 %	446
Promotion	53	250	303	270	145	415	718	47,0 %	740
Services	47	117	164	126	98	224	388	25,4 %	386
<b>TOTAL</b>	<b>146</b>	<b>444</b>	<b>590</b>	<b>556</b>	<b>382</b>	<b>938</b>	<b>1 528</b>	<b>100 %</b>	<b>1 572</b>
Répartition de l'effectif (en %)									
International					1	1	1		4

Au 31 décembre 2014, les CDI (contrat durée indéterminée) représentent 93,2 % de l'effectif France et les CDD (contrat à durée déterminée) 6,8 %.

	CDI	CDD
Foncière	403	19
Promotion	694	24
Services	327	61
<b>TOTAL</b>	<b>1 424</b>	<b>104</b>
Répartition (en %)	93,2 %	6,8 %

L'effectif inscrit Icade au 31 décembre 2014 par zone géographique (France et International) : 1 529 personnes

	Non cadres			Cadres			Ensemble	%
	Hommes	Femmes	Ensemble	Hommes	Femmes	Ensemble	Total	
Île-de-France	111	262	373	375	312	687	1 060	69,3 %
Régions	35	182	217	181	70	251	468	30,6 %
International			-		1	1	1	0,1 %
<b>TOTAL</b>	<b>146</b>	<b>444</b>	<b>590</b>	<b>556</b>	<b>383</b>	<b>939</b>	<b>1 529</b>	<b>100 %</b>

L'effectif moyen mensuel Icade France par catégorie, par sexe et par pôle (hors stagiaire et CDD étudiant d'été)

En 2014, l'effectif moyen mensuel Icade était de 1 540,6 collaborateurs.

	Non cadres			Cadres			Ensemble	
	Hommes	Femmes	Ensemble	Hommes	Femmes	Ensemble	Total	%
Foncière	46,3	79,6	125,9	162,9	138,0	300,9	426,8	27,7 %
Promotion	50,9	255,6	306,5	271,3	150,0	421,3	727,8	47,2 %
Services	38,8	118,6	157,4	128,1	100,5	228,6	386,0	25,1 %
<b>TOTAL</b>	<b>136,0</b>	<b>453,8</b>	<b>589,8</b>	<b>562,3</b>	<b>388,5</b>	<b>950,8</b>	<b>1 540,6</b>	<b>100 %</b>
Répartition de l'effectif (en %)	8,8 %	29,5 %	38,3 %	36,5 %	25,2 %	61,7 %	100,0 %	

Le pourcentage de femmes dans les principales instances de direction est de 43 % dans le comité exécutif et de 27 % dans le comité de coordination.

Répartition de l'effectif inscrit par âge et par sexe France et international (situation au 31 décembre 2014 hors stagiaires).

	Hommes	Femmes
Plus de 65 ans	2	1
De 60 à 65 ans	47	31
De 55 à 59 ans	88	99
De 50 à 54 ans	96	127
De 45 à 49 ans	80	123
De 40 à 44 ans	92	120
De 35 à 39 ans	115	116
De 30 à 34 ans	95	117
De 25 à 29 ans	63	66
Moins de 25 ans	24	27
<b>TOTAL</b>	<b>702</b>	<b>827</b>

Ces trois dernières années, l'âge moyen est resté assez stable. En 2014, l'âge moyen est de 44,1 ans pour les cadres et de 40,9 ans pour les non cadres. L'ancienneté moyenne est de 11,1 ans en 2014 contre 10,7 ans en 2013.

## Les entrées et les sorties

### Nombre d'entrées dans l'année 2014

#### Entrées

Contrats à durée indéterminée (y compris intégration de CDD)	75
Acquisitions – Fusions	91
Mobilités de la Caisse des dépôts et ses filiales	3
Contrats à durée déterminée pour surcroît d'activité	64
Contrats à durée déterminée pour remplacement	17
Contrats à durée déterminée réservés aux étudiants d'été	31
Contrats d'apprentissage/professionnalisation	32
<b>TOTAL</b>	<b>313</b>

Nombre de sorties

Sorties

Démissions	38
Licenciements	51
Ruptures conventionnelles	12
Ruptures période d'essai	8
Départs en retraite	17
Décès	1
Mobilités de la Caisse des dépôts et ses filiales	11
Cessions	4
Fins de CDD/contrats d'apprentissages et professionnalisation et passages en CDI	121
<b>TOTAL</b>	<b>263</b>

Mobilité interne

Nombre de mobilité interne entre les pôles d'Icade et entre Icade et les autres entités de la Caisse des dépôts : 24.

2.2.4.2.2. Les rémunérations et leur évolution

La politique de rémunération

La politique de rémunération globale contribue à attirer les compétences clés, à accroître la motivation individuelle et collective des collaborateurs et à les fidéliser.

La rémunération globale est composée, d'une part, du salaire fixe, qui rémunère les compétences attachées à la fonction et, d'autre part, d'une rémunération variable individuelle et collective.

À partir d'une enveloppe calculée par pôle d'activité en fonction des résultats financiers de l'exercice, la répartition des parts variables individuelles se fait sur la base de la contribution individuelle du salarié et de l'atteinte des objectifs préalablement fixés par son supérieur hiérarchique.

S'agissant de la rémunération variable collective et afin d'associer les collaborateurs aux performances de l'entreprise, nous utilisons l'ensemble des outils proposés par la législation : intéressement, participation, plan d'épargne groupe (PEG), plan d'épargne retraite collectif groupe (Percog) et actionnariat salarié.

Le salaire de base mensuel moyen de l'effectif rémunéré Icade par statut et par sexe

Le salaire de base mensuel moyen brut de l'effectif rémunéré (n'étant pas en suspension de contrat) en CDI par statut au 31 décembre 2014, (hors personnel commercial, mandataires sociaux et membres du Comex) est de :

Employés de proximité (ex : gardiens)	1 652 €	Hommes	1 582 €
		Femmes	1 688 €
Employés	2 159 €	Hommes	1 953 €
		Femmes	2 208 €
Agents de maîtrise	2 529 €	Hommes	2 460 €
		Femmes	2 559 €
Cadres	4 608 €	Hommes	4 931 €
		Femmes	4 139 €
<b>TOTAL</b>	<b>3 740 €</b>	<b>HOMMES</b>	<b>4 430 €</b>
		<b>FEMMES</b>	<b>3 158 €</b>

Le fort changement de périmètre lié à l'intégration de Silic ne permet pas la comparaison avec l'année 2013.

L'augmentation moyenne par pôle

L'évolution du salaire de base perçu entre le 31 décembre 2013 et le 31 décembre 2014 se détaille de la manière suivante entre les différents pôles d'Icade (à effectif constant présent sur cette date) :

Foncière	2,85 %
Promotion	2,67 %
Services	2,79 %
<b>TOTAL</b>	<b>2,73 %</b>

Le résultat des évolutions de salaire de bases inclut l'ensemble des mouvements de personnel entre les pôles. Ces chiffres comprennent l'ensemble des effets de promotions ainsi que des effets d'organisation pouvant être réalisés dans l'année.

Les enveloppes de rémunération variable Icade sont déterminées en fonction des résultats économiques et financiers de chaque pôle. La répartition individuelle se fait ensuite sur la base de la contribution du salarié et de l'atteinte des objectifs fixés par le supérieur hiérarchique.

En 2014, 76 % des collaborateurs ont bénéficié du versement d'une rémunération variable déterminée à partir des résultats de 2013.

Afin d'associer les collaborateurs aux performances de l'entreprise, deux accords permettent le versement aux salariés Icade de sommes relevant de la participation et de l'intéressement. Ces sommes peuvent notamment être versées sur un plan d'épargne groupe (PEG) ou d'un plan d'épargne retraite collectif groupe (Percog) dont sont bénéficiaires les salariés ayant au moins trois mois d'ancienneté.

**Sommes versées en 2014 à 1 782 bénéficiaires (après CSG/CRDS)**

	Montant net versé	Montant moyen
Participation	570 721 €	320 €
Intéressement	6 977 923 €	3 916 €

De plus Icade a mis en place des plans d'attribution d'actions gratuites (AGA) pour l'ensemble des collaborateurs en 2011, 2012 et 2014. Ces plans d'actions gratuites font partie intégrante de la politique de rémunération d'Icade car ils représentent un élément important d'attractivité et de fidélisation des collaborateurs. Ces plans ont une durée d'acquisition de deux ans et une durée de conservation de deux ans

**2.2.4.2.3. L'organisation du travail et du temps de travail**

Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, la durée du travail s'organise de la manière suivante :

- ◆ les employés, les agents de maîtrise et les cadres non autonomes effectuent 37h50 de travail effectif par semaine en moyenne et bénéficient de 17 jours de RTT pour une année complète de présence ;
- ◆ les cadres autonomes travaillent 210 jours par an et bénéficient de 17 jours de RTT pour une année complète de présence.

Au sein du groupe Icade sur le périmètre France, le travail à temps partiel est accordé à la demande du salarié. Le nombre de contrats à temps partiel est résumé ci-après :

	Hommes	Femmes	Total
<b>5 - Contrats à temps partiel</b>			
Foncière	1	19	20
Promotion	3	63	66
Services	5	24	25
<b>TOTAL</b>	<b>9</b>	<b>106</b>	<b>111</b>

**L'absentéisme**

L'absentéisme d'Icade comprend l'ensemble des jours d'absences pour maladie (maladie professionnelle, autre maladie, invalidité permanente), les jours d'absence pour accidents du travail/trajet, les absences pour

événements familiaux (congés exceptionnels, déménagement) et les jours d'absence pour autres causes (absences autorisées non payées, absences injustifiées, congés sans solde de courte durée).

En 2014, l'absentéisme s'est élevé à 20 994 jours calendaires, (selon les éléments de définition retenus et hors SARVILEP) soit 3.73 % des jours de travail théoriques, dont :

Maladie (hors mi-temps thérapeutiques)	89,4 %
Accident du travail/trajet	7,3 %
Événements familiaux	0,8 %
Autres causes	2,5 %
<b>TOTAL</b>	<b>100 %</b>





**L'organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci**

Au plan social, constatant la complémentarité de leurs activités mais aussi la communauté de travail entre les collaborateurs, Icade et ses filiales sont organisées en une seule unité économique et sociale (UES) depuis fin 2007. Celle-ci constitue le cadre de référence pour la mise en place des instances de représentation du personnel mais aussi pour la désignation de la représentation syndicale.

Concernant la représentation du personnel élu, un comité d'entreprise unique fonctionne dans le cadre de l'UES Icade, représentant l'ensemble des salariés des sociétés du groupe Icade. Les délégués du personnel sont, quant à eux, désignés par pôle Métier d'Icade : Foncière, Promotion, Services. Enfin, les périmètres des CHSCT, chargés des questions d'hygiène, de sécurité et de conditions de travail, sont configurés en lien avec le lieu de travail des salariés concernés : le CHSCT « Millénaire 1 » pour le site du siège social, le Bâtiment « Millénaire 1 » à Paris 19<sup>e</sup> ; le CHSCT « Service Tertiaire » pour tous les sites, en Île-de-France et en région, des sociétés du pôle Services ; enfin, le CHSCT « Promotion hors Millénaire » pour les sites du pôle Promotion en dehors du « Millénaire 1 », en Île-de-France et en région.

- ◆ Suivi des engagements pris fin 2013

Concernant la représentation syndicale désignée, l'UES Icade sert également de cadre à sa mise en place. Ainsi les organisations syndicales représentatives procèdent-elles à la désignation de délégués syndicaux d'entreprise, dont un délégué syndical coordonnateur, pour l'ensemble des sociétés de l'UES Icade. À fin 2014, cinq organisations syndicales sont représentatives au sein d'Icade.

En 2014, à travers près de 118 réunions paritaires, Icade a réaffirmé, auprès de l'ensemble des partenaires sociaux, son souci de poursuivre un dialogue social de qualité.

Ces échanges ont permis :

- ◆ 14 réunions du comité d'entreprise donnant lieu à consultations de cette instance ;
- ◆ 17 commissions mixtes paritaires (commissions diverses de suivi d'accord) ;
- ◆ 36 réunions des délégués du personnel ;
- ◆ 22 réunions des différents CHSCT.

29 réunions de négociation ont permis la conclusion de 12 accords (dont trois avenants) et de deux plans d'actions (dont le bilan du plan intergénérationnel existant).

Engagements	Reporting 2014	Commentaires	Observations pour l'avenir
100 % des entretiens d'objectifs, réalisés à fin mars, font l'objet d'un point Intermédiaire en septembre	Engagement atteint	87,3 % sont finalisés à fin mai, chiffres optimums du fait d'entretiens ne pouvant se réaliser (maladie, arrivée récente, départ récents ou imminents)	Schéma classique des EMDP annuels avec entretiens plus fréquents pour certaines catégories
Formalisation d'un plan d'action relatif à l'accord intergénérationnel	Engagement atteint	Terminé et opérationnel dans la durée : Ce plan d'action à un triple objectif : faciliter l'insertion durable des jeunes, favoriser le maintien dans l'emploi des seniors et assurer la transmission des savoirs et des compétences	Suivi du plan
100 % des formations managériales achevées en 2014	Engagement en cours, finalisation en 2015	Les formations : 7 ateliers thématiques sont déployés depuis novembre 2013 et se sont poursuivis en 2014	En 2015, toute la ligne managériale aura eu une formation d'un socle commun sur la formation managériale

**Engagement 2015**

Poursuivre et achever la formation managériale.

**2.2.4.3. Optimiser les compétences et l'égalité des chances**

La gestion des compétences et des carrières se traduit chez Icade par une dynamique collective proactive permettant à chacun de progresser et d'apprendre, de changer de métier ou d'évoluer professionnellement. Le développement des compétences des salariés leur permet, dans une démarche d'épanouissement personnel, d'adapter leurs savoir-faire. Globalement, basé sur une politique de formation formalisée, ce processus permet autant à chacun de bénéficier des moyens adaptés à l'atteinte de ses objectifs qu'il garantit à l'entreprise de disposer des compétences dont elle a besoin dans ses métiers et de répondre aux enjeux opérationnels et stratégiques.

**2.2.4.3.1. Les politiques de formation**

La politique de formation contribue activement à l'accompagnement de la stratégie d'Icade. Sa finalité est d'adapter les compétences des collaborateurs aux évolutions de leurs emplois et du marché dans une logique de performance économique. Elle intègre également des actions de développement personnel et de développement des compétences managériales.

L'intégration des grandes orientations et des projets stratégiques, l'entretien annuel et les revues du personnel, complétés par des entretiens avec les opérationnels, permettent de définir nos axes stratégiques de formation et d'élaborer nos plans. Les axes stratégiques à moyen terme sont actualisés et validés annuellement par le comité exécutif.

Les actions de formation mises en œuvre tout au long de l'année, permettent à chaque collaborateur de développer ses compétences, garantir son employabilité, tout en contribuant à la performance du Groupe.

### Principales formations transversales 2014

◆ qualité de vie au travail :

Après une action de sensibilisation sur la qualité de vie au travail et la prévention des risques psychosociaux auprès des managers alternant des modules de formation en *e-learning*, et des formations en webinaires, des journées présentielle complémentaires, basées sur le partage d'expérience ont été proposées aux managers.

◆ parcours de la relation managériale :

Les compétences métiers ont été aussi très largement favorisées avec des formations immobilières, environnementales et sur nos logiciels métiers.

Enfin s'est poursuivi l'accompagnement de la mise en place d'une direction commerciale nationale au sein de l'activité Promotion Logement, avec un parcours de formation concernant chaque niveau hiérarchique de cette nouvelle organisation.

◆ Intégration :

À l'occasion de l'arrivée des collaborateurs Silic – Socomie, un séminaire d'intégration a été mis en œuvre, à l'attention des nouveaux embauchés, pour renforcer la connaissance de l'entreprise, de ses valeurs, comprendre les interactions entre les différentes activités du Groupe et développer le sentiment d'appartenance.

En parallèle des formations spécifiques ont été mises en œuvre à l'attention des collaborateurs Silic – Socomie, essentiellement sur les outils informatiques pour les aider à mieux appréhender nos outils et harmoniser les pratiques au sein des départements.

### Heures et domaines de formation

Les données et informations fournies sont celles connues au 31 décembre 2014. Cet état est susceptible d'être modifié puisque la collecte de tous les éléments pour la clôture des plans de formation n'est pas totalement réalisée.

En 2014, Icade a réalisé 24 085 heures de formation, représentant un investissement de 2 493 753 euros, soit 2.62 % de la masse salariale dont 0,90 % correspond aux temps passés (salaires). 1 200 collaborateurs ont été formés en 2014 pour 20h00 en moyenne.

Les domaines de formation	Pourcentage du nombre d'heures total
Immobilier construction	21 %
Informatique bureautique	20 %
Management	18,5 %
Développement personnel, communication	9,5 %
Vente, marketing, relation client	9,5 %
Sécurité	7,5 %
Environnement	6,5 %
Comptabilité, finance, fiscalité, droit	4,5 %
Ressources humaines	3 %
<b>TOTAL</b>	<b>100 %</b>

Les 6,5 % de formation en lien avec l'environnement correspondent à 1 585 heures à comparer aux 768,25 heures réalisées en 2013 (hors Silic).

Conscients de la richesse que la diversité peut apporter au sein de nos équipes en termes de compétences et d'innovation, nous développons l'égalité des chances sous toutes ses formes tout au long de la vie professionnelle. Ainsi, nous luttons contre toute forme de discrimination et nous guidons le management dans la mise en place de nouvelles pratiques, orientées notamment vers les personnes en situation de handicap, l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes et la coopération intergénérationnelle.

### Bilan des dispositifs de transmission des savoirs et des compétences

Une vingtaine d'experts métiers a été identifiée pour constituer le réseau. À partir de 2015, ils seront formés et un dispositif d'animation du réseau des formateurs sera mis en place.

De même, les tuteurs, maîtres d'apprentissage et de stage bénéficieront d'une formation spécifique.

### 2.2.4.3.2. Les mesures en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes (bilan au 30 septembre 2014)

Mis en place unilatéralement, ce plan définissait pour une durée d'un an des objectifs de progression, des actions pour les atteindre ainsi que des indicateurs chiffrés dans les six domaines suivants :

- ◆ recrutement ;
- ◆ formation ;
- ◆ promotion et évolution professionnelle ;
- ◆ rémunération ;
- ◆ équilibre vie professionnelle/vie personnelle ;
- ◆ parentalité.



**2.2.4.3.3. Les mesures en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées**

**Une politique « handicap » basée sur un socle conventionnel**

Une politique mise en place en 2009, sur la base d'un premier accord collectif signé pour une durée de trois ans.

Un accord est renouvelé avec les organisations syndicales en 2012 pour une durée de trois ans.

- ◆ une politique structurée autour de cinq axes :
  - maintien dans l'emploi des travailleurs handicapés,
  - mesures en faveur d'une meilleure prise en compte du handicap dans la vie professionnelle et personnelle des salariés,
  - actions en faveur du recrutement et de l'accueil en stage et en alternance des personnes en situation de handicap,
  - développement du partenariat avec le Secteur protégé et adapté,
  - actions de communication et de sensibilisation au handicap ;
- ◆ les chiffres clés (au 24/12/2014) :
  - 44 collaborateurs ont une RQTH (reconnaissance de qualité de travailleur handicapé) et plusieurs démarches sont en cours,
  - aménagement matériel des postes de travail : sept postes ont été aménagés, trois sont en cours,
  - taxe d'apprentissage 2014 : 53 350 euros versés à des associations dédiées au handicap,
  - mesures de l'accord handicap :
    - CESU handicap : 29 bénéficiaires,
    - participation aux frais liés à l'utilisation du véhicule personnel pour les trajets domicile/travail : quatre bénéficiaires,
    - souplesse des horaires de travail : quatre bénéficiaires,
    - télétravail : six bénéficiaires,
    - secteur Protégé et adapté : Icade favorise le recours au secteur protégé et adapté avec un montant de prestation de 212 000 euros en 2013 soit 43 % de plus qu'en 2012.

- ◆ Suivi des engagements pris fin 2013

Engagements	Reporting 2014	Commentaires
Réussir la fusion opérationnelle Icade/Silic et activer l'ensemble des synergies latentes	Engagement atteint	De nombreuses actions ont contribué : Création du GIE Icade Management, harmonisation des outils, Regroupement des équipes...
Organiser un séminaire d'intégration Icade/Silic en mars et un séminaire « retour d'expériences » à l'automne	Engagement atteint	Création en 2014 d'un séminaire d'intégration pour les nouveaux arrivants et séminaire des Managers en septembre (Icade+ 10)

- ◆ Le cercle Osmose Innovation durable, qui regroupe une vingtaine de participants de toutes les équipes de l'entreprise a tenu près de 40 séances depuis sa création en 2010, dont huit en 2014.
- ◆ Pour encourager plus largement l'innovation, le HUB du programme Icade+ 10, lancé après un séminaire de managers en septembre 2014, mobilise près d'un tiers des collaborateurs autour de 17 programmes

**2.2.4.3.4. Respect du droit des salariés**

Icade n'exerce ses activités qu'en France. Le respect du droit français est garant du respect des stipulations des conventions de l'OIT relatives à l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession, de l'élimination du travail forcé et de l'abolition effective du travail des enfants. Il garantit la liberté d'association et le droit de négociations collectives.

**2.2.4.4. Développer nos échanges internes**

Pour nous, la RSE est d'abord une démarche de la communauté de l'entreprise, consciente de son rôle sociétal dans l'accomplissement de ses missions et l'accompagnement de ses partenaires. La RSE ne doit pas lui être imposée par des réglementations environnementales mais doit révéler ses engagements. C'est d'abord en notre sein que nous renforçons notre cohésion au bénéfice de notre démarche RSE. La qualité de notre dialogue intérieur constitue l'une de nos forces.

Ces échanges visent d'abord la réalisation d'objectifs partagés pour un bon fonctionnement de l'entreprise. En 2014, ils ont particulièrement porté sur la réussite de la fusion entre Icade et Silic. Ils portent aussi sur l'innovation, l'un des fils rouges de nos échanges en interne. Enfin, ils passent par une communication interne active pour cultiver la cohésion de la communauté des collaborateurs et leur apporter les éclairages sur les évolutions des métiers immobiliers, notamment dans leur dimension RSE.

En 2014, ces échanges se sont concentrés sur :

- ◆ la fusion Icade/Silic a été l'occasion de tester une méthode originale pour garantir la meilleure intégration de Silic dans Icade. Une attention particulière a été portée à l'accueil des salariés de Silic : groupe de travail paritaire entre la direction d'Icade et les anciens représentants du personnel de Silic, engagement d'Icade que chaque salarié de Silic retrouve une position dans Icade, accès à la bourse de l'emploi Icade des salariés de Silic, rendez-vous de suivi de chacun des anciens collaborateurs de Silic par la DRH au 4<sup>e</sup> trimestre 2014. Au-delà de l'attention portée à chaque salarié, la fusion a également été organisée autour de différents groupes de travail réunissant les représentants des directions d'Icade et de Silic, mais aussi ceux des salariés des deux entités. Sur le temps long, ces groupes ont travaillé, notamment, sur les comparatifs de statut collectif, les projections d'organigrammes, les processus productifs respectifs des deux entreprises...

de travail. Véritable outil interne de prospective et d'innovation, ce HUB compte cinq laboratoires thématiques pour lancer de nouveaux produits et services dans le logement, le bureau, la ville, la santé et l'entreprise de demain. Le HUB fait l'objet d'une communication régulière puisqu'une plateforme a été mise en ligne et un lieu d'exposition lui est consacré au siège social.



**2.2.4.5. Maîtriser nos risques**

La gestion des risques, y compris environnementaux, est assurée par un dispositif de contrôle interne éprouvé depuis 2011 sous la supervision du comité d'audit, des risques et du développement durable. Elle repose sur une cartographie de plus de 200 risques opérationnels, dont la criticité est évaluée tous les semestres, ainsi que sur une évaluation des risques stratégiques par le Comex. Chaque risque fait l'objet de mesures de maîtrise, sous forme de plans d'actions ou de procédures dont l'efficacité est appréciée tous les six mois par des contrôles dits de second niveau.

La direction de l'audit, des risques et du développement durable (DARDD) pilote les actualisations des risques, des mesures de maîtrise et des contrôles en lien avec des contrôleurs internes issus des directions opérationnelles et fonctionnelles.

La création en 2013 d'une direction sécurité, dédiée aux parcs d'affaires d'Icade Foncière, a permis d'améliorer la gestion et la prévention des risques de sécurité, dont les risques environnementaux sur nos sites.

En 2014, le dispositif de contrôle interne s'est renforcé par trois nouvelles cartographies de risques : les risques comptables, les risques financiers et les risques de fraude. Ces créations répondent exclusivement au souci de respecter les meilleures pratiques de contrôle interne. Au 31 décembre

2014, le nombre de risques opérationnels environnementaux suivis s'est élevé à 18 sur un total de risques opérationnels de 227.

À titre d'exemple en matière de gestion opérationnelle des risques, Icade Property Management répond en qualité de syndic à ses obligations contractuelles dans la gestion du risque amiante sur l'ensemble immobilier de la tour Montparnasse (EITMM). Elle est conforme aux instructions administratives, très structurée et transparente. L'exploitation de l'EITMM se poursuit dans le cadre des obligations de l'arrêté préfectoral n° 2014135-0002 du 15 mai 2014. Une nouvelle cellule de management du risque amiante est opérationnelle depuis juin 2014. Indépendante du syndic, elle conseille les copropriétaires dans l'élaboration d'une stratégie globale pour les actions de prévention du risque et de traitement de l'amiante, de leur phasage et de planification dans les parties communes comme dans les parties privatives de l'EITMM.

Le patrimoine de la Foncière comme la production de la Promotion, ne présentent aucun risque de rejet dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement (aucun immeuble dans le périmètre d'un ICPE en 2014) et l'ensemble de ces actions conduit logiquement à l'absence de comptabilisation de provision ou garantie pour risque en matière d'environnement sur l'exercice 2014.

- ◆ Suivi de l'engagement pris fin 2013

Engagements	Reporting 2014	Commentaires
Structurer un <i>reporting</i> complet des risques environnementaux sur l'ensemble du patrimoine de la Foncière avec des plans d'actions et de préventions	Engagement en cours, finalisation en 2015	12 parcs sur 14 sous ISO 14001 faisant déjà l'objet d'un suivi

**Engagement 2015**

Mettre en place le reporting des risques environnementaux sur le parc du Millénaire.

**2.2.4.6. Partager une éthique rigoureuse**

Des pratiques professionnelles efficaces et vertueuses reposent sur des fondements éthiques et déontologiques solides. Nos savoir-faire et notre éthique professionnelle prennent leur source dans plus d'un demi-siècle d'histoire au service de la ville. Avant tout, nous agissons avec l'idée qu'une éthique est nécessaire dans la conduite de nos projets.

Ainsi, nous avons fait le choix volontaire d'établir un Code de déontologie dès 2008, qui régit les relations avec les parties prenantes, la déontologie personnelle des salariés et des questions concrètes comme l'acceptation des cadeaux ou les conflits d'intérêts. Ce Code accessible sur l'Intranet, est remis aux nouveaux collaborateurs. Nous avons également établi un dispositif de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme depuis 2009, avec une ampleur qui dépasse les obligations législatives. Il implique plus de 120 collaborateurs. Il comprend un dispositif de détection des soupçons de blanchiment, le recours à des bases de données, des instances d'examen des cas douteux et de suivi.

En 2014 :

- ◆ nous avons entrepris la révision du Code de déontologie, qui fera l'objet d'une large diffusion en 2015 ;

- ◆ le déontologue, garant de l'application du Code, a entrepris une action de sensibilisation auprès de 250 collaborateurs qui sera poursuivie en 2015 ;
- ◆ le dispositif de lutte contre le blanchiment a été actualisé, avec notamment l'extension aux achats et ventes d'actifs pour compte propre. La préparation d'une nouvelle campagne de formation en 2014 permettra une mise à niveau des connaissances des salariés impliqués en 2015.

**Engagements 2015**

- ◆ Diffuser un nouveau Code de déontologie ;
- ◆ Mettre à niveau les connaissances des collaborateurs impliqués dans la lutte contre le blanchiment.

**2.2.4.7. Renforcer nos échanges et partenariats externes**

La ville de demain appartenant à tous, la RSE constitue autant une profonde exigence en termes de liens qu'un levier incroyablement efficace pour aménager des « bouts de territoires » de manière pérenne et responsable. Notre organisation en mode projet, notre gouvernance, nos métiers et notre posture d'expérimentateurs nous incitent à susciter autour de nous une dynamique partenariale. Dans les opérations immobilières, la prise en compte des contraintes et des attentes de chacun fait la richesse et la réussite du montage ou de la gestion d'un immeuble. Aussi, nous organisons les échanges sous les cinq formes qui nous paraissent pertinentes : au niveau managérial, en échanges professionnels et sectoriels, pour la réussite des opérations, en partenariat d'entreprise, en mécénat :

- ◆ Suivi de l'engagement pris fin 2013

- ◆ au niveau managérial, la mise en place d'un comité d'orientation stratégique RSE, rassemblant des experts indépendants et issus d'horizons très diversifiés : sociologie, collectivités, développement durable, architecture, urbanisme... revêt une dimension symbolique auprès de tous les collaborateurs et des partenaires extérieurs. Cet échange au plus haut niveau managérial est le prolongement de ce qui a été réalisé fin 2013/début 2014 sous la forme de panels de collaborateurs et de partenaires pour réaliser une matrice de matérialité, soumise aux dirigeants de l'entreprise. La réalisation de cette matrice sera reconduite début 2015 ;

Engagement	Reporting 2014	Commentaires	Observations pour l'avenir
Réunir un panel élargi de parties prenantes sur les enjeux RSE de la foncière et formaliser un plan d'action dédié	Engagement en cours suite au COS RSE, finalisation 1 <sup>er</sup> trimestre 2015	Résultats publiés sur le site Internet Icade	Mise en place d'actions suite aux résultats de la matrice

- ◆ nous avons également poursuivi en 2014 et poursuivrons en 2015 notre implication dans de nombreux cercles professionnels :
  - nous sommes actifs dans de nombreux groupes de travail, et notamment :
    - transition énergétique du Grand Paris,
    - association HQE (Co-pilotage du groupe de travail nouveau référentiel HQE),
    - France GBC,
    - Plan Bâtiment Durable,
    - Plaine Commune Promotion,
    - Alec (agence locale de l'énergie et du climat Plaine Commune),
    - Club Vitecc,
    - normalisation de l'aménagement durable des quartiers d'affaires avec l'Afnor,
    - participation à de nombreuses associations et groupes de travail, tels la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières, l'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise en Île-de-France, ou l'Association pour le Droit à l'Initiative Économique,
  - pour Icade Promotion, le dialogue avec les parties prenantes des territoires ou dans des groupes de travail externes est une composante essentielle du métier. Cinq exemples illustrent cette implication :
    - actions en faveur de l'évolution des parcours résidentiels des seniors,
    - développement de « maisons du projet » favorisant le dialogue avec les riverains, les associations et les collectivités et constituant un lieu central d'information et de travail notamment à Bondoufle et Cergy,
    - participation à la commission technique de la Fédération de la promotion immobilière (FPI) dans le groupe de travail « 500 000 logements » piloté par l'État,

- participation au comité d'application de la marque NF Logement (Cerqual) pour la création du futur référentiel générique de certification dédié au logement,
- ADIVbois pour la Promotion de la construction bois ;
- ◆ c'est aussi notre rôle d'être accélérateur des politiques publiques et éclairer de solutions nouvelles parce que c'est notre identité de nous situer au centre d'un tissu très dense d'acteurs et de partenaires. La difficulté de l'accès au logement pour les primo-accédants nous a incités à imaginer de nouvelles pistes. Après deux ans de travail et de démarches avec nos partenaires auprès des services de l'État, le « bail réel immobilier » a été créé en février 2014. Cet instrument juridique va élargir dans les zones les plus « tendues » la possibilité d'acquérir un logement via un droit de propriété temporaire de longue durée (99 ans). Il permettra également aux propriétaires fonciers d'accompagner sur certains secteurs, tel le Grand Paris, la politique du logement de l'État tout en sanctuarisant leurs fonciers et en créant de la valeur par le retour du bâti à leur profit au terme du bail ;
- ◆ pour la réussite de nos opérations, nous considérons que le dialogue avec les parties prenantes constitue un facteur de progrès. Nos échanges permanents avec les élus de Plaine Commune ou d'Orly Rungis nous permettent d'améliorer les perspectives d'évolution des sites, et en 2014 ont permis des progrès notables en matière de transports (traversée du T7 dans le parc d'Orly-Rungis ; réflexions préparatoires pour le T8 dans le parc des Portes de Paris). Notre proximité avec les exploitants des établissements de santé dont nous possédons les murs nous a permis de préparer en étroite coopération la construction de deux cliniques certifiées HQE dont la plus importante clinique HQE de France à Reims.

Les opérations de promotion continuent de faire l'objet d'un dialogue clients. En 2014, l'amélioration du « Parcours Client » repose sur un partenariat avec le Master de Distribution et relation client de l'université Paris Dauphine conclu pour l'année universitaire 2014-2015. Parmi les pistes de réduction des insatisfaits émergent la finition des logements et la qualité des prestations ; et parmi celles permettant d'améliorer les très satisfaits se distingue l'accueil du Client.

- ◆ Suivi de l'engagement pris fin 2013

Engagement	Reporting 2014	Commentaires
Poursuivre et approfondir les enquêtes de satisfaction clients dans le logement, conformément à l'esprit de la certification NF visant à la progression de qualité de service	Engagement atteint	

- ◆ Pour être à la pointe d'innovations qui anticipent et amplifient les orientations à venir en matière d'aménagement urbain durable, nous développons les partenariats d'entreprise. Ainsi, nos recherches nous permettent de concevoir des solutions innovantes en matière d'éclairage et de technologie de santé appliquées à l'immobilier grâce au partenariat en cours avec Philips, leader mondial de l'éclairage et acteur incontournable de la santé.

- ◆ Assumer un mécénat responsable et multiforme.

En 2014, les relations avec les grandes écoles (Essec, ESTP) ont pris la forme de partenariats spécialisés. À l'égard d'actions caritatives, nous avons reconduit la course VertiGO, première course verticale lancée en 2013 dans les escaliers de la tour First à La Défense (mécénat avec Sport sans Frontières) ainsi que la mise à disposition d'un terrain pour le Village du Téléthon et la participation au Raid Amazones au Cambodge au profit de « Aide & Actions ».

Nous poursuivons nos aides à l'insertion professionnelle comme par exemple le soutien à la Régie de Quartier du 19<sup>e</sup> arrondissement de Paris ou encore à une activité de recyclage de matériel informatique employant du personnel handicapé.

Globalement notre sponsoring et notre mécénat atteignent 443 490 euros, en augmentation de 23 % par rapport à 2013.

#### Engagements 2015

- ◆ Poursuivre le groupe de travail sur le « Parcours Client » avec l'université Paris Dauphine pour adapter la relation client ;
- ◆ Développer des partenariats avec des start-up comme avec des grands groupes.

- ◆ Suivi des engagements pris fin 2013

Engagements	Reporting 2014	Commentaires	Observations pour l'avenir
Structurer une démarche « achats responsables » pour la Foncière avec une charte	Engagement atteint	14 fournisseurs (20 %) représentant 80 % des achats de la foncière ont signé la charte	
Poursuivre la généralisation de la charte RSE « fournisseurs » à tous les marchés de travaux de la Promotion	Engagement atteint		Engagement désormais permanent

#### Engagements 2015

- ◆ Pour la Foncière, intégrer la « charte d'achats responsables » dans tous nouveaux contrats ;
- ◆ Pour les Services, établir et diffuser la future « charte d'achats responsables ».

#### 2.2.4.8. Consolider notre démarche d'achats responsables

Notre responsabilité d'entreprise responsable inclut les relations avec nos sous-traitants que nous estimons devoir faire adhérer à nos valeurs. Cette position correspond à celle du Pacte Mondial de l'Onu, auquel nous adhérons par l'intermédiaire de la Caisse des dépôts. Nous attendons notamment de nos sous-traitants un traitement décent et conforme aux règles du travail français des salariés, le refus du travail illégal. Nous sommes très attachés au respect des droits humains au sein d'Icade, où nous appliquons scrupuleusement toutes les réglementations françaises à ce sujet. Par notre politique d'achats, nous demandons à nos sous-traitants le même engagement.

Nous attendons également des engagements éthiques, mais aussi des engagements de respect de l'environnement et, autant que possible, en faveur de l'emploi.

Nous organisons l'implication de nos sous-traitants par l'adoption progressive de « chartes d'achats responsables » :

- ◆ pour les opérations de promotion, ces chartes, instaurées dans leur principe en 2013 ont été généralisées en 2014 à tous les sous-traitants ;
- ◆ à la Foncière, elles ont été initiées en 2014 et seront étendues en 2015 ; 2014 y a vu la création d'une direction développement durable et services clients chargée de mettre en œuvre une démarche d'achats responsables ;
- ◆ pour les achats des BU des services immobiliers, les chartes seront initiées en 2015 en concertation avec les clients pour lesquels interviennent les services.

L'extension des thèmes couverts par les « chartes d'achats responsables » sera étudiée en 2015, avec une première expérimentation sur le caractère respectueux de la biodiversité des matériaux utilisés (leurs impacts, non-usage de produits phytosanitaires, méthodes d'entretien...). De même, une réflexion avec la CDC est également en cours pour y intégrer la dimension « matières premières ».



### 2.2.5. En synthèse, la RSE, une chaîne de création de valeurs partagées

Notre stratégie RSE s'inscrit dans un temps long, depuis 2007, sur des opérations de longue durée et des partenariats pérennes. Elle vise à construire dès aujourd'hui la ville durable de demain. Et elle s'ancre dans notre filiation avec la Caisse des dépôts et les obligations que nous crée la place d'acteur de référence dans l'immobilier français.

Elle bénéficie des résultats très positifs de notre action passée, s'appuie sur l'implication et la créativité de nos équipes et se construit autour d'engagements concrets renouvelés pour 2015 et les années à venir. Pour autant, elle ne saurait rester figée. Elle doit et va s'adapter en 2015

au contexte d'une économie qui évolue et d'usages en forte mutation. Les trois axes, « Ville », « Vie » et « Nous » y seront réaffirmés.

Située au centre du projet d'entreprise, « Nous donnons vie à la ville » notre approche RSE contribue, sur la base d'une gouvernance adaptée et d'une forte dynamique d'innovation, à la création de valeurs du Groupe, financières et extra-financières. Ainsi, dans un contexte économique difficile et fortement concurrentiel, la démarche RSE contribue à notre compétitivité en améliorant notre offre et en mobilisant les énergies autour d'enjeux partagés par nos équipes et par nos partenaires. C'est pourquoi, notre chaîne de création de valeurs partagées implique toutes nos parties prenantes.

SYNTHÈSE ENGAGEMENTS RSE 2015

Thèmes	N°	Engagements
Périmètre	1	Faire progresser le périmètre en intégrant les immeubles sous bail vert non encore intégrés
Territoire	2	Signer des chartes RSE systématiquement pour les nouveaux chantiers de promotion avec des engagements en matière d'emploi local et d'intégration
	3	Signer une charte emploi avec la Ville de Paris pour le chantier de la Foncière du Millénaire 4 à la porte d'Aubervilliers
Mobilité	4	Étudier systématiquement l'autopartage dans les futures opérations de promotion
Biodiversité	5	Maîtriser les caractéristiques « biodiversité » des territoires. 2015 sera l'occasion de tester le CBS (coefficient de biotope par surface) sur le parc des Portes de Paris pour ensuite l'utiliser à plus grande échelle sur nos fonciers
	6	Rechercher dès 2015 une biodiversité positive ou neutre à partir de l'appréciation systématique du potentiel dans nos nouvelles opérations, en compte propre et en promotion
	7	Intégrer la biodiversité dans l'exploitation des patrimoines immobiliers
	8	Rédiger en 2015 un guide des bonnes pratiques pour l'exploitation « biodiversité » utilisable par toutes nos entités d'Icade
	9	Intégrer dans nos achats la prise en compte du respect de la biodiversité (impacts des matériaux, non-usage de produits phytosanitaires, méthodes d'entretien...)
Énergie	10	Sensibiliser et former les collaborateurs aux bienfaits mesurables de la biodiversité
	11	Premiers retours d'expérience des compteurs d'énergie mis en place sur le siège d'Icade
	12	Réduire les consommations des immeubles significatifs de 3 % par m <sup>2</sup> et par an de 2015 à 2020, pour atteindre une réduction globale de 20 % entre 2011 et 2020
	13	Mettre en place opérationnellement les contrats de performance énergétique de Garance et T6 à la mise en exploitation en 2016
Carbone	14	Poursuivre l'augmentation de la part d'ENR dans notre mix énergétique
	15	Porter l'objectif de réduction annuelle des GES de 3 à 4 % à partir de 2015, soit une réduction de 20 % de réduction entre 2011 et 2020
	16	Établir un bilan carbone de promotion selon le référentiel adopté en 2014
Certifications	17	Lancer des nouvelles constructions en bois
	18	Certification HQE Exploitation de trois immeubles
	19	Lancement de la certification ISO 50001 et des audits énergétiques du patrimoine
Baux verts	20	Lancement de la démarche ISO 14001 sur le parc du Millénaire
	21	Déployer les actions liées au bail vert
	22	100 % de baux verts réglementaires signés
	23	100 % de baux verts signés sur tous baux des immeubles certifiés en exploitation
RH	24	Compléter la mise en place des plans d'actions amorcés fin 2013
	25	Poursuivre et achever la formation managériale
	26	Mettre en place le <i>reporting</i> des risques environnementaux sur le parc du Millénaire
Risques	27	Diffuser un nouveau Code de déontologie
	28	Mettre à niveau les connaissances des collaborateurs impliqués dans la lutte contre le blanchiment
Partenariat	29	Poursuivre le groupe de travail sur le « Parcours Client » avec l'université Paris Dauphine pour adapter la relation client
	30	Développer des partenariats avec des start-up comme avec des grands groupes
Achats	31	Pour la foncière, intégrer la « charte d'achats responsables » dans tous les nouveaux contrats
	32	Pour les Services, établir et diffuser la future « charte d'achats responsables »

## 2.3. Annexe : Table de concordance au sein du chapitre 2 avec l'article R. 225-105-1 du Code de commerce, relatif aux obligations de transparence des entreprises en matière sociale et environnementale

Désignation	Article
L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique	2.2.4.2.1.
Les embauches et les licenciements	2.2.4.2.1.
Les rémunérations et leur évolution	2.2.4.2.2.
l'organisation du temps de travail	2.2.4.2.3.
L'absentéisme	2.2.4.2.3.
L'organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	2.2.4.2.3.
Le bilan des accords collectifs	2.2.4.2.3.
Les conditions de santé et de sécurité au travail	2.2.3.4.
Le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	2.2.3.4.
Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles	2.2.3.4.
Les politiques mises en œuvre en matière de formation	2.2.4.3.1.
Le nombre total d'heures de formation	2.2.4.3.1.
Les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	2.2.4.3.2.
Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	2.2.4.3.3.
La politique de lutte contre les discriminations	2.2.4.3.3.
Au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	2.2.4.3.3.
À l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	2.2.4.3.4.
À l'élimination du travail forcé ou obligatoire	2.2.4.3.4.
À l'abolition effective du travail des enfants	2.2.4.3.4.
L'organisation de la Société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement	2.2.4.1. et 2.2.3.6.1.
Les actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	2.2.4.3.1.
Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	2.2.3.2.
Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sous réserve que cette information ne soit pas de nature à causer un préjudice sérieux à la Société dans un litige en cours	2.2.4.5.
Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	2.2.4.5.
Les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets	2.2.3.3.3.
La prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	2.2.3.2.2.
La consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales	2.2.3.2.3.
La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation	2.2.3.3.
La consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables	2.2.3.1.
L'utilisation des sols	2.2.3.2.1.
Les rejets de gaz à effet de serre	2.2.3.1.3.
L'adaptation aux conséquences du changement climatique	2.2.3.1.3.
Les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	2.2.2.6.

Désignation	Article
En matière d'emploi et de développement régional	2.2.2.1.
Sur les populations riveraines ou locales	2.2.2.1.
Les conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations	2.2.2.1.
Les actions de partenariat ou de mécénat	2.2.4.7.
La prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	2.2.4.7.
L'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	2.2.4.8.
Les actions engagées pour prévenir la corruption	2.2.4.8.
Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs	2.2.3.4.

## 2.4. Rapport de l'un des commissaires aux comptes désigné organisme tiers indépendant, sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion

### Exercice clos le 31 décembre 2014

Aux actionnaires,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant, membre du réseau Mazars, commissaire aux comptes de la société Icade SA, accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1058<sup>(1)</sup>, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2014, présentées dans le rapport de gestion (ci-après les « Informations RSE »), en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce.

### Responsabilité de la Société

Il appartient au conseil d'administration d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R. 225-105-1 du Code de commerce, préparées conformément aux référentiels utilisés par la Société (ci-après les « Référentiels »), dont un résumé figure dans le rapport de gestion et disponibles sur demande au siège de la Société.

### Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le Code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du Code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes professionnelles et des textes légaux et réglementaires applicables.

### Responsabilité de l'Organisme Tiers Indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- ◆ d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R. 225-105 du Code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- ◆ d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément aux Référentiels (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Nos travaux ont été effectués par une équipe de 4 personnes entre décembre 2014 et février 2015 pour une durée d'environ sept semaines.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément aux normes professionnelles applicables en France et à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et, concernant l'avis motivé de sincérité, à la norme internationale ISAE 3000<sup>(2)</sup>.

### 1. Attestation de présence des Informations RSE

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la Société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R. 225-105-1 du Code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R. 225-105 alinéa 3 du Code de commerce.

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la Société ainsi que ses filiales au sens de l'article L. 233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce avec les limites précisées dans la note méthodologique présentée au paragraphe 2.2.2.1. du rapport de gestion.

Sur la base de ces travaux et compte tenu des limites mentionnées ci-dessus, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.

(1) Dont la portée est disponible sur le site [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr).

(2) ISAE 3000 – Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information.

## 2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

### Nature et étendue des travaux

Nous avons mené une quinzaine d'entretiens avec les personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des directions en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

- ◆ d'apprécier le caractère approprié des Référentiels au regard de leur pertinence, leur exhaustivité, leur fiabilité, leur neutralité, leur caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- ◆ de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la Société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes <sup>(1)</sup>, nous avons au niveau de la direction de l'audit, des risques et du développement durable, de la direction des ressources humaines, du pôle Foncière, du pôle Promotion et d'Icade Property Management :

- ◆ consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ;
- ◆ mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives.

L'échantillon ainsi sélectionné représente 100 % des effectifs et 100 % des informations quantitatives environnementales.

Pour les autres informations RSE consolidées, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la Société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

### Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément aux Référentiels.

Fait à Paris La Défense, le 17 février 2015

L'organisme tiers indépendant

Mazars SAS

Emmanuelle Rigaudias

Associée RSE & développement durable

MAZARS SAS

61, rue Henri-Regnault

92075 Paris – La Défense Cedex

(1) Effectif total fin de période et répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique ; Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles ; Taux d'absentéisme ; Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées ; Organisation de la Société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement ; Actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement ; Consommations d'énergie, mesure prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables ; Rejets de gaz à effet de serre ; Actions de partenariat ou de mécénat ; Prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux ; Mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs.

## 3. GOUVERNANCE

### 3.1. Les organes de gouvernance

#### 3.1.1. Le conseil d'administration

##### 3.1.1.1. Déclarations relatives au gouvernement d'entreprise

Dans un souci de transparence et d'information du public, la Société se réfère au Code de gouvernement des entreprises Afep-Medef en date du 16 juin 2013 (les Recommandations Afep-Medef). Le rapport spécifique du Président du conseil d'administration rendant compte de la composition du conseil et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil d'administration ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société (le rapport du Président du conseil d'administration établi en application de l'article L. 225-37 du Code de commerce), figure au chapitre 5 du présent document de référence.

L'ensemble des Recommandations Afep-Medef est appliqué par Icade à l'exception des recommandations suivantes :

##### Renouvellement échelonné des mandats d'administrateurs

Le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale de la Société du 29 avril prochain d'instaurer un système de renouvellement échelonné des mandats des administrateurs et de modifier en conséquence les statuts de la Société.

##### Assujettissement de la totalité des options et des actions gratuites attribuées au dirigeant mandataire social à des conditions de performance

La grande majorité, mais non la totalité, des options ou des actions gratuites attribuées au Président-directeur général sont soumises à des conditions de performance.

Le règlement intérieur de la Société décrit la composition, les missions du conseil d'administration et les règles régissant son fonctionnement. Il décrit notamment les critères retenus pour qualifier un administrateur indépendant, fixe les règles d'évaluation des travaux du conseil, la composition et les attributions de chacun des comités. La charte de l'administrateur d'Icade précise les devoirs et obligations de chaque administrateur, notamment en matière de conflits d'intérêts, de participation aux travaux du conseil et de contribution à une bonne gouvernance. Enfin, le conseil d'administration a établi un guide de prévention des délits d'initiés prévoyant une série d'obligations spécifiques à la charge des initiés permanents et occasionnels.

Le règlement intérieur du conseil d'administration prévoit également les conditions dans lesquelles il est procédé à l'évaluation des travaux du conseil.

Une évaluation formalisée des travaux du conseil d'administration a été réalisée en octobre et novembre 2014, avec l'aide d'un consultant extérieur, le cabinet Spencer Stuart. Les résultats de ces travaux ont été présentés et débattus au conseil d'administration du 4 décembre 2014.

Comme en 2011, le conseil d'administration a procédé au cours de l'exercice 2014 à une évaluation de sa capacité à répondre aux attentes des actionnaires sur la base d'un questionnaire exhaustif portant sur les thèmes suivants : impression générale sur la gouvernance, organisation et fonctionnement du conseil d'administration, relations du conseil

avec les comités, composition du conseil, domaines de compétences du conseil et méthodes de travail, relations du conseil avec la direction générale, les actionnaires et les *stakeholders*, la contribution personnelle des administrateurs et les comités.

Le conseil d'administration a notamment analysé les modalités de fonctionnement du conseil et de ses comités, vérifié que les questions importantes étaient convenablement préparées et débattues et mesuré la contribution effective de chaque administrateur aux travaux du conseil et des comités du fait de sa compétence et de son implication dans les délibérations.

Il ressort de cette évaluation formalisée qu'Icade se situe parmi les meilleures pratiques en termes de qualité des documents et des présentations soumises au conseil, de *reporting* financier et opérationnel et de fonctionnement du comité d'audit, des risques et du développement durable. Il en est de même sur la dynamique du conseil et sa performance et l'organisation matérielle des réunions du conseil. Le séminaire stratégique a amélioré l'éclairage stratégique du conseil. Des améliorations doivent être étudiées pour augmenter le nombre d'administrateurs indépendants, désigner un administrateur indépendant comme Président du comité des nominations et des rémunérations et prévoir un plan d'action pour se conformer aux exigences de la loi Copé-Zimmerman.

Les règles de répartition des jetons de présence et les montants individuels des versements effectués à ce titre aux administrateurs ainsi que les critères d'attribution sont prévus au chapitre 5, paragraphe 1.6.2., page 268 et chapitre 2, paragraphe 3.2.2., page 105 du document de référence.

Les plans d'options de souscription d'actions 1-2008 et 1.2-2008 arrêtés par le conseil d'administration d'Icade respectivement le 30 novembre 2007 et le 24 juillet 2008, soit antérieurement à la publication des Recommandations Afep-Medef sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées, anticipaient pour partie lesdites recommandations puisqu'ils prévoyaient des conditions de performance pour l'exercice d'une partie des options attribuées. Par ailleurs, plus de 60 % du nombre total des options attribuées au titre des plans 1-2008 et 1.2-2008, dont l'exercice est soumis pour partie à des conditions de performance, l'ont été au profit de bénéficiaires qui ne sont pas dirigeants mandataires sociaux et auxquels les Recommandations Afep-Medef ne s'appliquent pas. Ces recommandations ont été appliquées aux dirigeants mandataires sociaux bénéficiaires des plans d'options de souscription et d'achat d'actions 1-2011 arrêté par le conseil d'administration d'Icade le 16 février 2011 et du plan d'achat d'actions 2-2012 arrêté par le conseil d'administration d'Icade le 16 février 2012.

Dans le cadre du renouvellement du mandat du Président-directeur général, le conseil d'administration du 7 avril 2011 a décidé de lui allouer, en cas de départ contraint lié à un changement de contrôle (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce) ou à un désaccord stratégique avec le conseil d'administration, une indemnité de rupture dont (i) le montant sera plafonné à deux ans de rémunération fixe et variable et (ii) le versement sera subordonné à des conditions de performance conformément à la réglementation applicable et aux Recommandations Afep-Medef<sup>(1)</sup>.

Par ailleurs, la Société, en qualité d'adhérente à la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF), se réfère au Code de déontologie des sociétés d'investissements immobiliers cotées, établi par la FSIF. Ainsi, le conseil d'administration d'Icade du 18 décembre 2009 a arrêté le Code éthique d'Icade visant à l'application et au respect du Code de déontologie des sociétés d'investissements cotées établi par la FSIF.

(1) Suite à la démission de Serge Grzybowski de ses mandats d'administrateur et de Président-directeur général de la Société, intervenue en date du 17 février 2015, un accord transactionnel a été signé le 17 février 2015 entre la Société et Serge Grzybowski. L'indemnité de rupture telle que prévue par le conseil d'administration dans sa délibération du 7 avril 2011 n'a pas été allouée.

### Présidence du comité en charge des rémunérations

La présidence du comité des nominations et des rémunérations par un membre non indépendant en 2014 s'explique par la structure actionnariale de la société. La Caisse des dépôts est vigilante sur l'application des bonnes pratiques en matière de « nominations et de rémunération ». Icade précise, de surcroît, que deux tiers des membres du comité des nominations et des rémunérations sont indépendants et toutes les décisions prises au sein du comité des nominations et des rémunérations l'ont été à l'unanimité au cours de l'exercice 2014.

#### 3.1.1.2. Composition du conseil d'administration et mandats des administrateurs

Administrateurs et évolution de la composition du conseil d'administration

Le conseil d'administration de la Société est composé, au 31 décembre 2014, de 13 membres dont 5 administrateurs indépendants (plus du tiers des membres du conseil) :

- ◆ Christian Bouvier ;
- ◆ Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par Maurice Sissoko ;
- ◆ Cécile Daubignard, administrateur indépendant ;
- ◆ Éric Donnet, administrateur indépendant ;
- ◆ Jean-Paul Faugère <sup>(1)</sup> ;
- ◆ Nathalie Gilly ;
- ◆ Jérôme Grivet, administrateur indépendant ;
- ◆ Serge Grzybowski, Président-directeur général d'Icade <sup>(2)</sup> ;
- ◆ Marie-Christine Lambert, administrateur indépendant ;
- ◆ Benoît Maes, administrateur indépendant ;
- ◆ Olivier Mareuse ;
- ◆ Céline Scemama ; et
- ◆ Franck Silvent.

Au cours de l'exercice 2014 et jusqu'au 19 mars 2015, les mouvements suivants sont intervenus dans la composition du conseil d'administration :

Nom de l'administrateur	Renouvellement	Nomination	Départ	Commentaires
Thomas Francis Gleeson			X	Démission de son mandat d'administrateur, en date du 15 janvier 2014 et avec effet au 17 janvier 2014, actée par le conseil d'administration du 19 février 2014.
Franck Silvent	X			Renouvellement de son mandat d'administrateur par l'assemblée générale annuelle du 29 avril 2014 pour une durée de quatre années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.
Olivier de Poulpiquet	X		X	Renouvellement de son mandat d'administrateur par l'assemblée générale annuelle du 29 avril 2014 pour une durée de quatre années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017. Démission de son mandat d'administrateur, en date du 29 avril 2014 avec effet à l'issue de l'assemblée générale annuelle du 29 avril 2014, actée par le conseil d'administration du 29 avril 2014.
PREDICA		X	X	Cooptation par le conseil d'administration du 29 avril 2014 en remplacement de Olivier de Poulpiquet, démissionnaire, pour la durée restant à courir du mandat de Olivier de Poulpiquet, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017. Cooptation soumise à la ratification de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014. Démission de son mandat d'administrateur, en date du 10 juillet 2014 avec effet au 23 juillet 2014, actée par le conseil d'administration du 23 juillet 2014.
Benoit Faure-Jarrosion			X	Démission de son mandat d'administrateur, en fin de séance et avec effet immédiat, actée par le conseil d'administration du 26 juin 2014.
Alain Quinet			X	Démission de son mandat d'administrateur, en date du 15 juillet 2014, actée par le conseil d'administration du 23 juillet 2014.
Jérôme Grivet		X		Cooptation par le conseil d'administration du 23 juillet 2014 en remplacement de PREDICA, démissionnaire, pour la durée restant à courir du mandat de PREDICA, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017. Cooptation soumise à la ratification de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

(1) Jean-Paul Faugère a été nommé en qualité de Président du conseil d'administration de la Société en date du 17 février 2015.

(2) Serge Grzybowski a démissionné en date du 17 février 2015 de ses mandats d'administrateur et de Président-directeur général de la Société.



Nom de l'administrateur	Renouvellement	Nomination	Départ	Commentaires
Éric Donnet		X		Cooptation par le conseil d'administration du 23 juillet 2014 en remplacement de Benoît Faure-Jarrosson, démissionnaire, pour la durée restant à courir du mandat de Benoît Faure-Jarrosson, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014. Cooptation soumise à la ratification de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.
Serge Grzybowski			X	Démission de ses mandats d'administrateur et de Président-directeur général, en date du 17 février 2015, actée par le conseil d'administration du 17 février 2015.
Jean-Paul Faugère		X		Nomination en qualité de Président du conseil d'administration, en date du 17 février 2015, actée par le conseil d'administration du 17 février 2015.

**Politique de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du conseil d'administration**

Icade poursuit sa politique de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein de son conseil d'administration conformément aux dispositions du Code Afep-Medef et de la loi.

Au 19 mars 2015, la proportion de femmes au sein du conseil d'administration atteint 33,33 %.

**Administrateurs indépendants**

Le conseil d'administration d'Icade examine chaque année, sur proposition du comité des nominations et des rémunérations la situation de chacun de ses membres au regard des critères d'indépendance énoncés dans le Code Afep-Medef, à savoir :

- a) ne pas être salarié ou mandataire social de la Société, ni salarié ou administrateur d'une société ou entité du Groupe et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes ;
- b) ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;
- c) ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaire, banquier de financement de la Société ou de son Groupe, ou pour lequel, la Société ou son Groupe représente une part significative de l'activité ou n'est pas lié directement ou indirectement à l'une des personnes mentionnées ci-dessus ;

- d) ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social de la Société ou un salarié exerçant des fonctions de direction dans une société ou une entité du Groupe ;
- e) ne pas avoir été, au cours des cinq années précédentes, commissaire aux comptes de la Société, ou d'une société ou entité possédant au moins 10 % du capital de la Société ou d'une société dont la Société possédait au moins 10 % du capital, lors de la cessation de leurs fonctions ;
- f) ne pas être administrateur de la Société depuis plus de douze ans, étant précisé que la perte de la qualité d'administrateur indépendant n'interviendra qu'à l'expiration du mandat au cours duquel aura été dépassée la durée de quinze ans ;
- g) ne pas être ou ne pas représenter un actionnaire détenant plus de 10 % du capital ou des droits de vote de la Société ou de la société mère.

Par ailleurs, il est précisé dans le règlement intérieur du conseil d'administration d'Icade que le conseil d'administration peut toutefois estimer qu'un administrateur, bien que remplissant les critères énoncés ci-dessus ne doit pas être qualifié d'indépendant compte tenu de sa situation particulière ou de celle de la Société, eu égard à son actionariat ou pour tout autre motif, et inversement.

En application des critères précités, le conseil d'administration d'Icade a conclu de son examen que 5 de ses membres sur 12 peuvent être qualifiés d'administrateurs indépendants (41,7 %).

**Liste des mandats des membres du conseil d'administration et de son Président-directeur général au 31 décembre 2014**

Le tableau ci-après décrit les mandats des membres du conseil d'administration et de son Président-directeur général au 31 décembre 2014.

**Président du conseil d'administration et directeur général**

<b>Grzybowski Serge</b> <sup>(1)</sup> 56 ans Première nomination : AG du 30/11/2007 Échéance du mandat : AG du 29/04/2015	<b>Président du comité stratégie et investissements</b> Nombre d'actions détenues : 1 Domicilié : 35, rue de la Gare – 75019 Paris	<b>Membre du comité de direction Groupe</b> Caisse des dépôts <b>Président du conseil d'administration</b> GIE Icade Management <sup>(**)</sup> <b>Administrateur</b> GIE Icade Management <sup>(**)</sup>
---	---	---

(\*) Société cotée.

(\*\*) Société appartenant au Groupe Icade / Groupe CDC.

(\*\*\*) Société hors Groupe.

(1) Serge Grzybowski a démissionné en date du 17 février 2015 de ses mandats d'administrateur et de Président-directeur général de la Société.

**Administrateurs**

**Caisse des dépôts (« CDC »)**

Représentant permanent :

**Sissoko Maurice**

48 ans

Première nomination :

AG du 30/11/2007

Échéance du mandat :

AG du 29/04/2015

Nombre d'actions détenues : 1  
Domicilié : 57, rue de Lille – 75007 Paris

**Président**

CDC Arkhineo (\*\*)

**Président du conseil de surveillance**

CDC Fast (\*\*)

**Administrateur**

CDC Informatique (\*\*)

SCET (\*\*)

**Membre du comité stratégique**

Neocase Software (\*\*\*)

**Représentant permanent de la CDC au conseil**

**d'administration**

C LOG International (\*\*\*)

**Directeur général**

Informatique CDC (\*\*)

**Bouvier Christian**

77 ans

Première nomination :

AG du 23/06/1999

Échéance du mandat : AG statuant

sur les comptes de l'exercice clos

le 31 décembre 2015

**Membre du comité stratégie et investissements**

Nombre d'actions détenues : 80

Domicilié : 64, rue Madame –

75006 Paris

**Administrateur**

HLM Pax Progres Pallas (\*\*\*)

HLM Domaxis (\*\*\*)

**Daubignard Cécile**

50 ans

Première nomination :

AG du 22/06/2012

Échéance du mandat : AG statuant

sur les comptes de l'exercice clos

le 31 décembre 2015

**Administrateur indépendant  
Président du comité  
d'audit, des risques et du  
développement durable**

Nombre d'actions détenues : 1

Domicilié : 48, route de

Montesson – 78110 Le Vésinet

**Membre du conseil de surveillance**

Réunima (\*\*\*)

**Administrateur**

STAR (\*\*\*)

**Donnet Éric**

45 ans

Première nomination :

CA du 23/07/2014

Échéance du mandat :

AG du 29/04/2015

**Administrateur indépendant  
Membre du comité stratégie  
et investissements**

Nombre d'actions détenues : 10

Domicilié : 21, boulevard

Malesherbes – 75008 Paris

**Directeur général**

Groupama Immobilier (\*\*\*)

CIE Foncière Parisienne (\*\*\*)

Expertisimo (\*\*\*)

**Administrateur**

Expertisimo (\*\*\*)

**Membre du comité stratégique**

Expertisimo (\*\*\*)

**Représentant permanent de**

CIE Foncière Parisienne (\*\*\*)

OFI GB2 (\*\*\*)

SCI 261 Raspail (\*\*\*)

Cofintex 18 (\*\*\*)

GAN Foncier (\*\*\*)

Gan Foncier II (\*\*\*)

Hausmann Laffitte Immobilier (\*\*\*)

Immobilière Rennes Vaugirard (\*\*\*)

Immopref 2 (\*\*\*)

Ixellor (\*\*\*)

Paris Falguière (\*\*\*)

Sc de la tour GAN (\*\*\*)

SCI Chamalières Europe (\*\*\*)

SCI Groupama Frères Lumière (\*\*\*)

SCI La Défense Astorg (\*\*\*)

SCI Victor Hugo-Villiers (\*\*\*)

SCI 1 Bis Avenue Foch (\*\*\*)

SCI 102 Malesherbes (\*\*\*)

SCI 12 Victoire (\*\*\*)

SCI 150 Rennes (\*\*\*)

SCI 16 Messine (\*\*\*)

SCI 3 Rossini (\*\*\*)

SCI 38 Le Pelletier (\*\*\*)

SCI 40 René Boulanger (\*\*\*)

SCI 44 Théâtre (\*\*\*)

SCI 79 Champs Élysées (\*\*\*)

SCI 9 Malesherbes (\*\*\*)

SCI 97 Victor Hugo (\*\*\*)

SCI 99 Malesherbes (\*\*\*)

Société Forestière Groupama (\*\*\*)

5/7 Percier (\*\*\*)

(\*) Société cotée.

(\*\*) Société appartenant au Groupe Icade / Groupe CDC.

(\*\*\*) Société hors Groupe.



<p><b>Faugère Jean-Paul</b> <sup>(1)</sup> 58 ans Première nomination : AG du 12/04/2013 Échéance du mandat : AG du 29/04/2015</p>	<p><b>Membre du comité stratégie et investissements</b> Nombre d'actions détenues : 20 Domicilié : 4, place Raoul-Dautry – 75716 Paris cedex 15</p>	<p><b>Président du conseil d'administration</b> CNP Assurances <sup>(*)</sup><sup>(**)</sup> <b>Administrateur</b> Caixa Seguros Brésil <sup>(***)</sup></p>
<p><b>Gilly Nathalie</b> 50 ans Première nomination : AG du 07/04/2011 Échéance du mandat : AG du 29/04/2015</p>	<p>Nombre d'actions détenues : 1 Domicilié : 15, quai Anatole- France – 75007 Paris</p>	<p><b>Directrice de la direction des services bancaires</b> Caisse des dépôts <b>Administrateur</b> CDC Climat <sup>(**)</sup> Informatique CDC <sup>(**)</sup> GIP ADAJ <sup>(***)</sup> La Banque Postale Collectivités Locales <sup>(***)</sup> <b>Représentant permanent de la CDC au conseil d'administration</b> Elan CDC <sup>**</sup> Caisse Nationale des Autoroutes <sup>(*)</sup> ASINCA <sup>(***)</sup> <b>Représentant permanent de la CDC à l'assemblée générale</b> Fondation pour le droit continental <sup>(***)</sup> <b>Représentant permanent d'Elan CDC au conseil d'administration</b> DINAMIC <sup>(***)</sup></p>
<p><b>Grivet Jérôme</b> 53 ans Première nomination : CA du 23/07/2014 Échéance du mandat : AG statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017</p>	<p><b>Administrateur indépendant</b> <b>Membre du comité des nominations et rémunérations</b> Nombre d'actions détenues : 10 Domicilié : 16/18, boulevard de Vaugirard – 75015 Paris</p>	<p><b>Directeur général</b> Crédit Agricole Assurances <sup>(*)</sup><sup>(***)</sup> PREDICA <sup>(*)</sup><sup>(***)</sup> Président SPIRICA <sup>(***)</sup> CA LIFE GREECE <sup>(***)</sup> <b>Administrateur</b> CAAGIS <sup>(***)</sup> Crédit Agricole Vita Spa <sup>(***)</sup> KORIAN <sup>(*)</sup><sup>(***)</sup> Pacifica <sup>(***)</sup> <b>Représentant Permanent de PREDICA</b> CA Grands Crus <sup>(***)</sup> Foncière des Régions <sup>(*)</sup><sup>(***)</sup> <b>Représentant Permanent de CAA</b> CACI <sup>(***)</sup> <b>Membre du comité exécutif et comité de direction</b> Crédit Agricole SA <sup>(*)</sup><sup>(***)</sup> <b>Censeur</b> La Médicale de France <sup>(***)</sup> Crédit Agricole Immobilier <sup>(***)</sup></p>
<p><b>Lambert Marie-Christine</b> 61 ans Première nomination : AG du 22/06/2012 Échéance du mandat : AG statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015</p>	<p><b>Administrateur indépendant</b> <b>Membre du comité d'audit, des risques et du développement durable</b> Nombre d'actions détenues : 10 Domicilié : 208, rue Raymond- Losserand – 75014 Paris</p>	<p><b>Directrice financière adjointe</b> Groupe Orange <sup>(***)</sup> <b>Administrateur</b> Orange Studio <sup>(***)</sup> Coentreprise Buy in (Orange/Deutsche Telekom) <sup>(***)</sup> <b>Membre du conseil de surveillance et du comité d'audit</b> Orange Polska <sup>(***)</sup></p>
<p><b>Maes Benoît</b> 57 ans Première nomination : AG du 22/06/2012 Échéance du mandat : AG statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015</p>	<p><b>Administrateur indépendant</b> <b>Membre du comité des nominations et des rémunérations</b> Nombre d'actions détenues : 1 Domicilié : 26, rue de l'Université – 75007 Paris</p>	<p><b>Président du conseil d'administration</b> Compagnie Foncière Parisienne <sup>(***)</sup> France Gan <sup>(***)</sup> Groupama Asset Management <sup>(***)</sup> Groupama Immobilier <sup>(***)</sup> Groupama Japon Stock <sup>(***)</sup> Securi-Gan <sup>(***)</sup> <b>Directeur général</b> Groupama GAN Vie <sup>(***)</sup> <b>Administrateur</b> Groupama Gan Vie <sup>(***)</sup> La Banque Postale Assurances IARD <sup>(***)</sup> <b>Représentant permanent de Groupama GAN Vie</b> Gan Investissement Foncier <sup>(***)</sup></p>

(\*) Société cotée.

(\*\*) Société appartenant au Groupe Icade / Groupe CDC.

(\*\*\*) Société hors Groupe.

(1) Jean-Paul Faugère a été nommé en qualité de Président du conseil d'administration de la Société en date du 17 février 2015.

<p><b>Mareuse Olivier</b> 51 ans Première nomination : AG du 07/04/2011 Échéance du mandat : AG du 29/04/2015</p>	<p><b>Membre du comité d'audit, des risques et du développement durable</b> Nombre d'actions détenues : 1 Domicilié : 56, rue de Lille – 75007 Paris</p>	<p><b>Directeur financier Groupe</b> Caisse des dépôts <b>Membre du comité de direction Groupe Caisse des dépôts</b> <b>Administrateur</b> AEW Europe (***) Société Forestière de la CDC (**) CDC Infrastructure (**) CNP Assurances (*) (**) Association Française des Investisseurs Institutionnels (AF2i) (***) CDC International Capital (**) <b>Représentant permanent de la CDC</b> Qualium Investissement (**) Veolia environnement (*) CDC GPI (Gestion des Placements Immobiliers) (**)</p>
<p><b>Scemama Céline</b> 43 ans Première nomination : AG du 07/04/2011 Échéance du mandat : AG du 29/04/2015</p>	<p><b>Membre du comité stratégie et investissements</b> Nombre d'actions détenues : 1 Domicilié : 56, rue de Lille – 75007 Paris</p>	<p><b>Directeur en charge des portefeuilles non cotés</b> Caisse des dépôts <b>Président-directeur général</b> Société Foncière Mogador (***) <b>Présidente</b> CDC-GPI (**) AIH France (***) <b>Administrateur</b> SITQ Les tours SA (***) CDC-GPII (**) Galaxy (***) <b>Représentant permanent de la CDC</b> Foncière Franklin (***) GIE RER 97 (***) Société d'Épargne Forestière « Forêts durables » (**) <b>Président du comité d'investissements</b> Société d'Épargne Forestière « Forêts durables » (**) <b>Membre Advisory Board</b> European Property Investors (***) PBW Real Estate Fund NV (***) <b>Membre du comité des investissements</b> Curzon Capital Partners II LLP (***) <b>Membre du comité stratégique</b> Neocase Software (***)</p>
<p><b>Silvent Franck</b> 42 ans Première nomination : CA du 29/04/2014 Échéance du mandat : AG statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017</p>	<p><b>Président du comité des nominations et des rémunérations</b> Nombre d'actions détenues : 1 Domicilié : 56, rue de Lille – 75007 Paris</p>	<p><b>Directeur du Pôle Finances, Stratégie et Participations de la CDC</b> <b>Administrateur</b> CNP Assurance (*) (**) Transdev Group (**) La Poste (*) (***) BPI Groupe (**) BPIFRANCE Participations (**) BPIFRANCE Investissement (**) <b>Représentant permanent de la CDC en qualité d'administrateur</b> CDC International Capital (**) <b>Président du comité d'audit</b> La Poste (*) (***) Transdev Group (**) <b>Membre du comité qualité et du développement durable</b> La Poste (*) (***) <b>Membre du comité des investissements</b> BPIFRANCE Participations (**) <b>Membre du comité stratégie et investissements</b> La Poste (*) (***) CDC International Capital (**) CNP Assurances (*) (**)</p>

(\*) Société cotée.

(\*\*) Société appartenant au Groupe Icade / Groupe CDC.

(\*\*\*) Société hors Groupe.

À la connaissance de la Société : il n'existe aucun lien familial entre les mandataires sociaux et les autres principaux cadres dirigeants de la Société ; aucun mandataire social ni aucun des principaux cadres dirigeants de la Société n'ont, au cours des cinq dernières années, (I) fait l'objet d'une condamnation judiciaire pour fraude prononcée, (II) ne sont associés à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation ou (III) ne

font l'objet d'une incrimination et/ou d'une sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires ; aucun mandataire social n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur, ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années.

Récapitulatif des mandats et fonctions exercés dans toute société au cours des cinq dernières années et échus

Grzybowski Serge	<p><b>Président-directeur général d'Icade</b> Président du conseil d'administration <b>Compagnie la Lucette (fusionnée par Icade)</b> Membre du comité de direction générale <b>HSBC France</b> <b>Head of Financial Institution Group, European Head, Real Estate HSBC – plc</b> Administrateur <b>Compagnie La Lucette</b> <b>Silic</b> Représentant permanent d'Icade, Président <b>SAS 21/29 Rue des Fontanot</b> <b>SAS Foncière Nanteuil</b> <b>SAS SOCOMIE</b> <b>SAS HAVANE</b> Représentant permanent d'Icade, Gérant <b>SCI SEPAC</b> <b>SCI JCB2</b></p>
Sissoko Maurice <b>Représentant Permanent de la Caisse des dépôts</b>	<p>Président du conseil d'administration <b>SCET</b> Administrateur <b>Neocase</b> <b>C LOG International</b> Membre du conseil de surveillance <b>Achatpublic.com</b> Représentant permanent de la CDC au conseil d'administration <b>ARCAT</b></p>
Bouvier Christian	<p>Administrateur <b>Société d'Autoroute ASF</b> <b>Société d'Autoroute Escota</b> Membre du comité des nominations et des rémunérations <b>Icade</b></p>
Daubignard Cécile	<p>Administrateur <b>Amaline Assurance</b></p>
Donnet Éric	<b>N/A</b>
Faugère Jean-Paul	<b>N/A</b>
Gilly Nathalie	<p>Président du conseil d'administration <b>CDC Placement</b> <b>CDC Trésor Première Monétaire</b> <b>Fonsicav</b> <b>Oblisécurité Sicav</b> Administrateur <b>AEW Europe</b> <b>SAGACARBON</b> Représentant permanent de la CDC <b>CDC Trimestriel</b> Au bureau de l'APCC</p>

Grivet Jérôme	Président <b>Dolcea Vie</b> <b>CAAIH</b> Administrateur <b>CA Indosuez Private Banking</b> <b>LCL Obligation Euro SICA</b> <b>CA CHEVREUX</b> <b>CEDICAM</b> Union Banques Arabes & Françaises <b>Newedge Group SA</b> Membre conseil de surveillance <b>KORIAN</b> Représentant permanent de PREDICA, Censeur <b>SIPAREX Associés</b> Vice-Président <b>BES VIDA</b> Représentant permanent de PREDICA, administrateur <b>MDF</b> <b>CAPE</b> Représentant permanent de CALYON, administrateur FLETIREL <i>Managing Director</i> <b>Sitching CLSA Foundation</b> <b>Crédit Lyonnais Securities</b> <b>Asia CLSA Hong Kong</b> Président-directeur général <b>MESCAS</b> Directeur général <b>CALYON</b>
Lambert Marie-Christine	Administrateur <b>Orange France</b>
Maes Benoît	Président du conseil de surveillance <b>Reunima</b> Représentant permanent Groupama SA, administrateur <b>Groupama Banque</b> Directeur général <b>Cegid Group</b> <b>Gan Assurances</b> Président du conseil d'administration <b>Groupama Private Equity</b>
Mareuse Olivier	Directeur des investissements <b>CNP Assurances</b> Administrateur Fonds Stratégique d'Investissement <b>DEXIA Groupe SA</b> CDC Entreprise
Scemama Céline	Administrateur <b>Verdun Participations 1</b> <b>Verdun Participations 2</b> Représentant permanent de la CDC <b>Alteau SAS</b> <b>AIH France</b> <b>SAGITRANS</b> <b>SAFIFRANS</b> Membre du comité des investissements <b>Patrimonio Uno</b>

Silvent Franck

Administrateur  
**Premier Financial Services**  
**Lafuma**  
**By Grévin (Ex Swissalp SA)**  
**Compagnie du Mont Blanc-CMB**  
**SAS Santoline**  
 Président  
**CDA Brands**  
**CDCE 1**  
 Centrale Investissement Et Loisirs (CIEL)  
**Compagnie Immobilière des 2 Savoie**  
 Membre du Directoire  
**Compagnie des Alpes**  
 Président du conseil de surveillance  
**Compagnie des Alpes-Domains Skiables (CDA-DS)**  
 Vice-Président du conseil de surveillance  
**Domaine Skiable de Flaine (DSF)**  
**Domaine Skiable du Giffre**  
 Membre du conseil de surveillance  
**Looping Holding**  
**Société du Parc du Futuroscope**  
**CNP Assurances**  
 Représentant permanent de la Compagnie des Alpes  
**BELPARK BV**  
**Grévin et Cie SA**  
**Musée Grévin**  
**Safari Africain de Port Saint-Père**  
**Valbus SAS**  
 Directeur général délégué  
**Compagnie des Alpes**  
 Membre du comité d'audit  
**SAS Santoline**

2

### 3.1.1.3. Renseignements personnels concernant les membres actuels du conseil d'administration

L'expérience des administrateurs est la suivante :

#### Maurice Sissoko

Maurice Sissoko, inspecteur général des Finances, est diplômé de l'École nationale des impôts (ENI). Contrôleur des impôts de 1987 à 1991, il est ensuite affecté en qualité d'inspecteur des impôts à la direction des vérifications nationales et internationales où il contrôle des entreprises d'assurances, de réassurance et de crédit-bail immobilier. Il devient en 1999 inspecteur principal des impôts, chef d'une section de recherche et de lutte contre la fraude fiscale dans le secteur financier à la direction nationale d'enquêtes fiscales. En 2001, il est nommé inspecteur des finances au ministère de l'Économie, des Finances et de l'Industrie, et y réalise plusieurs missions d'audit et de conseil dans le secteur financier. En 2005, il intègre la Caisse des dépôts où il est nommé directeur des prêts et de l'habitat à la direction des fonds d'épargne (financement du logement social, des infrastructures de transports et des missions d'intérêt général). En 2008, il devient directeur du pôle Services immobiliers d'Icade, filiale immobilière de la Caisse des dépôts. Membre du comité exécutif d'Icade, il a en charge les activités de *property* et de *facility management*, de conseil et solutions immobilières (ingénierie, sécurité, *asset management* et solutions informatiques), d'administration de biens et de résidences avec services. En 2010, il est nommé directeur général d'Informatique CDC et Président des sociétés Fast et Arkhineo (2011), entreprises spécialisées dans l'informatique et la gestion des flux et archives numériques sécurisés. Il est membre du comité de direction du groupe Caisse des dépôts.

#### Christian Bouvier

Christian Bouvier débute sa carrière en tant que chargé de mission auprès du délégué général au district de la région de Paris puis en tant qu'ingénieur à la DDE de l'Essonne, chargé des grands travaux et des constructions publiques. De 1970 à 1978, il occupe le poste de directeur du projet Tête – Défense au sein de l'Établissement public pour l'aménagement de La Défense (Epad), puis devient conseiller technique au cabinet de Michel d'Ornano, ministre de l'Environnement et du Cadre de vie. De 1981 à 1987, il dirige la société SGE Construction puis devient Président-directeur général de l'entreprise BORIE-SAE, filiale travaux publics de la SAE. De 1993 à 2004, il occupe le poste de directeur général de l'Epad.

#### Cécile Daubignard

Diplômée de l'École centrale de Lyon, titulaire du MBA de l'École supérieure de commerce de Lyon et diplômée du CEA, membre de l'Institut des actuaires français, Cécile Daubignard débute sa carrière au sein du Cabinet Mazars en charge de mission d'audit et de conseil.

En 1995, elle intègre le groupe Groupama en qualité de responsable de mission d'audit au sein de la direction audit du Gan, puis rejoint en 1997 le Département Santé en tant que responsable de la comptabilité de l'actuariat.

En 1999, elle intègre la direction internationale de Groupama S.A., où elle prend en charge successivement la direction ingénierie financière puis la direction plan-budget-résultats. En 2002, elle occupe le poste de responsable du projet « Ouverture du capital » au sein de la direction finance Groupe puis devient, en 2005, chargé de mission auprès du directeur général de Groupama SA.

En janvier 2008, Cécile Daubignard est nommée directrice stratégie Groupe. Elle intègre le comité de direction générale de Groupama SA en juillet 2011.

**Éric Donnet**

Éric Donnet, diplômé de l'Institut commercial de Nancy et titulaire d'un DESCF a débuté sa carrière chez Lyreco en Angleterre comme contrôleur de gestion. En 1995, il intègre PricewaterhouseCoopers en tant que responsable de missions d'audit et de conseil, avant de retourner en 1997, chez Lyreco en France, pour occuper les fonctions de responsable développement et acquisitions Europe de Lyreco Management. En 2000, il rejoint le groupe Valéo comme directeur stratégie et projets spéciaux de Valéo Distribution. En 2002, il intègre le groupe GE Real Estate, au sein de Bail Investissement, où il occupe les fonctions de directeur délégué de Bail Investissement Foncière, directeur général de ADDVIM Property Management et Président-directeur général de Deltis FM. En 2005, il rejoint AEW Europe (filiale de Natixis Global Asset Management et de la CDC), comme responsable de l'Asset Management Europe, puis directeur des opérations. Depuis le 3 juin 2013, Éric Donnet occupe les fonctions de directeur-général de Groupama Immobilier. Il est directement rattaché à Benoît Maes, directeur financier Groupe.

**Jean-Paul Faugère**

Ancien élève de l'École polytechnique et de l'École nationale d'administration, Jean-Paul Faugère, 56 ans, a été directeur du cabinet du Premier ministre de 2007 à 2012 après avoir été directeur du cabinet de François Fillon (aux Affaires sociales puis à l'Éducation nationale) (2002-2005) puis préfet de la région Alsace – Bas Rhin (2005-2007). Depuis le 29 juin 2012, Jean-Paul Faugère est Président du conseil d'administration de CNP Assurances. Précédemment, Jean-Paul Faugère a occupé les fonctions et mandats principaux suivants : commissaire contrôleur des assurances (1980-1981), auditeur au Conseil d'État (1983), secrétaire général adjoint du Conseil d'État (1986-1987), conseiller technique du ministre de l'Équipement, du Logement, de l'Aménagement du territoire et des Transports (1987-1988), commissaire du gouvernement près l'assemblée du contentieux du Conseil d'État (1988-1990), directeur financier (1991-1994) du Commissariat à l'énergie atomique (CEA), directeur des libertés publiques et des affaires juridiques au ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du territoire (1994-1997), préfet du Loir et Cher (1997-2001), de la Vendée (2001-2002), conseiller d'État (1998).

**Nathalie Gilly**

Nathalie Gilly, est diplômée de l'IEP de Paris, et titulaire du DESCF. Elle a commencé sa carrière en 1987 chez Price Waterhouse et est entrée à la Caisse des dépôts en 1994, au sein de la direction des activités bancaires et financières (DABF) en qualité d'auditeur financier puis de responsable de l'audit interne. En 2000, Nathalie Gilly rejoint la direction des services bancaires et y prend en 2003 la responsabilité du département stratégie et clientèles. Après avoir occupé la fonction d'adjointe du directeur des services bancaires à partir de 2008, elle est nommée directrice des services bancaires en 2010 et est, à ce titre, membre du comité de direction de la Caisse des dépôts.

**Jérôme Grivet**

Jérôme Givet, Inspecteur des Finances, ancien élève de l'Ena, diplômé de l'Essec et de l'Institut d'études politiques de Paris, est directeur général de Predica et de Crédit Agricole Assurances depuis fin 2010. Il est également Président du Groupement Français des Bancassureurs depuis 2013. Il a débuté sa carrière dans l'Administration à l'IGF. Il est ensuite Conseiller pour les affaires européennes du Premier ministre, Monsieur Alain Juppé, avant de rejoindre le Crédit Lyonnais en 1988 en tant que responsable de la direction financière et du contrôle de gestion de la banque commerciale en France. En 2001, il est nommé directeur de la stratégie du Crédit Lyonnais. Il occupe ensuite les mêmes fonctions au sein de Crédit Agricole SA. En charge des Finances, du Secrétariat général et de la Stratégie de Calyon en 2004, il devient directeur général délégué en 2007.

**Serge Grzybowski**

Diplômé de l'Institut d'études politiques de Paris, ancien élève de l'Ena, Serge Grzybowski a commencé sa carrière en tant qu'administrateur civil, à la direction du développement local de la Caisse des dépôts de 1983 à 1987 puis à la sous-direction de l'épargne et des marchés financiers au bureau du financement de la construction et du logement de la direction du trésor de 1987 à 1989. Il fut directeur général adjoint du groupe Bourdais de 1989 à 1992, directeur général adjoint puis directeur général de la Banque la Hénin de 1992 à 1997, membre du directoire et directeur général de la Banque du Développement des PME, du CEPME et de la Sofaris de 1997 à 2000, administrateur délégué dans les fonctions de Président de la Banque Worms de 2000 à 2001. Il poursuit son parcours au sein de Gecina en tant que directeur général de 2001 à 2005 puis rejoint HSBC France en 2006 pour y exercer les fonctions de directeur des institutions financières et responsable européen pour l'Immobilier. Nommé Président-directeur général d'Icade en août 2007 et d'Icade Emgp en septembre 2007, il a été réélu Président-directeur général d'Icade (ex-Icade Emgp) le 30 novembre 2007, suite à la fusion-absorption d'Icade. Il a été Président de France Green Building Council d'octobre 2010 à juillet 2013 et est Président du conseil d'administration de l'European Public Real Estate Association (EPRA) depuis le 12 mars 2014.

**Marie-Christine Lambert**

Marie-Christine Lambert, diplômée de l'ESC Dijon option finance, est directrice financière adjointe du groupe Orange. Entrée chez France Télécom en 1992, elle y a occupé successivement les fonctions de directeur financier des filiales informatiques, directeur financier des mobiles en France, *Chief Financial Officer* de la division Orange (activité Mobile du Groupe), directeur finances gestion des opérations en France (fixe et mobile) puis directeur du contrôle de gestion Groupe. Marie-Christine Lambert a commencé sa carrière professionnelle en 1975 dans une filiale française d'ITT, puis a poursuivi en finance opérationnelle dans l'industrie, le service et les télécoms.

**Benoît Maes**

Ingénieur du corps des Mines et diplômé de l'Institut des actuaires français, Benoît Maes a débuté sa carrière dans l'Administration. Il fut Chargé de mission auprès du préfet de la Région Centre de 1982 à 1985, Secrétaire Général de l'Observatoire de l'Énergie de 1987 à 1988, et Conseiller Technique au Cabinet du ministre de l'Industrie de 1988 à 1990. En 1991, il intègre le groupe Gan où il exerça différentes fonctions de responsable au département études techniques générales, à la direction vie individuelle et à la direction distribution avant de devenir, en 2002, directeur général adjoint de Gan Assurances. En 2005, il devient, au sein de Groupama SA, directeur de l'audit et de l'actuariat Groupe. En 2007, il est nommé directeur général de Gan Assurances. En 2010, il devient directeur général de Groupama Gan Vie et directeur des assurances de personnes à Groupama SA. Depuis décembre 2011, il est directeur financier groupe de Groupama SA.

**Olivier Mareuse**

Diplômé de l'Institut d'études politiques de Paris, ancien élève de l'Ena, Olivier Mareuse a commencé sa carrière en 1988 au sein de la direction des assurances collectives de la CNP Assurances, en tant qu'adjoint au responsable du département établissements financiers puis en qualité de directeur technique, administratif et comptable en 1989. En 1991, il est nommé chargé de mission auprès du directeur général puis directeur de la stratégie, du contrôle de gestion et des relations avec les actionnaires en 1993. Nommé en 1999, directeur des investissements de CNP Assurances, Olivier Mareuse rejoint la Caisse des dépôts en octobre 2010 comme directeur financier adjoint du groupe Caisse des dépôts. Il est depuis décembre 2010 directeur financier du groupe Caisse des dépôts.

### Céline Scemama

Céline Scemama est diplômée de l'École supérieure de commerce de Paris, titulaire d'un DESS de ressources humaines et membre de la SFAF. Elle est entrée dans le groupe Caisse des dépôts il y a 18 ans et est actuellement responsable des portefeuilles non cotés. Céline Scemama a travaillé dix ans au sein du département des financements structurés, à Paris et à New York, où elle a contribué à la réalisation de nombreux financements immobiliers, LBO, de projets et d'actifs. Elle a rejoint, ensuite, la direction de la stratégie où elle a travaillé sur un certain nombre d'investissements stratégiques et, notamment, sur la constitution d'un portefeuille d'actifs d'infrastructure. Céline Scemama a également assuré le suivi stratégique de certaines filiales et participations du Groupe.

### Franck Silvent

Franck Silvent, ancien élève de l'École nationale d'administration, inspecteur des finances, a été détaché en avril 2002, en qualité de directeur adjoint de la stratégie, des finances, du contrôle de gestion et de la comptabilité de la Caisse des dépôts. De janvier 2005 à mars 2009, il a été directeur finance, stratégie et développement et membre du directoire de la Compagnie des Alpes (CDA). En mars 2009, il devient directeur général adjoint de la CDA, puis directeur général délégué en octobre 2009. En janvier 2013, il est nommé directeur du pilotage stratégique également membre des comités de direction du Groupe. En mai 2013, il est nommé directeur du pôle Finances, Stratégie, Filiales et Participations du groupe Caisse des dépôts.

#### 3.1.1.4. Fonctionnement du conseil d'administration

##### Pouvoirs du conseil d'administration

Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du conseil d'administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve. Le conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Le Président ou le directeur général de la Société est tenu de communiquer à chaque administrateur tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Le conseil s'assure, avec le concours des comités :

- ◆ de la bonne définition des pouvoirs dans l'entreprise ainsi que du bon exercice des pouvoirs et responsabilités respectifs des organes de la Société ;
- ◆ du fait qu'aucune personne ne dispose du pouvoir d'engager la Société sans contrôle ;
- ◆ du bon fonctionnement des organes internes de contrôle et du caractère satisfaisant des conditions d'exercice de leur mission par les commissaires aux comptes. Le conseil veille à la qualité de l'information fournie aux actionnaires ainsi qu'aux marchés financiers à travers les comptes qu'il arrête et le rapport annuel.

##### Fonctionnement du conseil d'administration

Afin de préciser ses modalités de fonctionnement interne, le conseil d'administration de la Société a actualisé, lors de sa séance du 22 juin 2012, son règlement intérieur.

Le règlement intérieur d'Icade est disponible sur le site internet de la Société (consultable à l'adresse : <http://www.icade.fr/icade/direction/gouvernance>).

Le conseil d'administration se réunit au moins deux fois par an et aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation de son Président ou à la demande faite à ce dernier, par écrit, par au moins trois de ses membres.

Si le conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, un groupe d'administrateurs représentant au moins le tiers des membres en fonction peut demander au Président de convoquer le conseil sur un ordre du jour déterminé. Dans l'hypothèse où les fonctions de Président et de directeur général sont dissociées, le directeur général peut demander au Président de convoquer celui-ci sur un ordre du jour déterminé.

Le Président est lié par les demandes qui lui sont ainsi adressées et doit convoquer le conseil d'administration aussi rapidement que possible et en tout état de cause dans les sept jours de la réception des demandes qui lui sont formulées.

Les convocations sont faites au moins cinq jours à l'avance par tous moyens écrits. Ce délai de cinq jours peut être réduit dans le cas où trois administrateurs (dont le Président) ont manifesté leur accord pour une convocation à plus bref délai.

La réunion a lieu soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Les administrateurs reçoivent avant la réunion l'ordre du jour de la séance du conseil et, chaque fois que les circonstances le permettent, les éléments nécessaires à leur réflexion.

Chaque membre du conseil d'administration a la liberté et la responsabilité de demander au Président l'inscription au projet d'ordre du jour de sujets s'il estime qu'ils relèvent de la compétence du conseil d'administration.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du conseil d'administration par des moyens de visioconférence, de télécommunication ou de télétransmission permettant leur identification et garantissant leur participation effective à la réunion du conseil d'administration dont les délibérations sont retransmises de façon continue et simultanée. Cette disposition est applicable dans tous les cas permis par les dispositions légales et réglementaires alors applicables et en conformité avec celles-ci.

Le conseil ne délibère valablement que si la moitié au moins des administrateurs sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

Pour chaque sujet à l'ordre du jour, la délibération adoptée doit être clairement exprimée et identifiée lors de la rédaction du procès-verbal.

Le conseil d'administration d'Icade s'est réuni six fois en 2014. L'assiduité des membres du conseil d'administration a été au cours de cet exercice de 80 %. Un séminaire stratégique des administrateurs s'est également réuni le 27 mars 2014, en présence de 13 administrateurs sur 14.

#### 3.1.1.5. Les comités du conseil d'administration

Dans un souci de transparence et d'information du public, Icade a mis en place les trois comités spécialisés : un comité de l'audit, des risques et du développement durable, un comité des nominations et des rémunérations et un comité stratégie et investissements.

Ces comités ont un pouvoir consultatif et exercent leur activité sous la responsabilité du conseil d'administration.

Dans les domaines relevant de leur compétence, les comités ont pour mission de préparer et faciliter le travail du conseil d'administration. Ils émettent des recommandations à l'attention du conseil d'administration.

Les comités sont composés d'au minimum trois membres et au maximum de cinq membres, dont les deux tiers au moins doivent être des administrateurs indépendants pour le comité de l'audit, des risques et du développement durable, choisis par le conseil d'administration parmi ses membres. Les membres sont désignés à titre personnel et ne peuvent pas se faire représenter.

#### 3.1.1.5.1. Le comité de l'audit, des risques et du développement durable

##### Missions

Le comité d'audit, des risques et du développement durable a pour mission d'assister le conseil d'administration dans son analyse de l'exactitude et à la sincérité des comptes sociaux et consolidés annuels d'Icade ainsi qu'à la qualité du contrôle interne et de l'information délivrée aux actionnaires et au marché.

Il apprécie les risques significatifs et veille au respect des valeurs individuelles et collectives sur lesquelles Icade fonde son action, et des règles de conduite que chacun de ses collaborateurs doit appliquer. Au nombre de ces valeurs figurent les responsabilités particulières d'Icade à l'égard de la sauvegarde et de l'amélioration de l'environnement et du développement durable.

##### Composition et fonctionnement

Au 31 décembre 2014, les trois membres du comité d'audit, des risques et du développement durable, dont les deux tiers sont des administrateurs indépendants, sont Marie-Christine Lambert (administrateur indépendant), Cécile Daubignard (administrateur indépendant et Présidente du comité depuis le 3 décembre 2014), et Olivier Mareuse.

Ce comité se réunit aussi souvent qu'il le juge nécessaire ou approprié, sur convocation par tous moyens de son président ou, avec l'accord de ce dernier, du secrétaire du conseil d'administration.

Ce comité s'est réuni trois fois en 2014. L'assiduité des membres du comité a été de 100 % au cours de cet exercice.

#### 3.1.1.5.2. Le comité des nominations et des rémunérations

##### Missions

Le comité des nominations et des rémunérations a pour mission d'examiner les candidatures pour la nomination des mandataires sociaux et de formuler des propositions quant à leur rémunération. Il participe à l'élaboration de la politique d'intéressement du personnel de la Société et formule des propositions sur (i) les décisions d'octroi d'options de souscription et/ou d'achat d'actions de la Société au bénéfice de tout ou partie du personnel et (ii) l'attribution gratuite d'actions. Il est également chargé de déterminer chaque année le montant de l'enveloppe globale des jetons de présence qui est soumis à l'approbation de l'assemblée générale et les modalités de répartition desdits jetons de présence entre les membres du conseil d'administration. Le comité examine, en outre, les opérations importantes comportant un risque de conflits d'intérêts entre la Société et les membres du conseil d'administration. Enfin, il débat, chaque année, de la qualité d'administrateur indépendant.

##### Composition et fonctionnement

Au 31 décembre 2014, les 3 membres du comité des nominations et des rémunérations sont Franck Silvent (Président), Benoît Maes (administrateur indépendant) et Jérôme Grivet (administrateur indépendant).

Ce comité se réunit aussi souvent qu'il le juge nécessaire ou approprié, sur convocation par tous moyens de son président ou, avec l'accord de ce dernier, du secrétaire du comité.

Ce comité s'est réuni six fois en 2014. L'assiduité des membres du comité a été de 94 % au cours de cet exercice.

#### 3.1.1.5.3. Le comité stratégie et investissements

##### Missions

Le comité stratégie et investissements a pour mission d'examiner tout projet d'engagement d'investissement ou de désinvestissement de la Société supérieur à 50 millions d'euros et toute opération de croissance externe ou de cession de titres de participations ou de fonds de commerce supérieure à 30 millions d'euros. Il examine également la politique de développement par croissance interne et/ou par croissance externe et les orientations stratégiques du Groupe.

##### Composition et fonctionnement

Au 31 décembre 2014, les 5 membres du comité stratégie et investissements sont Serge Grzybowski (Président), Eric Donnet (administrateur indépendant), Jean-Paul Faugère, Christian Bouvier et Céline Scemama.

Ce comité se réunit aussi souvent qu'il le juge nécessaire ou approprié, sur convocation par tous moyens de son président ou, avec l'accord de ce dernier, du secrétaire du conseil d'administration.

En considération de la nature de ses missions, ce comité se réunit au moins une fois par an pour faire le point d'avancement sur l'exécution du plan stratégique.

Ce comité s'est réuni cinq fois en 2014. L'assiduité des membres du comité a été de 83 % au cours de cet exercice.

#### 3.1.2. Les organes de direction

Le conseil d'administration du 19 mars 2015 a décidé, sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations, de maintenir la dissociation des fonctions de président du conseil d'administration et de directeur général, lesquelles sont assumées, depuis le 17 février 2015, respectivement par Jean-Paul Faugère et Nathalie Palladitcheff.

Le conseil d'administration du 19 mars 2015 a également décidé, sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations, (i) de nommer Olivier Wigniolle en tant que futur directeur général d'Icade, lequel entrera en fonction postérieurement à l'assemblée générale du 29 avril 2015 et (ii) de proposer à l'assemblée générale du 29 avril 2015 la nomination d'André Martinez en qualité d'administrateur, aux fins de le désigner président du conseil d'administration, à l'issue de cette assemblée générale.

Il n'a été procédé à la nomination d'aucun directeur général délégué.

##### 3.1.2.1. Pouvoirs du directeur général

Le directeur général, est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au conseil d'administration.

Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du directeur général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Les dispositions des statuts ou les décisions du conseil d'administration limitant les pouvoirs du directeur général sont inopposables aux tiers.

Ni les statuts de la Société, ni le conseil d'administration n'ont fixé de limitations aux pouvoirs d'engagement du directeur général à l'exception de la mise en œuvre du programme de rachat d'actions approuvé par l'assemblée générale du 12 avril 2013.

### 3.1.2.2. Direction

Les principaux cadres dirigeants de la Société sont les suivants :

#### **Marianne de Battisti, membre du comité exécutif en charge des grands comptes, des relations institutionnelles et de la communication**

Diplômée des Instituts d'études politiques de Grenoble et Paris, ainsi que de l'École nationale des ponts et chaussées, Marianne de Battisti a développé une carrière opérationnelle chez Icade où elle a successivement occupé des postes de directeur du développement à Lyon, de directeur d'agences à Grenoble et Rouen, et de directeur d'établissement France Nord et Île-de-France. Elle a parallèlement exercé les responsabilités de directeur de plusieurs Sociétés Immobilières d'Économie Mixte. En 2001, elle est nommée directeur général d'Icade Cités. En 2004, Marianne de Battisti devient membre du comité exécutif, en charge de la communication et du marketing d'Icade. En 2005, outre ses fonctions précédentes, elle est nommée directeur de l'international d'Icade. Depuis 2011, elle est en charge des grands comptes, des relations institutionnelles et de la communication au sein du comité exécutif d'Icade. En 2012, elle devient administrateur d'Entreprises & Médias. Elle est certifiée ASC (IFA 2012) et administrateur de la SCET. Elle est membre FRICS (*Fellows Royal Institution of Chartered Surveyor*), membre du comité d'orientation de l'IEIF (Institut de l'épargne immobilière & foncière), membre du cercle des femmes de l'immobilier, membre de l'ADI (Association des directeurs immobiliers) et vice-Présidente d'Alter Egales (le réseau des femmes cadres du groupe Caisse des dépôts).

Marianne de Battisti est Chevalier dans l'Ordre National du Mérite.

#### **Dominique Béghin, membre du comité exécutif en charge du patrimoine, de la santé et de l'international**

Diplômé de l'École supérieure du bâtiment, de l'industrie et des travaux publics en 1979, Dominique Béghin a été directeur d'investissement chez Générali Immobilière, après avoir assumé les responsabilités de directeur du développement du groupe Atrium European Real Estate, de directeur exécutif chez Morgan Stanley, de directeur délégué pendant 12 ans chez Ségécé Klépierre, ainsi que différents postes de direction chez Eiffage Real Estate pendant 11 ans.

Courant avril 2011, Dominique Béghin rejoint Icade en qualité de membre du comité exécutif en charge du pôle Foncière Tertiaire et de l'activité à l'international.

#### **Jean Bensaïd, membre du comité exécutif en charge de l'asset management, du Grand Paris et des services**

Ancien élève de l'École normale supérieure de Cachan, diplômé de l'Ensaé (corps des administrateurs de l'Insee), Jean Bensaïd a débuté sa carrière en tant qu'économiste à l'Insee puis chef de bureau à la direction de la prévision du ministère des Finances. Il fut attaché financier auprès de l'ambassade de France aux États-Unis (Washington) de 1994 à 1997.

En 1997, il rejoint le cabinet du Premier ministre en tant que conseiller pour la macroéconomie et la fiscalité. Entre 2002 et 2004, il est sous-directeur des politiques sociales et de l'emploi à la direction générale du trésor du ministère des Finances.

Il entre dans le groupe Caisse des dépôts en 2004, en qualité de directeur adjoint des finances et de la stratégie. En 2008, il est nommé directeur général de CDC Infrastructure et membre du comité de direction du groupe Caisse des dépôts. En 2014, il rejoint le comité exécutif d'Icade.

Jean Bensaïd est certifié ASC (IFA) et Chevalier de l'Ordre national du mérite. Il est par ailleurs membre du conseil d'administration de Sécéd Environnement.

#### **Hervé Manet, membre du comité exécutif en charge du pôle Promotion**

Diplômé de l'IEP Lyon et titulaire d'un DEUG de sciences économiques, après dix-sept ans à la SAE dont six en qualité de directeur général Île-de-France de la structure de promotion, Hervé Manet a présidé et dirigé pendant huit ans Bouwfonds Marignan Immobilier. Membre du Club de l'immobilier Île-de-France, il est en outre administrateur vice-Président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers d'Île-de-France, membre du comité national de la FPI, gérant du CAPEM et administrateur de l'ORIE et de l'ORF. En novembre 2007, Hervé Manet rejoint Icade au sein de laquelle il assume la responsabilité du pôle Promotion.

#### **Nathalie Palladitcheff, directeur général par intérim**

Diplômée de l'ESC Dijon, titulaire d'un DESCF et d'un DECF, Nathalie Palladitcheff a commencé sa carrière dans l'audit et le conseil chez Coopers & Lybrand Audit (1991-1997). Elle a ensuite rejoint la Banque française commerciale Océan Indien (groupe Crédit Agricole Indosuez) (1997-2000) comme directeur des affaires financières et du contrôle de gestion, puis est devenue directeur général adjoint de la Société Foncière Lyonnaise (2000-2006). Depuis mai 2006, elle assure la fonction de directeur général de Dolméa Real Estate (groupe Axa) avant de rejoindre en septembre 2007 Icade en qualité de membre du comité exécutif en charge des finances, du juridique et de l'informatique. Elle se voit confier, outre ses fonctions précédentes, la responsabilité du pôle Services à l'immobilier en 2010 jusqu'en 2014. Nathalie Palladitcheff reçoit, en avril 2012, les insignes de Chevalier dans l'Ordre National du Mérite.

Nathalie Palladitcheff est directeur général, par intérim, d'Icade depuis le 17 février 2015.

#### **Corinne Lemoine, membre du comité exécutif en charge des relations humaines**

Diplômée du CELSA (1984) et de l'IGS (1993), Corinne Lemoine a commencé sa carrière chez Transearch international (1984 à 1986). Elle a ensuite rejoint Partner consulting Group où elle était consultante (1986 à 1992). En 1992, elle intègre Scetauroute (groupe Egis) en tant que chargée recrutement et conseil en mobilité professionnelle. Elle devient directeur des ressources humaines de Scetauroute en 1998. Depuis octobre 2007, elle était directeur du développement des ressources humaines d'Egis SA.

Corinne Lemoine rejoint Icade le 1<sup>er</sup> février 2013 en qualité de membre du comité exécutif en charge des relations humaines.

### 3.1.2.3. Les comités de management

#### **Le comité exécutif**

Le comité exécutif se réunit chaque semaine pour traiter des questions relevant des finances, de l'organisation, des clients et des collaborateurs d'Icade. Il procède également à un tour de table systématique des projets en cours.

Il est composé à la date du présent document des personnes suivantes :

- ◆ Nathalie Palladitcheff, directeur général par intérim ;
- ◆ Marianne de Battisti, membre du comité exécutif en charge des grands comptes, des relations institutionnelles et de la communication ;
- ◆ Dominique Béghin, membre du comité exécutif en charge du patrimoine, de la santé et de l'international ;
- ◆ Jean Bensaïd, membre du comité exécutif en charge de l'asset management, du Grand Paris et des services ;
- ◆ Hervé Manet, membre du comité exécutif en charge du pôle Promotion ;
- ◆ Corinne Lemoine, membre du comité en charge des relations humaines.

#### **Le comité de coordination**

Le comité de coordination se réunit pour traiter des orientations de la Société, de l'évolution de l'activité opérationnelle, des acquisitions et cessions d'activité et des synergies entre sociétés du Groupe.

#### **Le comité du développement durable**

Le comité du développement durable a pour mission d'orienter la politique de développement durable du Groupe, d'assurer son ancrage dans les équipes opérationnelles et sa pertinence au regard des évolutions des marchés. Il coordonne le suivi du programme d'actions du Groupe en matière de développement durable, examine son état d'avancement semestriel et les indicateurs associés. Il oriente les travaux de prospective visant à mieux connaître les attentes et besoins des clients en matière de développement durable, ainsi que l'évolution prévisible des cadres réglementaires. Il supervise le pilotage des projets démonstrateurs et formule des recommandations concernant les programmes prioritaires de formation. Il travaille sur un rythme de cinq réunions par an.

#### **Le comité d'engagement**

Le comité d'engagement est chargé d'examiner et donner son avis sur tous les engagements d'investissement ou de désinvestissement d'Icade et de ses filiales, inscrits au bilan ou au hors-bilan du Groupe. Il se réunit deux fois par mois et à chaque fois que la situation l'exige.

Il examine tous les projets supérieurs à certains seuils. Les projets soumis à l'avis du comité d'engagement d'Icade font l'objet d'un avis préalable par les comités et/ou les bureaux d'engagement de chaque métier, ces derniers se prononçant sur l'ensemble des projets sans considération de seuil. Le comité d'engagement donne son avis, sans considération de seuil, sur tous les projets de développement à l'international, de développement dans de nouveaux métiers et sur les opérations de croissance externe ainsi que sur les prises de participation, les cessions de titres, de fonds de commerce, les fusions et les partenariats.

#### **Le comité des ressources humaines**

Le comité des ressources humaines se réunit en général toutes les deux semaines sur les aspects ressources humaines au sein du Groupe et notamment le suivi des dossiers importants en cours, l'information sur les mobilités en cours, les recrutements, la législation et les aspects juridiques, la formation, la mise en place et le suivi des procédures.

#### **Le comité des risques, taux, trésorerie et financements**

Le comité des risques, taux, trésorerie et financements a pour mission d'étudier et de se prononcer sur la politique de refinancement du Groupe, de couverture du risque de taux, et des relations avec les banques et les acteurs des marchés financiers. Il est en charge du suivi de la gestion actif/passif, des allocations des ressources du Groupe et des risques de marchés dans le cas des placements (crédit, taux, etc.). Il suit également les indicateurs macroéconomiques et les facteurs de marchés influant sur le secteur d'Icade ainsi que les indicateurs d'activités financières des secteurs trésorerie et dettes d'Icade. Il se réunit une fois par mois.

#### **Le comité des systèmes d'information**

Au-delà de l'unification des technologies et de la rationalisation des compétences, l'enjeu majeur de la direction des systèmes d'information se situe dans la mise en commun des outils métiers et financiers des différentes filiales et l'intégration de ces outils entre eux afin d'avoir une vision globale et cohérente du système d'information. Dans ce cadre, Icade est confrontée à de nombreux arbitrages sur la pertinence d'un projet, sur sa priorisation ou son budget. Pour rester réactif et ne pas bloquer les projets d'évolution de l'entreprise, le comité des systèmes d'information arbitre annuellement les projets majeurs et est consulté autant que nécessaire en cours d'année.

#### **Le comité de commercialisation**

Le comité de commercialisation a pour mission de réunir, d'une manière bi-mensuelle et transversale, l'ensemble des lignes de métiers et la direction des grands comptes d'Icade dans le but d'examiner :

- ◆ les démarches engagées avec les grands comptes (dont les sociétés du CAC 40) ;
- ◆ les actions menées avec les utilisateurs potentiels pour les actifs à louer ;
- ◆ les prospects pour nos activités de promotion tertiaire engagées.

Au 31 décembre 2014, ce comité de commercialisation était présidé par Serge Grzybowski.

### **3.1.3. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de la direction générale**

À la connaissance de la Société, il n'existe pas de conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs à l'égard de la Société des membres du conseil d'administration et de la direction générale, et leurs intérêts privés. À la connaissance de la Société, il n'existe aucune restriction acceptée par un membre du conseil d'administration concernant la cession, dans un certain laps de temps, de sa participation dans le capital social de la Société. Il est toutefois rappelé qu'aux termes de l'article 10, alinéa 2 des statuts, chaque administrateur doit détenir au moins une action de la Société pendant toute la durée de son mandat.

### 3.1.4. Opérations sur titres réalisées par les membres des organes de gestion

Au titre de l'exercice 2014, les opérations sur titres suivantes ont été réalisées par les membres des organes de gestion :

Déclarant	Date	Opération	Prix unitaire (en €)	Montant de l'opération (en €)
Serge Grzybowski	24/02/2014	Acquisition	68,8849	41 193,13
Hervé Manet	27/02/2014	Acquisition	70,09	19 975,65
Nathalie Palladitcheff	04/03/2014	Acquisition	70,9742	21 221,29
Isabelle Duchatelet	06/03/2014	Acquisition	71,49	2 716,62
Dominique Béghin	10/03/2014	Acquisition	70,97	14 194
Marianne de Battisti	11/03/2014	Acquisition	70,86	5 668,80
Marianne de Battisti	11/03/2014	Acquisition	70,91	4 963,70
Marianne de Battisti	18/03/2014	Acquisition	70,62	5 649,60
Nathalie Palladitcheff	08/04/2014	Exercice de stock-options	66,61	532 800
Nathalie Palladitcheff	08/04/2014	Cession	74,0077	592 061,60
Serge Grzybowski	08/04/2014	Exercice de stock-options	66,61	1 065 760
Serge Grzybowski	08/04/2014	Cession	74,0077	1 184 123,20
Isabelle Duchatelet	10/04/2014	Exercice de stock-options	66,61	186 508
Isabelle Duchatelet	10/04/2014	Cession	75,4479	211 254,12
Serge Grzybowski	30/04/2014	Exercice de stock-options	66,61	532 880
Serge Grzybowski	30/04/2014	Cession	73,226	585 808

## 3.2. Rémunérations et avantages des mandataires sociaux

### 3.2.1. Politique de détermination de la rémunération des mandataires sociaux

Conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce, les principes et règles de détermination des rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux sont précisés dans le rapport du Président du conseil d'administration sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil d'administration et sur les procédures de contrôle interne.

Les règles d'attribution de la partie variable de la rémunération du Président-directeur général sont les suivantes :

Le conseil d'administration du 26 juin 2014, sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations, a décidé le maintien de la rémunération annuelle brute de Serge Grzybowski pour 2014 à 450 000 euros (suite à la décision du conseil d'administration et sur proposition de la Caisse des dépôts compte tenu de l'appartenance d'Icade au secteur public) au titre de ces fonctions, soit un maintien de sa rémunération fixe à 400 000 euros et une part variable de 12,5 % maximum de sa rémunération fixe.

Il n'y a pas eu de modification de la rémunération fixe du Président-directeur général depuis 2011.

Sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations du 19 juin 2014, le conseil d'administration du 26 juin 2014 a fixé les critères de détermination de la part variable de la rémunération du Président-directeur général d'Icade pour 2014, comprenant des objectifs financiers et des objectifs qualitatifs et dont le montant maximum est fixé à 12,5 % maximum de sa rémunération fixe.

La part de rémunération variable liée aux objectifs financiers est de 60 % de l'enjeu total de la prime, soit 30 000 euros (7,5 % de la rémunération de base). Ces objectifs sont la rentabilité du groupe Icade en 2014 : EBO/CA (30 % de la part variable) et l'évolution du *cash-flow* net courant du groupe Icade (30 % de la part variable) selon les niveaux d'atteintes déterminés.

Les objectifs qualitatifs concernent l'opération Silic (20 % de la part variable, soit 10 000 euros) et les orientations stratégiques (20 % de la part variable, soit 10 000 euros).

L'objectif de l'opération Silic consiste à réussir l'intégration opérationnelle de Silic par la sécurisation des loyers issus des actifs Silic, la poursuite de projets de développement guidée par une logique de création de valeur, et l'intégration sociale.

L'objectif concernant les orientations stratégiques consiste à poursuivre la réflexion devant aboutir à une vision stratégique renouvelée pour Icade, notamment sur les métiers de la foncière, et aussi de réaliser des points d'information réguliers sur la situation en risques de l'entreprise.

Le versement de cette part variable est différé en 2015 au jour du constat par le conseil de l'atteinte des objectifs fixés.

### 3.2.2. Rémunération individuelle et détaillée des mandataires sociaux

Le tableau ci-dessous reprend les rémunérations et les avantages de toute nature versés à chacun des mandataires sociaux (y compris les jetons de présence) au cours de 2013 et de 2014.

Le Président-directeur général n'est pas titulaire d'un contrat de travail avec Icade. Il est rémunéré au titre de son mandat social, dans les conditions fixées par le conseil d'administration.

Membres du conseil d'administration Nom/Prénom/Fonction (en milliers d'euros)	2013							2014						
	Part fixe brute (A)	Part variable brute		Jetons de présence		Avantages en nature voiture	Total brut (A) + (B)	Part fixe brute (A)	Part variable brute (B)		Jetons de présence		Avantages en nature voiture	Total brut (A) + (B)
		Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés				Montants dus	Montants versés				
Icade														
GRZYBOWSKI SERGE/ Président-directeur général	400,0	50,0 <sup>(6)</sup>	184,4 <sup>(5)</sup>	0,0 <sup>(1)(2)</sup>	0,0 <sup>(1)</sup>	6,1	584,4	400,0 <sup>(8)</sup>	42,2 <sup>(7)</sup>	50,0 <sup>(6)</sup>	0,0 <sup>(1)(4)</sup>	0,0 <sup>(1)(3)</sup>	6,1	450,0
CAISSE DES DÉPÔTS/ Administrateur	0,0	0,0	0,0	83,3	78,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	50,7	83,3	0,0	0,0
ARKWRIGHT EDWARD/ Administrateur	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
PREDICA (J GRIVET)/ Administrateur	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5	0,0	0,0	0,0
BOUVIER CHRISTIAN/ Administrateur	0,0	0,0	0,0	22,5	19,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	16,5	22,5	0,0	0,0
DAUBIGNARD CÉCILE/ Administrateur	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
DONNET ÉRIC/ Administrateur	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
FAUGÈRE JEAN-PAUL/ Administrateur	0,0	0,0	0,0	19,5	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	12,0	19,5	0,0	0,0
FAURE JARROSSON BENOIT/ Administrateur	0,0	0,0	0,0	23,3	20,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,2	23,3	0,0	0,0
GILLY NATHALIE/ Administrateur	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
GLEESON THOMAS FRANCIS/Administrateur	0,0	0,0	0,0	16,5	12,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	16,5	0,0	0,0
GRIVET JÉRÔME/ Administrateur	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	7,5	0,0	0,0	0,0
LAMBERT MARIE-CHRISTINE/ Administrateur	0,0	0,0	0,0	19,5	16,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	12,2	19,5	0,0	0,0
MAES BENOIT/Administrateur	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
MAREUSE OLIVIER/ Administrateur	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
DE POULPIQUET OLIVIER/ Administrateur	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
QUINET ALAIN/ Administrateur	0,0	0,0	0,0	9,0	7,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,5	9,0	0,0	0,0
SCEMAMA CÉLINE/ Administrateur	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
SCHIMEL SABINE/ Administrateur	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
SILVENT FRANCK/ Administrateur	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>TOTAL</b>	<b>400,0</b>	<b>50,0</b>	<b>184,4</b>	<b>193,6</b>	<b>156,3</b>	<b>6,1</b>	<b>584,4</b>	<b>400,0</b>	<b>42,2</b>	<b>50,0</b>	<b>111,1</b>	<b>193,6</b>	<b>6,1</b>	<b>450,0</b>

(1) Après renonciation aux jetons de présence.

(2) Total des jetons de présence versés au profit de la CDC (incluant ceux de Edward Arkwright, Nathalie Gilly, Olivier Mareuse, Céline Scemama et Sabine Schimel).

(3) Total des jetons de présence versés au profit de la CDC (incluant ceux de Nathalie Gilly, Olivier Mareuse, Céline Scemama, Sabine Schimel et Frank Silvent).

(4) Total des jetons de présence versés au profit de la CDC (incluant ceux de Nathalie Gilly, Olivier Mareuse, Céline Scemama et Frank Silvent).

(5) Montant arrêté par le conseil d'administration du 20 février 2013.

(6) Montant arrêté par le conseil d'administration du 19 février 2014.

(7) Montant arrêté par le conseil d'administration du 17 février 2015.

(8) Suite à la décision du conseil d'administration et sur proposition de la Caisse des dépôts compte tenu de l'appartenance d'Icade au secteur public.

Au 31 décembre 2014, les membres du conseil d'administration détiennent chacun au moins une action de la Société conformément aux dispositions légales.

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social

(en milliers d'euros)	2013	2014
Nom et fonction du dirigeant mandataire social	GRZYBOWSKI Serge, Président-directeur général	GRZYBOWSKI Serge, Président-directeur général
Rémunérations dues au titre de l'exercice	456,1	448,2
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice <sup>(1)</sup>	N/A	N/A
Valorisation des actions de performance et/ou gratuites attribuées au cours de l'exercice	N/A	0,8
<b>TOTAL</b>	<b>456,1</b>	<b>449,0</b>

(1) Cette valeur correspond à la valeur des options et instruments financiers lors de leur attribution telle que retenue dans le cadre de l'application d'IFRS 2, après prise en compte notamment d'une éventuelle décote liée à des critères de performance et à la probabilité de présence dans la Société à l'issue de la période d'acquisition, mais avant effet de l'étalement au titre d'IFRS 2 de la charge sur la période d'acquisition.

Tableau de synthèse relatif aux avantages (notions de contrat de travail, régime de retraite, indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions, indemnité relative à une clause de non-concurrence)

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
GRZYBOWSKI Serge Président-directeur général Date début de mandat : 30/11/2007 Date de fin de mandat : 31/12/2014 <sup>(1)</sup>		X		X	X			X

(1) À l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

### 3.2.3. Indemnités, engagements de retraite et autres avantages

#### 3.2.3.1. Engagements et avantages au bénéfice de M. Serge Grzybowski

Par délibération en date du 7 avril 2011, le conseil d'administration d'Icade s'est engagé envers Serge Grzybowski à lui verser une indemnité de rupture en cas de départ contraint lié à un changement de contrôle (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce) ou à un désaccord stratégique avec le conseil d'administration.

Conformément à l'article L. 225-42-1 du Code de commerce, cette indemnité sera subordonnée au respect des conditions liées aux performances du bénéficiaire en termes de création de valeur constatée au niveau d'Icade selon les modalités précisées ci-après.

La référence au RNPG faite ci-dessous s'entend après retraitement des plus-values de cession.

#### 3.2.3.1.1. Détermination de l'évolution du RNPG

L'évolution du RNPG sera appréciée à l'aune de la comparaison entre, d'une part, le dernier RNPG connu durant l'année civile précédant la date de révocation de Serge Grzybowski (ci-après « le dernier RNPG ») et d'autre part la moyenne des RNPG des deux années civiles précédant le dernier RNPG (ci-après « le RNPG de la période de référence »).

Si ce dernier RNPG est supérieur ou égal au RNPG de la période de référence, l'indemnité est due.

#### 3.2.3.1.2. Prise en compte de l'évolution tendancielle du marché

Cette indemnité de rupture sera égale :

- ◆ si la durée effective de son mandat de Président-directeur général est égale ou supérieure à douze mois, à deux fois la rémunération globale brute (part fixe et part variable) perçue au cours des douze derniers mois précédant la décision de révocation du directeur général ;

- ◆ si la durée effective de son mandat de Président-directeur général est inférieure à douze mois, il sera tenu compte de sa rémunération perçue au cours des derniers mois de son précédent mandat de directeur général de manière à ce que l'Indemnité de Rupture puisse être calculée sur une période de 12 mois.

Par ces mêmes délibérations, le conseil d'administration d'Icade du 7 avril 2011 a autorisé la souscription par Icade, au profit de Serge Grzybowski d'une assurance chômage auprès de l'Association Garantie sociale des chefs et dirigeants d'entreprise (GSC). Pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2014, le montant des cotisations s'élève à 28 738 euros.

Le conseil d'administration d'Icade du 7 avril 2011 a également décidé d'attribuer à Serge Grzybowski, un véhicule de fonction dans les règles définies au sein d'Icade.

Suite à la démission de Serge Grzybowski de ses mandats d'administrateur et de Président-directeur général de la Société, intervenue en date du 17 février 2015, un accord transactionnel a été signé le 17 février 2015 aux termes duquel la Société et Serge Grzybowski sont convenus du versement d'une indemnité transactionnelle brute de 450 000 euros. L'indemnité de rupture telle que prévue par le conseil d'administration dans sa délibération du 7 avril 2011 n'a pas été allouée.

### 3.2.3.2. Engagements et avantages au bénéfice des autres mandataires sociaux

Au 31 décembre 2014, aucune indemnité n'est prévue au bénéfice des autres mandataires sociaux d'Icade en cas de cessation de leur mandat au sein de la Société.

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du Groupe :

Nom du dirigeant mandataire social	Type de plan N° et date du plan	Nombre d'options ou d'actions attribuées	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés (extrait valorisation actuarielle au 31/12/2014)	Date d'ouverture (options) ou Date d'acquisition (actions)	Date de disponibilité	Conditions de performance
GRZYBOWSKI Serge Président-directeur général	Plan action gratuite plan 1-2014 4 mars 2014	15	844 €	04/03/2016	04/03/2018	Aucune condition (plan démocratique)

Durant l'exercice 2014, 24 000 levées d'options ont été réalisées par les mandataires sociaux.

Dirigeants mandataires sociaux	Plan d'option	Nombre total d'options levées	Date de levée d'options	Prix d'exercice
GRZYBOWSKI Serge Président-directeur général	Plan -1-2-2008	24 000	Avril 2014	66,61 €

À cette même date, Icade n'a pris aucun engagement de pensions de retraite et assimilé au bénéfice de ses mandataires sociaux. De même, aucun mandataire social ne bénéficie au sein d'Icade d'un régime de retraite sur-complémentaire.

À la date du présent document, Icade n'a accordé aucun prêt, avance ou garantie à ses mandataires sociaux et, à l'exception de ce qui est indiqué au 3.2.2. du présent rapport, il n'existe aucune convention conclue entre les membres du conseil d'administration et Icade ou ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages.

### 3.2.4. Options de souscription d'action et attribution d'actions gratuites attribuées durant l'exercice au mandataire social par l'émetteur et par toute société du Groupe

Le 19 février 2014, le conseil d'administration de la Société a arrêté un plan d'actions gratuites pour l'ensemble du personnel du groupe Icade (plan 1-2014), y compris le Président-directeur général (article L. 225-185 du Code de commerce).

Ce plan porte sur l'attribution gratuite de 15 actions par bénéficiaire mais ne prévoit pas de condition de performance.



## 4. CAPITAL ET ACTIONS

### 4.1. Renseignements sur l'émetteur et son capital

#### 4.1.1. Renseignements à caractère juridique sur l'émetteur

##### 4.1.1.1. Dénomination sociale

La dénomination sociale de la Société est « Icade » suite au changement de dénomination d'Icade Emgp décidé par ses actionnaires réunis en assemblée générale mixte, le 30 novembre 2007.

##### 4.1.1.2. Registre du commerce et des sociétés

La Société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 582 074 944. Le numéro SIRET de la Société est 582 074 944 00650. Le code NAF de la Société est 6820 B.

##### 4.1.1.3. Date de constitution et durée de la Société

La Société a été immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris le 27 octobre 1955. La Société expirera le 31 décembre 2098, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus par les dispositions légales et les statuts.

##### 4.1.1.4. Siège social, forme juridique et législation applicable

Le siège social de la Société est situé :

35, rue de la Gare

75019 Paris

Tél. : 01 41 57 70 00

Fax : 01 41 57 80 32

Site internet : [www.icafe.fr](http://www.icafe.fr)

La Société est une société anonyme à conseil d'administration, régie par toutes les dispositions légales et réglementaires en vigueur applicables aux sociétés commerciales ainsi que par les dispositions prévues aux termes de ses statuts.

#### 4.1.2. Statuts

Les dispositions statutaires décrites dans le présent paragraphe sont celles applicables depuis leur adoption par l'assemblée générale mixte de la Société, le 30 novembre 2007.

##### 4.1.2.1. Objet social (article 2 des statuts)

La Société a pour objet :

- ◆ l'acquisition, la construction, l'exploitation, sous quelque forme que ce soit, de tous biens, terrains et droits immobiliers ou immeubles situés en France ou à l'étranger et, notamment de tous locaux d'activités, bureaux, commerces, habitations, entrepôts ou salles de ventes publiques, restaurants, débits de boissons, de toutes voies de communication, de toutes valeurs mobilières, droits sociaux et de tous patrimoines, pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens ;

- ◆ la réalisation de toutes études tant pour son propre compte que pour celui de ses filiales ou de tiers, se rapportant à cette activité ;
- ◆ toutes opérations de transport, transit, manutention, commission de transport, d'auxiliaire des transports et activités annexes ;
- ◆ toutes assistances et tous services d'ordre administratif, comptable, financier et de gestion à l'ensemble des filiales et participations, ainsi que l'apport aux sociétés de son Groupe de tous moyens matériels ou financiers notamment par la réalisation d'opérations de trésorerie, assurant ou favorisant leur développement ainsi que toutes réalisations ou concours à toutes études économiques, techniques, juridiques, financières ou autres, sans restriction autre que le respect de la législation en vigueur ;
- ◆ l'activité d'agent immobilier et tout ce qui est relatif à la négociation mobilière, immobilière ou commerciale en qualité d'intermédiaire.
- ◆ À cet effet, la création, l'acquisition, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements se rapportant à l'activité d'agent immobilier ;
- ◆ l'exercice de tout mandat de gestion immobilière et notamment le recouvrement de loyers et charges auprès de locataires ;
- ◆ toutes opérations liées à l'exploitation d'immeubles ou services rendus aux occupants d'immeubles ;
- ◆ la prise de participation ou d'intérêt direct ou indirect de la Société à toutes activités ou opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières, en France ou à l'étranger, de toute nature, sous quelque forme que ce soit, créées ou à créer, dès lors que ces activités ou opérations peuvent se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires ;
- ◆ et, plus généralement, toutes opérations de quelque nature, qu'elles soient économiques ou juridiques, financières, civiles ou commerciales, pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à cet objet social ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires.

##### 4.1.2.2. Droits et obligations attachés aux actions (articles 6 à 8 des statuts)

###### 4.1.2.2.1. Forme des actions et identifications des actionnaires

Les actions entièrement libérées sont de forme nominative ou au porteur, au choix de l'actionnaire, dans le cadre et sous réserve des dispositions légales alors en vigueur.

Les actions donnent lieu à une inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales alors en vigueur et se transmettent par virement de compte à compte.

La Société peut demander à tout moment communication des renseignements relatifs à la composition de son actionariat conformément aux dispositions de l'article L. 228-2 du Code de commerce et/ou de tout autre texte qui viendrait à le compléter ou le remplacer.

###### 4.1.2.2.2. Droits attachés à chaque action

La possession d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions de l'assemblée générale. Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit, il appartient aux propriétaires qui ne possèdent pas ce nombre de faire leur affaire du groupement d'actions requis.

Toutes les actions qui composent ou viendront à composer le capital social de la Société, pourvu qu'elles soient de même catégorie, de même valeur nominale et libérées d'un même montant, sont entièrement assimilées à partir du moment où elles portent même jouissance.

Outre les droits non pécuniaires prévus par les dispositions légales alors applicables ou les présents statuts, chaque action donne droit à une quotité des bénéfices ou du boni de liquidation proportionnelle au nombre d'actions existantes.

#### 4.1.2.2.3. Libération des actions

Le montant des actions émises à titre d'augmentation de capital et à libérer en espèces est exigible dans les conditions fixées par les dispositions légales et réglementaires alors applicables.

Les appels de fonds sont portés à la connaissance des souscripteurs et actionnaires 15 jours au moins avant la date fixée par chaque versement par un avis inséré dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social ou par lettre recommandée individuelle.

Tout retard dans le versement des sommes dues sur le montant non libéré des actions entraînera, de plein droit et sans qu'il soit besoin de procéder à une formalité quelconque, le paiement d'un intérêt calculé *pro rata temporis* au taux de l'intérêt légal majoré de deux cents (200) points de base sans préjudice de l'action personnelle que la Société peut exercer contre l'actionnaire défaillant et des mesures d'exécution forcée prévues par la réglementation en vigueur.

#### 4.1.2.3. Assemblées générales (article 15 des statuts)

##### 4.1.2.3.1. Convocation

Les assemblées d'actionnaires sont convoquées, se réunissent et délibèrent dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

##### 4.1.2.3.2. Accès aux assemblées

Les assemblées générales se composent de tous les actionnaires dont les titres sont libérés des versements exigibles et pour lesquels, conformément aux dispositions de l'article R. 225-85 du Code de commerce, il a été justifié du droit de participer aux assemblées générales par l'enregistrement comptable des titres au nom, soit de l'actionnaire, soit lorsque l'actionnaire n'a pas son domicile sur le territoire français, de l'intermédiaire inscrit pour son compte, au troisième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris.

L'enregistrement comptable des titres dans le délai prévu au paragraphe précédent doit s'effectuer soit dans les comptes titres nominatifs tenus par la Société, soit dans les comptes titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

L'accès à l'assemblée générale est ouvert à ses membres sur simple justification de leurs qualités et identités. Le conseil d'administration peut, s'il le juge utile, faire remettre aux actionnaires des cartes d'admission nominatives et personnelles et exiger la production de ces cartes.

Tout actionnaire peut, dans les conditions légales, voter à distance ou donner pouvoir à son conjoint ou à un autre actionnaire en vue d'être représenté à une assemblée générale.

Les actionnaires peuvent, dans les conditions légales et réglementaires, adresser leur formule de vote à distance ou de procuration ainsi que l'attestation de participation, sous forme papier trois jours au moins avant la date de réunion de l'assemblée générale. Les modalités d'envoi sont précisées par le conseil d'administration dans l'avis de réunion et l'avis de convocation. Le conseil d'administration peut abréger ou supprimer ce délai de trois jours.

L'actionnaire qui a déjà exprimé son vote à distance, envoyé un pouvoir ou demandé sa carte d'admission ou une attestation de participation, peut à tout moment céder tout ou partie de ses actions.

Cependant, si la cession intervient avant le troisième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, la Société invalide ou modifie en conséquence, selon le cas, le vote exprimé à distance, le pouvoir, la carte d'admission ou l'attestation de participation. À cette fin, l'intermédiaire habilité teneur de compte notifie la cession à la Société ou à son mandataire et lui transmet les informations nécessaires.

Aucune cession ni aucune autre opération réalisée après le troisième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, quel que soit le moyen utilisé, n'est notifiée par l'intermédiaire habilité ou prise en considération par la Société, nonobstant toute convention contraire.

##### 4.1.2.3.3. Droit de vote

Chaque membre de l'assemblée, ordinaire ou extraordinaire, a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions.

##### 4.1.2.3.4. Bureau, feuille de présence et procès-verbaux

Les assemblées sont présidées par le Président du conseil d'administration ou, en son absence, par le vice-Président, ou par un administrateur spécialement délégué à cet effet par le conseil. À défaut, l'assemblée élit elle-même son Président.

Les procès-verbaux d'assemblées sont dressés et leurs copies sont certifiées et délivrées conformément à la réglementation en vigueur.

Conformément à l'article L. 2323-62 du Code du travail, deux membres du comité d'entreprise, désignés par le comité et appartenant l'un à la catégorie des cadres techniciens et agents de maîtrise, l'autre à la catégorie des employés et ouvriers, assistent aussi, avec voix consultatives, à toutes les séances du conseil d'administration.

#### 4.1.3. Renseignements sur le capital

##### 4.1.3.1. Renseignements de caractère général

###### 4.1.3.1.1. Montant du capital social

Le capital social d'Icade s'élève à 112 902 784,44 euros divisé en 74 069 286 actions chacune entièrement libérée, toutes de même catégorie. À la connaissance de la Société et à la date du présent rapport annuel, aucune des 74 069 286 actions de la Société ne fait l'objet d'un nantissement.

4.1.3.1.2. Capital autorisé et non émis

État des autorisations consenties par les assemblées générales du 22 juin 2012, 12 avril 2013 et 29 avril 2014

Titres concernés	Durée de l'autorisation et expiration	Montant nominal maximal d'augmentation de capital	Utilisation des autorisations en 2014
Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre (16 <sup>e</sup> résolution de l'AGM du 22 juin 2012)	Durée : 38 mois à compter de l'AGM du 22 juin 2012 Expiration : 21 août 2015	1 % du nombre total d'actions composant le capital dilué au jour de l'utilisation par le conseil d'administration de la présente délégation (**)(****)	Non utilisée à ce jour
Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes d'émission, de fusion ou d'apport ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise (16 <sup>e</sup> résolution de l'AGM du 12 avril 2013)	Durée : 26 mois à compter de l'AGM du 12 avril 2013 Expiration : 11 juin 2015	Montant nominal maximal des augmentations de capital : 15 millions d'euros (*) (**)	Non utilisée à ce jour
Attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions (17 <sup>e</sup> résolution de l'AGM du 12 avril 2013)	Durée : 38 mois à compter de l'AGM du 12 avril 2013 Expiration : 11 juin 2016	1 % du nombre total d'actions composant le capital dilué au jour de l'utilisation par le CA de la présente délégation (***)	Non utilisée à ce jour
Réduction de capital par rachat de ses propres actions par la Société (11 <sup>e</sup> résolution de l'AGM du 29 avril 2014)	Durée : 18 mois à compter de l'AGM du 29 avril 2014 Expiration : 28 octobre 2015	Nombre d'actions maximum : 10 % des actions composant le capital social de la Société	Utilisée
Émission d'actions avec maintien du droit préférentiel de souscription (13 <sup>e</sup> résolution de l'AGM du 29 avril 2014)	Durée : 26 mois à compter de l'AGM du 29 avril 2014 Expiration : 28 juin 2016	Montant nominal maximum des augmentations de capital immédiates ou à terme : 38 millions d'euros (*)	Imputation sur le plafond de 38 millions d'euros du montant nominal de l'augmentation de capital résultant de l'offre publique d'échange sur Silic (soit 31 182 481,17 euros) (***)
Émission d'actions ou autres titres de la Société ou des valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % du capital de la Société en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (14 <sup>e</sup> résolution de l'AGM du 29 avril 2014)	Durée : 26 mois à compter de l'AGM du 29 avril 2014 Expiration : 28 juin 2016	10 % du capital tel qu'existant à la date d'utilisation par le conseil d'administration de la présente délégation (*) (****)	Non utilisée à ce jour
Augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des salariés de la Société et des sociétés qui lui sont liées (15 <sup>e</sup> résolution de l'AGM du 29 avril 2014)	Durée : 26 mois à compter de l'AGM du 29 avril 2014 Expiration : 28 juin 2016	1 % du capital dilué au jour de l'AGM du 29 avril 2014 (*) (***)	Non utilisée à ce jour

(\*) À ce plafond, s'ajoute, le cas échéant, le montant supplémentaire du nominal des actions ou autres titres de capital à émettre pour préserver le droit des porteurs de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital de la société.

(\*\*) Le plafond de la présente délégation est autonome et distinct du plafond de 38 millions d'euros visé à la 1<sup>re</sup> résolution de l'AGM du 26 mars 2012.

(\*\*\*) Le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu (i) des délégations prévues aux 13<sup>e</sup> et 14<sup>e</sup> résolutions de l'AGM du 29 avril 2014, (ii) des délégations prévues aux 1<sup>re</sup> et 2<sup>e</sup> résolutions de l'AGM du 26 mars 2012 ainsi que (iii) des délégations prévues à la 13<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> résolutions de l'AGM du 12 avril 2013 s'impute sur le plafond de 38 millions d'euros prévu à la 13<sup>e</sup> résolution de l'AGM du 29 avril 2014.

(\*\*\*\*) À ce plafond s'ajoute le cas échéant le montant supplémentaire du nominal des actions à émettre pour préserver le droit des bénéficiaires d'actions gratuites.

**État des autorisations proposées au vote de l'assemblée générale mixte devant se tenir le 29 avril 2015**

Titres concernés	Durée de l'autorisation et expiration	Montant nominal maximal d'augmentation de capital
Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques, primes d'émission, de fusion ou d'apport ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise (24 <sup>e</sup> résolution de l'AGM du 29 avril 2015) Renouvellement de la 16 <sup>e</sup> résolution de l'AGM du 12 avril 2013	Durée : 26 mois à compter de l'AGM du 29 avril 2015 Expiration : 28 juin 2017	Montant nominal maximal des augmentations de capital : 15 millions d'euros <sup>(*)</sup> <sup>(**)</sup>
Réduction de capital par rachat de ses propres actions par la Société (20 <sup>e</sup> résolution de l'AGM du 29 avril 2015) Renouvellement de la 11 <sup>e</sup> résolution de l'AGM du 29 avril 2014	Durée : 18 mois à compter de l'AGM du 29 avril 2015 Expiration : 28 octobre 2016	Nombre d'actions maximum : 10 % des actions composant le capital social de la Société

(\*) À ce plafond, s'ajoute, le cas échéant, le montant supplémentaire du nominal des actions ou autres titres de capital à émettre pour préserver le droit des porteurs de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital de la société.

(\*\*) Le plafond de la présente délégation est autonome et distinct du plafond de 38 millions d'euros visé à la 1<sup>re</sup> résolution de l'AGM du 26 mars 2012.

**4.1.3.2. Titres non représentatifs du capital**

Il n'existe aucun titre non représentatif du capital d'Icade.

**4.1.3.3. Titres détenus par Icade ou pour son propre compte**

L'assemblée générale mixte de la Société du 29 avril 2014 a renouvelé une résolution autorisant le conseil d'administration, pendant une période de 18 mois, à faire acheter ses propres actions par la Société dans le cadre des dispositions de l'article L. 225-209 et suivants du Code de commerce. L'assemblée générale mixte a renouvelé cette autorisation dans les conditions suivantes :

- ◆ le nombre d'actions que la Société achète pendant le programme de rachat n'excède pas 10 % des actions composant le capital de la Société (à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un montant de capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à l'assemblée du 29 avril 2014) étant précisé qu'un montant maximum de 5 % des actions composant le capital de la Société pourra être affecté en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, scission ou apport ; et
- ◆ le nombre d'actions que la Société détiendra à quelque moment que ce soit ne dépasse pas 10 % des actions composant le capital de la Société.

Aux termes de cette autorisation, l'acquisition, la cession, le transfert ou l'échange des actions de la Société peuvent être effectués à tout moment selon la réglementation en vigueur par intervention sur le marché ou de gré à gré, notamment par transactions de blocs d'actions (qui pourront atteindre la totalité du programme), par le recours à des instruments financiers dérivés (négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré) ou à des bons ou valeurs mobilières donnant droit à des actions de la Société, ou par la mise en place de stratégies optionnelles, ou par l'émission de valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, remboursement, exercice d'un bon ou de toute autre manière à des actions de la Société détenues par cette dernière, aux époques que le conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du conseil d'administration appréciera.

Le montant maximal des fonds destinés à la réalisation de ce programme de rachat d'actions est de 735 millions d'euros. Le prix maximal d'achat est fixé à 150 euros, hors frais d'acquisition.

Cette autorisation est destinée à permettre à la Société (I) de conserver les actions et de les remettre ultérieurement en paiement ou en échange dans le cadre d'éventuelles opérations de croissance externe, dans le cadre des pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers (AMF); (II) de favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres de la Société ou d'éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance, dans le respect des pratiques de marché admises par l'AMF et de la charte de déontologie Amafi (ex-AFEI) en date du 8 mars 2011 concernant les contrats de liquidité ; (III) de les attribuer aux mandataires sociaux ou aux salariés de la Société et/ou des sociétés de son Groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables dans le cadre de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, du régime des options d'achat d'actions prévu par les articles L. 225-179 et suivants du Code de commerce, du régime de l'attribution gratuite d'actions prévu par les articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce et d'un plan d'épargne entreprise, ainsi que de réaliser toutes opérations de couverture afférentes à ces opérations, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du conseil d'administration appréciera ; (IV) de les remettre lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, à l'attribution d'actions de la Société, ainsi que de réaliser toutes opérations de couverture en relation avec l'émission de telles valeurs mobilières, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du conseil d'administration appréciera ; ou (V) de les annuler totalement ou partiellement par voie de réduction du capital social (notamment en vue d'optimiser la gestion de la trésorerie, la rentabilité des fonds propres ou le résultat par action).

Cette autorisation est également destinée à permettre à la Société d'opérer sur ses propres actions en vue de toute autre finalité autorisée ou qui viendrait à être autorisée par les dispositions légales et réglementaires applicables ou qui viendrait à être reconnue comme pratique de marché par l'AMF.

Le conseil d'administration de la Société, en date du 29 avril 2014, a décidé de mettre en œuvre le programme de rachat d'actions pour l'intégralité des objectifs fixés par l'assemblée générale mixte du 29 avril 2014.

Dans ce cadre, un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie Amafi approuvée par l'instruction de l'Autorité des marchés financiers du 1<sup>er</sup> octobre 2008, a été signé avec Rothschild & Cie Banque, prestataire de services d'investissements, le 31 décembre 2010 avec effet au

1<sup>er</sup> janvier 2011. Une partie des actions acquises par la Société l'a été dans le cadre du contrat de liquidité. Le 1<sup>er</sup> janvier 2011, une somme de 5 millions d'euros et 231 803 actions Icade ont été affectées au compte de liquidité pour la mise en œuvre de ce contrat.

### Situation au 31 décembre 2014

Sur les 539 308 actions autodétenues par la Société et représentant 0,73 % du capital au 31 décembre 2014, 300 000 actions le sont au titre du contrat de liquidité.

Informations cumulées 2014	Titres	% du capital
Nombre de titres composant le capital de l'émetteur au début du programme (1 <sup>er</sup> janvier 2011)	51 802 133	100,00 %
Capital autodétenu de manière directe et indirecte au début du programme	705 205 €	
Nombre de titres détenus au 31 décembre 2014	539 308	0,73 %
Nombre de titres achetés dans l'année	828 774	1,12 %
Nombre de titres vendus dans l'année	609 771	0,82 %
Cours moyens des achats	69,65 €	
Cours moyens des ventes	70,58 €	
Frais de transaction HT	75 000 €	
Valeur comptable du portefeuille	35 019 763,61 €	
Valeur nominale du portefeuille	822 059,70 €	

#### 4.1.3.4. Valeurs mobilières complexes

##### 4.1.3.4.1. ORNANES

À la date de réalisation de la fusion-absorption de Silic par Icade (la Fusion), Icade a été substituée de plein droit à Silic dans toutes les obligations résultant des engagements pris par Silic aux termes de la Note d'Opération du 3 novembre 2010 visée par l'AMF sous le numéro 10-386 à l'égard des porteurs des 940 641 obligations à option de remboursement en numéraire et/ou actions nouvelles et/ou existantes (ORNANES) en circulation à la date de réalisation de la Fusion (hors celles détenues par Icade).

Les ORNANES ont été émises le 16 novembre 2010 à une valeur nominale unitaire de 124,59 euros. Elles offrent un coupon annuel de 2,50 %. Conformément au contrat d'émission, les ORNANES sont, hors les cas d'amortissement ou de remboursement anticipés et en l'absence d'exercice par leur titulaire du droit à l'attribution d'actions, remboursables en totalité le 1<sup>er</sup> janvier 2017. À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015 (inclus), les obligataires pourront exercer leur droit à attribution d'actions selon les modalités décrites dans la Note d'Opération.

Les ORNANES sont admises aux négociations sur Euronext Paris.

##### Ajustement du taux de conversion des ORNANES

Le droit à l'attribution d'actions nouvelles et/ou existantes au titre des ORNANES est, depuis la date de réalisation de la Fusion, reporté sur des actions Icade et le taux de conversion de ces obligations a été ajusté selon la parité d'échange de cinq (5) actions Icade pour quatre (4) actions Silic retenue dans le cadre de la Fusion. Les autres termes de la Note d'Opération relative à l'émission des ORNANES sont restés inchangés.

Le nombre d'actions Icade auquel chaque porteur d'ORNANES aurait droit conformément à la Note d'Opération correspond ainsi au nombre d'actions Silic auquel il aurait pu prétendre en vertu du taux de conversion en vigueur à la date de réalisation de la Fusion multiplié par le ratio d'échange de 1,25 retenu dans le cadre de la Fusion.

Depuis la distribution de dividende du 7 mai 2014, le taux de conversion a été porté de 1,49 action Icade à 1,57 action Icade.

##### Opération de rachat des ORNANES de décembre 2014

Icade a recueilli le 8 et le 9 décembre 2014, dans le cadre d'une procédure de livre d'ordre inversé, les intérêts vendeurs de certains porteurs des ORNANES, et a procédé à un rachat, suivi d'une période de désintéressement de cinq jours. Suite à cette opération, 61,7 % des obligations en circulation ont été rachetées. En conséquence, 359 942 ORNANES 2017, représentant 25,6 % du nombre d'ORNANES initialement émises, restent en circulation.

##### 4.1.3.4.2. Options de souscription d'actions

Les informations et l'historique des attributions d'options de souscription d'actions sont détaillés dans le chapitre 2 du présent rapport, paragraphes 4.3.3. et 4.3.4., pages 120 et 127.

##### 4.1.3.4.3. Attributions gratuites d'actions

Les informations et l'historique des attributions d'options de souscription d'actions sont détaillés dans le chapitre 2 du présent rapport, paragraphe 4.3.4., page 124.

##### 4.1.3.5. Option ou accord portant sur le capital d'Icade ou de sociétés de son Groupe

À la date d'enregistrement du présent document de référence, il n'existe aucune promesse d'achat ou de vente permettant d'acquérir ou de céder (I) tout ou partie du capital d'Icade ou (II) tout ou partie du capital d'une filiale directe d'Icade.

## 4.1.3.6. Tableau d'évolution du capital d'Icade au cours des trois dernières années

Date	Opération	Nombre d'actions émises/annulées	Montant nominal de la variation de capital (en €)	Prime d'émission, d'apport ou de fusion (en €)	Montant cumulé du capital (en €)	Nombre cumulé d'actions
Entre le 1 <sup>er</sup> mars et le 31 mars 2012	Augmentation de capital suite à l'exercice d'options de souscription d'actions Icade (constatée par le conseil d'administration du 3 mai 2012)	4 027	6 138,30	244 864,61	79 257 221,52	51 996 289
Entre le 1 <sup>er</sup> avril et le 30 avril 2012	Augmentation de capital suite à l'exercice d'options de souscription d'actions Icade (constatée par le conseil d'administration du 22 juin 2012)	655	998,41	39 827,74	79 258 219,93	51 996 944
Entre le 1 <sup>er</sup> juin et le 30 juin 2012	Augmentation de capital suite à l'exercice d'options de souscription d'actions Icade (constatée par le conseil d'administration du 25 juillet 2012)	3 573	5 446,27	217 258,82	79 263 666,20	52 000 517
Entre le 1 <sup>er</sup> mai et le 31 mai 2013	Augmentation de capital suite à l'exercice d'options de souscription d'actions Icade (constatée par le conseil d'administration du 24 juin 2013)	6 800	10 365,15	442 582,85	79 274 031,35	52 007 317
Le 19 juillet 2013	Augmentation de capital suite à l'émission d'actions nouvelles Icade à remettre à l'échange des actions Silic apportées à l'offre	19 295 355	29 411 641,77	1 301 967 856,23	108 685 673,12	71 302 672
Le 9 août 2013	Augmentation de capital suite à l'émission d'actions nouvelles Icade à remettre à l'échange des actions Silic apportées à l'offre ré-ouverte	1 161 750	1 770 839,40	76 484 640,60	110 456 512,52	72 464 422
Le 31 décembre 2013 à minuit	Augmentation de capital suite à l'émission d'actions nouvelles Icade à remettre à l'échange des actions Silic apportées lors de la fusion	1 451 687	2 212 786,34	8 855 692,66	112 669 298,86	73 916 109
Entre le 1 <sup>er</sup> mars et le 31 mars 2014	Augmentation de capital suite à l'exercice d'options de souscription d'actions Icade (constatée par le conseil d'administration du 29 avril 2014)	16 782	25 580,57	914 547,07	112 694 879,43	73 932 891
Entre le 1 <sup>er</sup> avril et le 30 avril 2014	Augmentation de capital suite à l'exercice d'options de souscription d'actions Icade (constatée par le conseil d'administration du 26 juin 2014)	59 482	90 667,59	3 796 430,05	112 785 547,02	73 992 373
Entre le 1 <sup>er</sup> juin et le 30 juin 2014	Augmentation de capital suite à l'exercice d'options de souscription d'actions Icade (constatée par le conseil d'administration du 23 juillet 2014)	30 013	45 748,4	2 007 276,40	112 831 295,42	74 022 386

## 4.1.3.7. Tableau d'évolution de la répartition du capital d'Icade au cours des trois dernières années

Actionnaires	31/12/2014		31/12/2013		31/12/2012	
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% du capital
Public	34 759 738	46,96	34 926 865	47,25	22 682 175	43,62
Caisse des dépôts	-	-	-	-	-	-
HoldC SIIC <sup>(1)</sup>	38 491 773	52,00	38 491 773	52,07	28 895 228	55,57
Salariés	231 567	0,31	177 166	0,24	186 885	0,36
Autodétention	539 308	0,73	320 305	0,43	236 229	0,45
<b>TOTAL</b>	<b>74 022 386</b>	<b>100</b>	<b>73 916 109</b>	<b>100</b>	<b>52 000 517</b>	<b>100</b>

(1) Société dont le capital est détenu par la Caisse des dépôts et par Groupama à hauteur respectivement de 75,07 % et de 24,93 %.

Plus de 10 % du capital a été libéré au moyen d'actifs autres que des espèces durant la période couverte par les informations financières historiques. À la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre actionnaire détenant plus de 5 % du capital ou des droits de vote.

## 4.1.3.8. Franchissement de seuil (article 6 III des statuts)

Outre les seuils prévus par les dispositions légales applicables, toute personne physique ou morale qui, agissant seule ou de concert, vient à franchir, à la hausse ou à la baisse, une fraction du capital ou des droits de vote de la Société égale ou supérieure à 0,5 %, ou à tout multiple entier de ce pourcentage inférieur à 5 %, est tenue, dans les délais et conditions visés à l'article L. 233-7 du Code de commerce (ou de tout autre article qui viendrait le remplacer), d'informer la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, du nombre total d'actions et de droits de vote qu'elle détient, ainsi que du nombre total de titres donnant accès à terme au capital de la Société et des droits de vote qui y sont attachés.

Au-delà de 5 % et jusqu'au seuil de 50 % (sans préjudice toutefois des obligations résultant des dispositions légales applicables), l'obligation de déclaration prévue au paragraphe précédent viendra à s'appliquer lors du franchissement, à la hausse ou à la baisse, d'une fraction du capital ou des droits de vote de la Société égale ou supérieure à 1 % ou à tout multiple entier de ce pourcentage.

Pour les besoins du présent article, le calcul de la participation détenue par la personne concernée s'effectuera comme en matière de seuils légaux. Pour le franchissement de seuil résultant d'une acquisition ou cession en Bourse, le délai visé à l'article L. 233-7 du Code de commerce commence à courir à compter du jour de la négociation des titres et non de leur livraison.

En cas de non-respect de la présente obligation statutaire d'information, il sera fait application des sanctions prévues à l'article L. 233-14 du Code de commerce ; en particulier, sur demande consignée dans le procès-verbal de l'assemblée générale d'un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 5 % du capital social, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de la déclaration de régularisation.

## 4.1.4. Répartition du capital

## 4.1.4.1. Actionnaire majoritaire

Le tableau ci-dessous présente le nombre d'actions, le pourcentage de capital et le pourcentage de droits de vote correspondants détenus par les actionnaires de la Société au 31 décembre 2014.

Actionnaires (au 31/12/2014)	Nombre d'actions	Pourcentage du capital	Nombre de droits de vote	Pourcentage de droits de vote
HoldC SIIC <sup>(1)</sup>	38 491 773	52,00	38 491 773	52,38
Public	34 759 738	46,96	34 759 738	47,30
Salariés (FCPE Icade)	231 567	0,31	231 567	0,32
Autodétention	539 308	0,73	0	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>74 022 386</b>	<b>100,00</b>	<b>73 483 078</b>	<b>100,00</b>

(1) Société détenue à 75,07 % par la Caisse des dépôts et à 24,93 % par Groupama.

Aucun actionnaire ne détient, conformément aux statuts d'Icade, de droits de vote particuliers.

## 4.1.4.2. Déclarations de franchissement de seuil statutaire Icade

Déclarant	Date de l'opération	Franchissement		
		% par rapport au nombre d'actions	% par rapport au nombre de votes	
SMA Vie BTP	17/01/2014	1,17	1,17	À la hausse
Allianz Global Investors	21/01/2014	0,50		À la baisse
Crédit Agricole Assurances et ses filiales	28/01/2014	3,00	3,00	À la hausse
Crédit Agricole SA	28/01/2014	3,00	3,00	À la hausse
Amundi Asset Management	31/01/2014	3,50	3,50	À la hausse
PREDICA	04/02/2014	0,50	0,50	À la hausse
CREDIT AGRICOLE SA	05/03/2014	3,50	3,50	À la hausse
BNP PARIBAS Investment Partners SA	13/03/2014	2,2387	1,4908	À la baisse
Amundi Asset Management	14/03/2014	1,00	1,00	À la baisse
CREDIT AGRICOLE ASSURANCES et ses filiales	14/03/2014	5,00	5,00	À la hausse
CREDIT AGRICOLE SA	14/03/2014	5,00	5,00	À la hausse
Amundi Group	18/03/2014	5,00	5,00	À la hausse
Bank of America Corporation	04/04/2014	0,50	0,50	À la hausse
Sumitomo Mitsui Trust Holdings	17/04/2014	1,50	1,50	À la hausse
BNP PARIBAS Investment Partners SA	25/04/2014	1,9808	1,3110	À la baisse
Citigroup Inc	29/04/2014	0,1101	0,4322	
Groupe AGRICA	22/05/2014	1,00	1,00	À la baisse
BNP PARIBAS Investment Partners SA	18/06/2014	2,0114	1,3420	À la hausse
Aviva Investors France SA & Aviva Investors Global Services Limited	23/06/2014	0,51	0,505	
Groupe AGRICA	26/06/2014	0,50	0,50	À la baisse
Sumitomo Mitsui Trust Holdings	14/07/2014	1,50	1,50	À la baisse
Aberdeen Asset Managers Limited	16/07/2014	0,50	0,50	À la hausse
Schroders Plc	24/07/2014	0,62	0,62	
BNP PARIBAS Investment Partners SA	29/07/2014	1,9953	1,3516	À la baisse
BNP PARIBAS Investment Partners SA	08/08/2014	2,1007	1,4978	À la hausse
Aberdeen Asset Managers Limited	26/08/2014	0,50	0,50	À la hausse
BNP PARIBAS Investment Partners SA	01/09/2014	2,1061	1,5031	À la hausse
Dimensional Fund Advisors LP	08/09/2014	0,50	0,50	À la hausse
Schroders Plc	18/09/2014	0,433	0,433	
BNP PARIBAS Investment Partners SA	22/10/2014	2,507	1,7361	À la hausse
BNP PARIBAS Investment Partners SA	04/11/2014	2,4799	1,7378	À la baisse
Aberdeen Asset Managers Limited	17/11/2014	0,48	0,49	À la baisse
BNP PARIBAS Investment Partners SA	17/11/2014	2,5008	1,7672	À la hausse

## 4.1.4.3. Déclaration relative au contrôle de la Société par l'actionnaire majoritaire

Dans un souci de bonne gouvernance, Icade a mis en œuvre un certain nombre de mesures visant à prévenir les conflits d'intérêts et compte, au sein de son conseil d'administration, cinq administrateurs indépendants.

Icade est contrôlé indirectement (à travers HoldC SIIC) par la Caisse des Dépôts au sens de l'article L 233-3, I-1° du Code de commerce.

#### 4.1.4.4. Accord portant sur le contrôle de la Société

Il n'existe pas, à la connaissance de la Société, d'accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle d'Icade.

Au 31 décembre 2014, Icade a mis en place un ensemble de mesures en vue de prévenir les conflits d'intérêts, parmi lesquelles :

- ◆ la présence de cinq administrateurs indépendants au sein du conseil d'administration composé de 13 membres. La part des administrateurs indépendants dans l'effectif du conseil d'administration est conforme à l'article 8.2 du Code de gouvernement d'entreprise Afep-Medef ;
- ◆ l'existence de trois comités au sein desquels siègent des administrateurs indépendants : comité des nominations et des rémunérations (2/3 d'administrateurs indépendants), comité d'audit,

des risques et du développement durable (les 2/3 des membres sont des administrateurs indépendants) et comité stratégie et investissements (1/5 d'administrateurs indépendants) ;

- ◆ le Président-directeur général d'Icade s'abstient de voter lors des délibérations du conseil d'administration arrêtant les conditions de sa rémunération et l'octroi d'options de souscription d'actions ;
- ◆ le lien capitalistique entre la Caisse des dépôts et Icade est décrit dans le présent document. Une convention au sens de l'article L. 225-38 du Code de commerce a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014 et deux conventions se sont poursuivies au cours dudit exercice (cf. rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées).

#### 4.1.5. Filiales et participations

##### 4.1.5.1. Filiales

(en milliers d'euros)		Capital	Capitaux propres hors capital	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Prêts & Avances	Cautions données aux filiales	Chiffre d'affaires	Résultats du dernier exercice clos (+ ou -)	Dividendes encaissés	Obs. (date du dernier bilan)
					Brute	Nette						
<b>Filiales (détenues à + de 50%)</b>												
SAS	Icade tour EQHO	305 842	(85 688)	100	405 842	220 154	270 626	-	-	4 894	-	2014
SAS	Sarvillep	1 000	71 566	100	156 500	72 573	-	-	15 002	(1 896)	-	2014
SASU	Icade Promotion	29 683	329 084	100	135 089	135 089	-	-	606 761	22 070	-	2013
SCI	Icade-Léo Lagrange	121 911	2 273	100	121 911	121 911	116 919	-	17 113	2 273	-	2014
SCI	Icade-Rue des Martinets	99 177	(15 751)	100	99 177	83 426	42 973	-	7 326	7 331	-	2014
SCI	68 Avenue Victor Hugo	60 994	(135)	100	60 994	60 994	75 496	-	5 945	(98)	-	2014
SCI	Mondotte	58 368	16 257	100	58 369	53 944	20 715	-	4 828	20 680	-	2014
SCI	PDM 2	42 702	26 139	100	42 702	42 702	34 223	-	6 928	2 023	-	2014
SCI	PDM 1	39 652	36 376	100	39 652	39 652	39 182	-	9 807	4 882	-	2014
SCI	Messine Participations	24 967	11 868	100	34 388	34 388	32 918	-	5 904	3 112	-	2014
SCI	Gascogne	25 871	(10 779)	100	25 871	10 566	5 263	-	1 223	5 263	-	2014
SCI	Icade 69 Bd Haussmann	28 984	2 366	100	24 834	24 834	28 970	-	4 275	2 366	-	2014
GIE	Icade Management (Ex Socomie)	10 000	9 368	100	23 240	19 368	-	-	24 925	(912)	-	2014
SCI	Le Tolbiac	22 938	624	100	22 938	22 938	18 964	-	2 669	624	-	2014
SCI	Icade Camille Desmoulins	15 862	2 165	100	17 869	17 869	18 464	-	3 670	2 165	-	2014
SCI	Évry Européen	4 635	3 480	100	13 360	8 115	8 756	-	1 645	(190)	-	2014
SAS	Icade Conseil	270	(611)	100	12 829	9 100	1 094	-	4 690	(784)	594	2014
SCI	Évry Mozart	7 257	(912)	100	12 268	6 644	6 277	-	1 136	(697)	-	2014
SCI	Bati Gautier	1 530	3 137	100	11 497	11 497	2 695	-	3 406	2 695	-	2014
SCI	Icade Morizet	9 100	1 075	100	10 234	10 234	11 733	-	2 104	1 075	-	2014
SAS	Iporta	500	(328)	100	2 700	2 700	374	-	2 334	(473)	150	2014
SAS	Icade Property Management	3 450	402	100	2 406	2 406	-	-	33 309	(401)	1 208	2014

(en milliers d'euros)		Capital	Capitaux propres hors capital	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Prêts & Avances	Cautions données aux filiales	Chiffre d'affaires	Résultats du dernier exercice clos (+ ou -)	Dividendes encaissés	Obs. (date du dernier bilan)
					Brute	Nette						
SCI	BSM du CHU de Nancy	1 400	(6 758)	100	1 400	1 400	1 120	-	4 122	(1 339)	-	2014
SCI	Des Pays de Loire	637	(516)	100	576	121	-	-	-	1	-	2014
SCI	2C Marseille	480	64	100	479	479	755	-	1 742	56	-	2014
SCI	PCM	145	860	100	145	145	139	-	1 823	(47)	-	2014
SAS	Icade Transactions	524	(759)	100	131	-	745	-	1 956	(563)	-	2014
GMBH	Icade Reim Deutschland (*)	25	299	100	25	25	-	-	966	(107)	100	2014
SCI	Les Tovets	10	242	100	10	10	-	-	315	130	100	2014
BV	Icade Reit (*)	18	17 434	100	4	-	13 117	-	114	7 847	-	2014
SNC	SNC Capri Danton	1	-	100	1	1	-	-	-	-	-	2014
SCI	BSP	10	(448)	99	10	10	-	-	1 188	(385)	-	2014
SCI	La Sucrière	5	43	99	4	4	40	-	-	(3)	-	2013
SAS	Icade Asset Management	494	628	75	371	371	-	-	4 087	350	76	2014
SASU	Icade Santé	383 768	713 979	57	557 632	557 632	510 068	-	142 216	34 915	32 102	2014
SCI	Fam de Lomme	900	701	51	459	459	265	-	748	144	-	2014
<b>Filiales (détenues de 10 à 50%)</b>												
SCI	Bassin Nord	103 889	25 436	50	72 762	72 762	66 470	-	14 334	(15 959)	-	2014
SCI	CNM	420	1 212	50	210	210	60	-	1 033	(26)	-	2014
SCIA	Le Parc Du Millénaire	2	(5 589)	49	1	1	153 311	-	-	(5 589)	-	2014
SPPICAV	BOUTIQUES PREMIUM	7 822	(61)	46	3 482	3 482	-	-	6	(61)	-	2014
SCI	Terrasse Bellini	91 469	2 375	33	37 179	37 179	10 405	-	10 101	2 371	3 003	2014
SCI	De La Vision	1 065	3 264	22	330	330	-	-	3 383	310	-	2014
SCI	Centre des Archives Diplomatiques	1 440	1 843	22	317	317	87	-	3 509	211	34	2014
SCI	Hôtel de Police Strasbourg	76	2 591	19	14	14	-	-	4 295	2 512	420	2014
SAS	Chrysalis	40	29 997	16	590	590	1 197	-	3 037	1	-	2013
SAS	Guyane Lycées	1 650	35 386	16	264	264	90	-	5 784	736	40	2013
SAS	La Cité	1 618	14	16	259	259	2 307	-	16 963	(29)	-	2014
SAS	UMAG	898	9 515	10	90	90	-	-	1 267	105	-	2013

(\*) Les capitaux propres, le chiffre d'affaires et le résultat sont des données établies en normes IFRS.

#### 4.1.5.2. Informations sur les participations

Les informations sur les participations devant être rendues publiques aux termes des recommandations du comité européen des régulateurs des marchés de valeurs mobilières de marché (CESR – Committee of European Securities Regulators) de février 2005 figurent au chapitre 3 du présent rapport annuel.

#### 4.1.6. Événements intervenus depuis la clôture

Le conseil d'administration du 17 février 2015 a pris acte de la démission de Serge Grzybowski de ses mandats d'administrateur et de Président-directeur général d'Icade avec effet immédiat.

Un accord a été signé le jour même, aux termes duquel la Société et Serge Grzybowski sont convenus du versement d'une indemnité transactionnelle brute de 450 000 euros.

Cette somme impactera le compte de résultat de l'exercice 2015.

#### 4.1.7. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

Il est rappelé que la Caisse des Dépôts détient indirectement, à travers sa filiale HoldC SIIC, le contrôle d'Icade. En effet, elle est l'actionnaire majoritaire (à 75,07 %) de la société HoldC SIIC qui détient 52 %, du capital et 52,38 % des droits de vote de la Société au 31 décembre 2014.

- ◆ Structure du capital

Ces éléments sont détaillés au chapitre 2, paragraphe 4.1.4.1., page 114.

- ◆ Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et au transfert des actions ou clauses des conventions portées à la connaissance de la Société

Néant.

- ◆ Participations significatives et d'autocontrôle

Ces éléments sont détaillés au chapitre 2, paragraphe 4.1.3.3., page 111.

- ◆ Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et la description de ceux-ci (actions de préférence)

Néant.

- ◆ Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier

La Société n'a pas mis en place de système particulier d'actionariat du personnel dans lequel les droits de contrôle ne sont pas exercés par le personnel à l'exception de ce qui concerne le FCPE Icade Actionariat, investi en actions Icade et comprenant un compartiment « Icade Actions » et proposé aux salariés dans le cadre du plan d'épargne groupe tel que décrit au chapitre 2, paragraphe 4.3.1., page 120.

- ◆ Accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote (pactes d'actionnaires)

Néant.

- ◆ Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du conseil d'administration ainsi qu'à la modification des statuts de la Société

Ces règles sont conformes à la loi et à la réglementation en vigueur.

- ◆ Pouvoirs du conseil d'administration en particulier l'émission ou le rachat d'actions

Voir les délégations de compétence visées au chapitre 2, paragraphe 4.1.3.1.2., page 110 mais qui, en tout état de cause, sont, conformément à la réglementation applicable, suspendues en période d'offre au public, sauf mise en jeu de l'exception de réciprocité prévue par la réglementation applicable.

- ◆ Accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligations légales de divulgation, portait gravement atteinte à ses intérêts

Certaines conditions de financement externe dont bénéficie Icade lui ont été accordées en considération de la participation majoritaire de la Caisse des dépôts à son capital.

- ◆ Accords prévoyant des indemnités pour les membres du conseil d'administration ou les salariés mandataires sociaux de la Société s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique

Par délibération en date du 7 avril 2011, le conseil d'administration d'Icade s'est engagé envers Serge Grzybowski à lui verser une indemnité en cas de rupture de son mandat de Président-directeur général.

Conformément aux recommandations du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées publié par l'Afep et le Medef révisé en juin 2013, en cas de départ contraint lié (i) à un changement de contrôle (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce) ou (ii) à un désaccord stratégique avec le conseil d'administration (le Départ Forcé), il sera alloué au Président-directeur général par le conseil d'administration une indemnité de rupture dans les conditions décrites ci-après :

##### 4.1.7.1. Montant de l'Indemnité de Rupture

Le montant de l'Indemnité de Rupture sera égal à deux fois le montant total de la rémunération globale brute (part fixe et part variable) perçue par le Président-directeur général au cours des 12 derniers mois précédant la date de Départ Forcé. Dans l'hypothèse où la durée effective du nouveau mandat de directeur général de Serge Grzybowski serait inférieure à 12 mois, il sera tenu compte de sa rémunération perçue au cours des derniers mois de son précédent mandat de directeur général de manière à ce que l'Indemnité de Rupture puisse être calculée sur une période de 12 mois.

Suite à la démission de Serge Grzybowski de ses mandats d'administrateur et de Président-directeur général de la Société, intervenue en date du 17 février 2015, un accord transactionnel a été signé le 17 février 2015 entre la Société et Serge Grzybowski. L'indemnité de rupture telle que prévue par le conseil d'administration dans sa délibération du 7 avril 2011 n'a pas été allouée.

##### 4.1.7.2. Conditions du versement de l'Indemnité de Rupture

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-42-1 du Code de commerce, le paiement de l'Indemnité de Rupture sera subordonné au respect de la condition de performance décrite ci-après :

En cas de départ forcé, Icade versera au Président-directeur général l'Indemnité de Rupture si le dernier RNPG est supérieur ou égal au RNPG de la période de référence.

Pour les besoins de l'appréciation de la condition de performance :

- ◆ le **RNPG** signifie le résultat net part du Groupe tel que publié par une société dans ses comptes consolidés et après retraitement des plus-values de cession ;
- ◆ le **Dernier RNPG** signifie le dernier RNPG d'Icade connu au titre de l'exercice précédant la date de Départ Forcé ;
- ◆ le **RNPG de la période de référence** signifie la moyenne arithmétique des RNPG d'Icade au cours des deux derniers exercices précédant le Dernier RNPG.

## 4.2. Marché des titres de la Société

Au 31 décembre 2014, le capital de la Société s'élève à 112 831 295,42 euros, divisé en 74 022 386 actions. Au 31 décembre 2014, la capitalisation boursière de la Société est de 4 915 086 430,40 euros.

Les actions sont cotées sur le marché réglementé unique Euronext – Compartiment A depuis le 21 janvier 2008 (code : FR0000035081-ICAD). Le titre fait partie des indices SBF 120, SBF 80, Euronext 100, Dow Jones Stoxx Europe 600, Dow Jones Euro Stoxx, CAC Mid&Small, CAC AllShares, CAC All-Tradable, CAC Mid 60, CAC Financials, CAC RE Inv Trusts et IELF SIIC France.

Les données ci-dessous concernent le titre Icade du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2014.

2014	Cours (en €)		Volume de transactions	
	Plus haut	Plus bas	Titres échangés (en nombre)	Capitaux échangés (en M€)
Janvier	67,80	64,56	1 787 759	117,22
Février	71,42	64,35	1 436 887	98,83
Mars	71,93	69,05	4 008 648	280,67
Avril	76,83	71,70	1 685 606	125,34
Mai	73,59	69,09	1 595 227	112,93
Juin	78,72	73,75	1 832 835	140,11
Juillet	79,20	71,80	1 455 454	110,31
Août	72,58	68,20	1 538 784	107,99
Septembre	72,00	65,64	1 802 058	122,15
Octobre	67,07	59,00	1 931 069	121,22
Novembre	64,70	60,25	1 159 638	72,41
Décembre	68,20	61,13	1 513 460	98,60
			<b>21 747 425</b>	<b>1 507,78</b>

(Sources : Euronext/Reuters.)

#### ÉVOLUTION 2014 DU COURS DE BOURSE D'ICADE



### 4.3. Actionnariat des salariés

Poursuivant sa volonté d'associer plus étroitement les salariés à la performance d'Icade et de renforcer le sentiment d'appartenance au Groupe quel que soit leur niveau de responsabilité, Icade s'est engagée dans différents programmes d'actionnariat salariés comprenant un plan d'épargne groupe avec un FCPE d'actionnariat salariés, des attributions gratuites d'actions ainsi que des plans de souscription d'actions.

#### 4.3.1. Plan d'épargne groupe

Sont bénéficiaires du plan d'épargne groupe les salariés de l'UES Icade, ayant au moins trois mois d'ancienneté dans le groupe Icade.

Pour placer ces avoirs, le PEG Icade propose aux salariés plusieurs FCPE, dont quatre multi-entreprises et le fonds Icade.

Le FCPE Icade Action représente 35,6 % des en-cours investis dans le PEG et 41 % des porteurs de parts ont des avoirs au sein de ce fonds.

Au 31 décembre 2014, le FCPE Icade Action regroupe l'ensemble des actions Icade détenues par les salariés à savoir : 231 567 titres, soit 0,31 % du capital.

Au 31 décembre 2014, il n'y a aucun autre FCPE détenu par les salariés qui possède des actions Icade.

#### 4.3.2. Plan d'actions gratuites

Icade s'est engagée dès 2011 dans la mise en place de plans d'attribution gratuite d'action (AGA) pour l'ensemble des collaborateurs.

Ces plans ont une durée de quatre ans (2 ans d'acquisition + 2 ans de conservation).

L'attribution 2014 de 15 actions gratuites ne deviendra définitive qu'au terme d'une période d'acquisition, d'une durée de deux ans, courant à compter du 3 mars 2014, et sous réserve du respect de la condition de présence continue au sein de la Société ou des filiales regroupées au sein de l'UES Icade.

À l'issue de cette période d'acquisition, les bénéficiaires deviendront propriétaires des actions gratuites qui leur ont été attribuées et ces dernières seront inscrites nominativement sur un compte. À compter de la date d'attribution définitive, ils ne pourront céder lesdites actions qu'à l'issue d'une période dite de conservation d'une durée de deux ans.

#### 4.3.3. Les options de souscription d'actions – Historique des attributions et informations

Conformément à l'autorisation qui lui a été consentie par l'assemblée générale mixte d'Icade (absorbée) du 6 mars 2006, le conseil d'administration de cette société, lors de ses réunions des 29 juin 2006 et 14 décembre 2006 a consenti des options de souscription d'actions et a arrêté les plans dont les principales caractéristiques sont décrites ci-après.

Du fait de la réalisation de la fusion-absorption de la société Icade, l'assemblée générale d'Icade Emgp (renommée Icade) du 30 novembre 2007 a décidé, dans sa 5<sup>e</sup> résolution, de se substituer à Icade au titre des options de souscription consenties par cette dernière, en appliquant la parité de fusion suivante : une action de la société Icade Emgp (renommée Icade) pour deux actions de la société Icade (absorbée par Icade Emgp). Ainsi, chaque option consentie par Icade, absorbée, donnera le droit de souscrire à 0,5 action d'Icade Emgp (renommée Icade).

Conformément à l'autorisation qui lui a été consentie par l'assemblée générale mixte d'Icade (absorbée) du 30 novembre 2007, le conseil d'administration de cette société, lors de ses réunions des 30 novembre 2007 et du 24 juillet 2008 a consenti des options de souscription d'actions et a arrêté les plans dont les principales caractéristiques sont décrites ci-après.

Lors de l'acquisition de Compagnie la Lucette suivie de sa fusion-absorption par Icade, le plan, mis en place par le conseil d'administration de CLL du 21 août 2006 sur délégation de son assemblée générale mixte du 21 avril 2006 a été transformé en plans d'options de souscription d'actions Icade en appliquant le rapport de parité d'échange retenu dans le cadre de la fusion.

Conformément à l'autorisation qui lui a été consentie par l'assemblée générale mixte d'Icade (absorbée) du 15 avril 2009, le conseil d'administration de cette société, lors de sa réunion du 16 février 2011 a consenti des options de souscription d'actions et a arrêté les plans dont les principales caractéristiques sont décrites ci-après.

#### 4.3.3.1. « Plan 1-2008 »

Conformément à l'autorisation qui lui a été consentie par l'assemblée générale mixte d'Icade Emgp (renommée Icade) du 30 novembre 2007, le conseil d'administration d'Icade du 30 novembre 2007 a arrêté un « plan 1-2008 » au bénéfice des mandataires sociaux (article L. 225-185 du Code de commerce) y compris le Président de sociétés par actions

simplifiées d'une société du Groupe et/ou une personne physique salariée d'une société du Groupe et membre du comité exécutif ou du comité de coordination de la Société ou exerçant des fonctions de direction au sein d'une société du Groupe.

Ce même conseil d'administration du 30 novembre 2007 a décidé que l'attribution des options 1-2008 interviendrait le 3 janvier 2008.

Les principales caractéristiques de ce « plan 1-2008 » sont décrites ci-dessous :

##### Plan 1-2008

Nombre maximal d'options pouvant être souscrites en cas d'attribution et d'exercice de l'intégralité des options	775 901 <sup>(1)</sup> et 517 267 par exercice
Nombre total d'options de souscription d'actions attribuées initialement	54 500
Options nouvelles après ajustements suite à une distribution de réserves (CA Icade du 16/04/2008) <sup>(1bis)</sup>	545
Nombre total d'actions pouvant être souscrites par exercice des options	55 045 dont 19 695 actions pouvant être souscrites par un salarié non-mandataire social (membre du comité exécutif) et 35 350 actions pouvant être souscrites par Serge Grzybowski, Président-directeur général et seul mandataire social concerné.
Nombre total de bénéficiaires	2
Point de départ d'exercice des options (la « date d'ouverture »)	4 janvier 2012
Date d'expiration	3 janvier 2014
Prix de souscription	101,20 euros
Modalités d'exercice	Ces options sont exerçables par leur bénéficiaire à compter de la date d'ouverture dans les conditions et selon les modalités suivantes : - à concurrence de 40 % du nombre total des options qui lui ont été attribuées ; et pour le solde, soit à concurrence de 60 % du nombre total d'options qui lui ont été attribuées (les « Options conditionnées ») dans les conditions et selon les modalités suivantes : - pour la moitié des Options conditionnées, une part variable déterminée en fonction d'objectifs fixés en termes de cours de Bourse <sup>(2)</sup> ; - pour la moitié des Options conditionnées, une part variable déterminée en fonction d'objectifs fixés en termes de résultat net part du Groupe (RNPG) <sup>(3)</sup> .
Options de souscriptions d'actions annulées	12 386 (non atteinte des objectifs fixés par les conditions de performance) Et 42 659 annulées à échéance.
Options de souscriptions d'actions exercées	-
Options de souscriptions d'actions restantes au 31/12/2014	0

(1) La 23<sup>e</sup> résolution de l'assemblée générale mixte du 30 novembre 2007 précise que : l'assemblée générale décide que le nombre total des options ainsi consenties ne pourra donner droit à un nombre total d'actions représentant un montant nominal d'augmentation de capital excédant 1,5 % du capital dilué au jour de la présente assemblée pendant la durée de la présente autorisation (soit trente-huit mois) et 1 % du capital dilué au jour de la présente assemblée par exercice social.

(1bis) Le conseil d'administration d'Icade a décidé, en date du 16 avril 2008, consécutivement à la distribution de réserves et de primes :

- de réduire le prix d'exercice du « plan 1-2008 », fixé initialement à 103,01 euros, de 1,81 euro afin de le porter à 101,20 euros ;

- d'ajuster le nombre des actions sous options pouvant être souscrites dans le cadre du « plan 1-2008 » et de l'augmenter de 974 options nouvelles, soit 0,01 nouvelle option de souscription pour une option de souscription initialement consentie dans le cadre du « plan 2008 », le solde correspondant au calcul des rompus.

(2) Ainsi, ces objectifs seront atteints si le cours annuel de référence (défini comme la moyenne pondérée par les volumes de transaction journaliers des cours de clôture de l'action Icade lors de chaque jour de Bourse de l'exercice considéré) est supérieur ou égal à un coefficient compris, selon les années de référence, entre 1,125 et 1,45 appliqué au cours d'introduction d'Icade, absorbée, soit 27,90 euros.

(3) Ainsi, ces objectifs seront atteints si le taux de RNPG annuel (défini comme le rapport exprimé en pourcentage entre le résultat net part du Groupe et le chiffre d'affaires consolidés tels qu'ils ressortent des comptes consolidés et certifiés pour l'exercice considéré) est supérieur ou égal à un taux compris, selon les années de référence, entre 6,90 % et 7,80 %.

Les coefficients appliqués (2) et (3) sont fixés dans le règlement du plan. Celui-ci est examiné par le comité des rémunérations puis arrêté par le conseil d'administration, conformément aux pouvoirs qui lui ont été conférés par l'assemblée générale mixte des actionnaires.

**4.3.3.2. « Plan 1.2-2008 »**

Conformément à l'autorisation qui lui a été consentie par l'assemblée générale mixte d'Icade Emgp (renommée Icade) du 30 novembre 2007, le conseil d'administration d'Icade du 24 juillet 2008 a arrêté un « plan 1.2-2008 » au bénéfice des mandataires sociaux (article L. 225-185 du Code de commerce) y compris le Président de sociétés par actions simplifiées d'une société du Groupe et/ou une personne physique

salariée d'une société du Groupe et membre du comité exécutif ou du comité de coordination de la Société ou exerçant des fonctions de direction au sein d'une société du Groupe.

Conformément à la délégation qui lui a été conférée par le conseil d'administration d'Icade du 24 juillet 2008, le Président-directeur général a décidé que l'attribution des options du « plan 1.2-2008 » interviendrait le 8 août 2008.

Les principales caractéristiques de ce « plan 1.2-2008 » sont décrites ci-dessous :

**Plan 1.2-2008**

Nombre maximal d'options pouvant être souscrites en cas d'attribution et d'exercice de l'intégralité des options	775 901 <sup>(1)</sup> et 517 267 par exercice
Nombre total d'options de souscription d'actions attribuées initialement	145 000
Nombre total d'actions pouvant être souscrites par exercice des options	145 000 dont 74 000 actions pouvant être souscrites par les 10 premiers attributaires salariés non-mandataires sociaux, 31 000 pouvant l'être par les autres attributaires salariés non-mandataires sociaux et 40 000 actions pouvant être souscrites par Serge Grzybowski, Président-directeur général et seul mandataire concerné.
Nombre total de bénéficiaires	24
Point de départ d'exercice des options (la « date d'ouverture »)	9 août 2012
Date d'expiration	8 août 2015
Prix de souscription	66,61 euros
Modalités d'exercice	Ces options sont exerçables par leur bénéficiaire à compter de la date d'ouverture dans les conditions et selon les modalités suivantes : à concurrence de 80 % du nombre total des options qui lui ont été attribuées ; et pour le solde, soit à concurrence de 20 % du nombre total d'options qui lui ont été attribuées (les « Options conditionnées ») exerçables seront déterminées par période en fonction de l'évolution du cours de l'action Icade par rapport à l'évolution de l'indice IEIF <sup>(2)</sup> .
Options de souscriptions d'actions annulées	34 200 (dont 28 000 suite à non-atteinte des objectifs fixés par les conditions de performance)
Options de souscriptions d'actions exercées	71 200
Options de souscriptions d'actions restantes au 31/12/2014	39 600

(1) La 23<sup>e</sup> résolution de l'assemblée générale mixte du 30 novembre 2007 précise que : l'assemblée générale décide que le nombre total des options ainsi consenties ne pourra donner droit à un nombre total d'actions représentant un montant nominal d'augmentation de capital excédant 1,5 % du capital dilué au jour de la présente assemblée pendant la durée de la présente autorisation (soit trente-huit mois) et 1 % du capital dilué au jour de la présente assemblée par exercice social.

(2) Ainsi, ces objectifs seront atteints si, sur les périodes de référence, l'évolution du cours de l'action Icade (moyenne des vingt cours d'ouverture de Bourse précédant le 2 janvier de chaque période) est supérieure de 4 % à 16 %, à l'évolution de l'indice IEIF sur ces mêmes périodes. Toutefois, si l'évolution du cours de l'action Icade entre le 2 janvier 2008 et le 2 janvier 2012 est supérieure de seize pour cent (16 %) à l'évolution de l'indice IEIF sur la même période, l'intégralité des Options conditionnées pourra être exercée par le bénéficiaire.

**4.3.3.3. « Plan 1-2011 » de stock-options**

Conformément à l'autorisation qui lui a été consentie par l'assemblée générale mixte d'Icade Emgp (renommée Icade) du 15 avril 2009, le conseil d'administration d'Icade du 16 février 2011 a arrêté un « plan 1-2011 » au bénéfice des mandataires sociaux (article L. 225-185 du Code de commerce) y compris le Président de sociétés par actions simplifiées d'une société du Groupe et/ou une personne physique

salariée d'une société du Groupe et membre du comité exécutif ou du comité de coordination de la Société ou exerçant des fonctions de direction au sein d'une société du Groupe.

Conformément à la délégation qui lui a été conférée par le conseil d'administration d'Icade du 16 février 2011, le Président-directeur général a décidé que l'attribution des options du « plan 1-2011 » interviendrait le 3 mars 2011.

Les principales caractéristiques de ce « plan 1-2011 » sont décrites ci-dessous :

<b>Plan 1-2011</b>	
Nombre maximal d'options pouvant être souscrites en cas d'attribution et d'exercice de l'intégralité des options	751 361 <sup>(1)</sup> et 498 377 par exercice
Nombre total d'options de souscription d'actions attribuées initialement	147 500
Nombre total d'actions pouvant être souscrites par exercice des options	147 500 dont 80 500 actions pouvant être souscrites par les 10 premiers attributaires salariés non-mandataires sociaux, 26 000 pouvant l'être par les autres attributaires salariés non-mandataires sociaux et 40 000 actions pouvant être souscrites par Serge Grzybowski, Président-directeur général et seul mandataire concerné.
Nombre total de bénéficiaires	32
Point de départ d'exercice des options (la « date d'ouverture »)	4 mars 2015
Date d'expiration	3 mars 2019
Prix de souscription	80,86 euros
Modalités d'exercice	Ces options sont exerçables par leur bénéficiaire à compter de la date d'ouverture dans les conditions et selon les modalités suivantes : à concurrence de 35 % du nombre total des options qui lui ont été attribuées ; et pour le solde, soit à concurrence de 65 % du nombre total d'options qui lui ont été attribuées (les « Options conditionnées ») exerçables seront déterminées par période en fonction de l'évolution du cours de l'action Icade par rapport à l'évolution de l'indice IEIF <sup>(2)</sup> pour 32,5 % et en fonction de l'atteinte d'objectifs fixés en termes de <i>cash-flow</i> net courant pour 32,5 %.
Options de souscriptions d'actions annulées	6 500
Options de souscriptions d'actions exercées	-
Options de souscriptions d'actions restantes au 31/12/2014	141 000

(1) La 18<sup>e</sup> résolution de l'assemblée générale mixte du 15 avril 2009 précise que : l'assemblée générale décide que le nombre total des options ainsi consenties ne pourra donner droit à un nombre total d'actions représentant un montant nominal d'augmentation de capital excédant 1,5 % du capital dilué au jour de la présente assemblée pendant la durée de la présente autorisation (soit trente-huit mois) et 1 % du capital dilué au jour de la présente assemblée par exercice social.

(2) Ainsi, ces objectifs seront atteints pour la moitié des options conditionnées, si, sur les périodes de référence, l'évolution du cours de l'action Icade (moyenne des vingt cours d'ouverture de Bourse précédant le 2 janvier de chaque période) est supérieure de 4 % à 16 %, à l'évolution de l'indice IEIF sur ces mêmes périodes. Toutefois, si l'évolution du cours de l'action Icade entre le 2 janvier 2011 et le 2 janvier 2015 est supérieure de seize pour cent (16 %) à l'évolution de l'indice IEIF sur la même période, et que les conditions déterminées de manière indépendante pour chacune des périodes n'ont pas été réalisées, 80 % des Options conditionnées pourront être exercées par les bénéficiaires.  
De même les objectifs seront atteints pour la moitié des options conditionnées si, sur les 4 premiers exercices le cash-flow 2011 atteint 240 millions d'euros, le cash-flow 2012 atteint 284 millions d'euros ; le cash-flow 2013 atteint 291 millions d'euros, le cash-flow 2014 atteint 337 millions d'euros. Toutefois, si en année 4 l'objectif est réalisé à 100 %, 80 % des Options conditionnées par le critère de cash-flow pourront être exercées par les bénéficiaires.

### 4.3.4. Les attributions d'actions gratuites

#### 4.3.4.1. « Plan d'attribution d'actions gratuites Icade 2011 »

Conformément à l'autorisation qui lui a été consentie par l'assemblée générale mixte d'Icade Emgp (renommée Icade) du 15 avril 2009, le conseil d'administration d'Icade du 16 février 2011 a arrêté un plan d'attribution d'actions gratuites au bénéfice des mandataires sociaux (article L. 225-185 du Code de commerce) y compris le Président de

sociétés par actions simplifiées d'une société du Groupe et/ou une personne physique salariée d'une société du Groupe et membre du comité exécutif ou du comité de coordination de la Société ou exerçant des fonctions de direction au sein d'une société du Groupe.

Conformément à la délégation qui lui a été conférée par le conseil d'administration d'Icade du 16 février 2011, le Président-directeur général a décidé que l'attribution des actions gratuites du plan 2011 interviendrait le 3 mars 2011.

Les principales caractéristiques de ce plan-2011 sont décrites ci-dessous :

#### Plan 2011

Nombre maximal d'actions pouvant être attribuées	498 377 <sup>(1)</sup>
Nombre total d'actions attribuées initialement	17 660
Nombre total d'actions pouvant être acquises	17 660 soit 10 actions par collaborateur présent en CDI au 31 janvier 2011 et toujours présent le jour de l'attribution <sup>(2)</sup> .
Nombre total de bénéficiaires	1 766
Date d'acquisition	4 mars 2013
Date de cession	3 mars 2015
Prix d'attribution	80,86 euros <sup>(3)</sup>
Modalités d'acquisition	Ces actions seront définitivement acquises par leur bénéficiaire sous réserve que celui-ci soit toujours présent dans les effectifs la date d'acquisition.
Actions annulées	2 790
Actions acquises mars 2013 <sup>(4)</sup>	14 860

(1) La 19<sup>e</sup> résolution de l'assemblée générale mixte du 15 avril 2009 précise que : l'assemblée générale décide que le nombre total des actions ainsi consenties ne pourra représenter un montant nominal d'augmentation de capital excédant 1 % du capital dilué au jour de la présente assemblée pendant la durée de la présente autorisation (soit trente-huit mois).

(2) Les membres du comité exécutif et du comité de coordination, bénéficiant concomitamment d'un plan d'options de souscription, ont renoncé aux actions gratuites qui leur avaient été attribuées dans le cadre de ce plan démocratique.

(3) Moyenne des 20 derniers cours, avant le 3 mars 2011.

(4) Inclus les actions acquises de manière anticipée conformément aux règles définies dans le règlement du plan.

#### 4.3.4.2. « Plans 1-2012 » et « plan 2-2012 » d'attribution d'actions gratuites Icade

Conformément à l'autorisation qui lui a été consentie par l'assemblée générale mixte d'Icade Emgp (renommée Icade) du 15 avril 2009, le conseil d'administration d'Icade du 16 février 2012 a arrêté un plan d'attribution d'actions gratuites au bénéfice des mandataires sociaux (article L. 225-185 du Code de commerce) y compris le Président de sociétés par actions simplifiées d'une société du Groupe et/ou une

personne physique salariée d'une société du Groupe et membre du comité exécutif ou du comité de coordination de la Société ou exerçant des fonctions de direction au sein d'une société du Groupe.

Conformément à la délégation qui lui a été conférée par le conseil d'administration d'Icade du 16 février 2012, le Président-directeur général a décidé que l'attribution des actions gratuites des deux plans 2012 interviendrait le 2 mars 2012.

Les principales caractéristiques de ces plan 1-2012 et plan 2-2012 sont décrites ci-dessous :

##### Plan 1-2012

Nombre maximal d'actions pouvant être attribuées	498 377 <sup>(1)</sup>
Nombre total d'actions attribuées initialement	26 190
Nombre total d'actions pouvant être acquises	26 190 soit 15 actions par collaborateur présent en CDI au 31 décembre 2011 et toujours présent le jour de l'attribution.
Nombre total de bénéficiaires	1 746
Date d'acquisition	3 mars 2014
Date de cession	2 mars 2016
Prix d'attribution	62,84 euros <sup>(2)</sup>
Modalités d'acquisition	Ces actions seront définitivement acquises par leur bénéficiaire sous réserve que celui-ci soit toujours présent dans les effectifs la date d'acquisition.
Actions annulées	2 430
Actions acquises <sup>(3)</sup>	23 760
Actions restantes au 31/12/2014	-

(1) La 19<sup>e</sup> résolution de l'assemblée générale mixte du 15 avril 2009 précise que : l'assemblée générale décide que le nombre total des actions ainsi consenties ne pourra représenter un montant nominal d'augmentation de capital excédant 1 % du capital dilué au jour de la présente assemblée pendant la durée de la présente autorisation (soit trente-huit mois).

(2) Moyenne des 20 derniers cours, avant le 3 mars 2012.

(3) Au 31/12/2013, il y a eu 2 acquisitions anticipées conformément aux règles définies dans le règlement du plan (soit 30 actions pour des motifs de décès et inaptitude).

##### Plan 2-2012

Nombre maximal d'actions pouvant être attribuées	498 377 <sup>(1)</sup>
Nombre total d'actions attribuées initialement	28 290
Nombre total d'actions pouvant être acquises	28 290 dont 14 140 actions pouvant être acquises par les 10 premiers attributaires salariés non-mandataires sociaux, 8 166 pouvant l'être par les autres attributaires salariés non-mandataires sociaux et 5 984 actions pouvant être acquises par Serge Grzybowski, Président-directeur général et seul mandataire concerné.
Nombre total de bénéficiaires	35
Date d'acquisition	3 mars 2014
Date de cession	3 mars 2016
Prix d'attribution	62,84 euros <sup>(2)</sup>
Modalités d'exercice	100 % de ces actions seront définitivement acquises par leur bénéficiaire sous réserve que celui-ci soit toujours présent dans les effectifs la date d'acquisition et que le <i>cash-flow</i> net courant atteigne les objectifs fixés par les conditions de performance du plan.
Actions annulées	2 652
Actions acquises	25 638
Actions restantes au 31/12/2014	-

(1) La 19<sup>e</sup> résolution de l'assemblée générale mixte du 15 avril 2009 précise que : l'assemblée générale décide que le nombre total des actions ainsi consenties ne pourra représenter un montant nominal d'augmentation de capital excédant 1 % du capital dilué au jour de la présente assemblée pendant la durée de la présente autorisation (soit trente-huit mois).

(2) Moyenne des 20 derniers cours, avant le 3 mars 2012.

**4.3.4.3. « Plans 1-2014 » et « plan 2-2014 » d'attribution d'Actions Gratuites Icade**

Conformément à l'autorisation qui lui a été consentie par l'assemblée générale mixte d'Icade du 22 juin 2012, le conseil d'administration d'Icade du 19 février 2014 a arrêté un plan d'attribution d'actions gratuites au bénéfice des salariés de la société Icade et de ses filiales regroupées au sein de l'UES Icade (à savoir : Icade SA, Sarvilep, Icade Promotion, Icade

transactions, Icade Property Management, I Porta, Icade Conseil, Icade Expertise, Icade Asset Management, Socomie), salariés en contrat à Durée Indéterminée présents en poste à la date du 31 décembre 2013.

Conformément à la délégation qui lui a été conférée par le conseil d'administration d'Icade du 19 février 2014, le Président-directeur général a décidé que l'attribution des actions gratuites des deux plans 2014 interviendrait le 3 mars 2014.

Les principales caractéristiques de ces plan 1-2014 et plan 2-2014 sont décrites ci-dessous :

**Plan 1-2014**

Nombre maximal d'actions pouvant être attribuées	519 962 <sup>(1)</sup>
Nombre total d'actions attribuées initialement	21 990
Nombre total d'actions pouvant être acquises	21 990 soit 15 actions par collaborateur présent en CDI au 31 décembre 2013 et toujours présent le jour de l'attribution.
Nombre total de bénéficiaires	1 466
Date d'acquisition	3 mars 2016
Date de cession	3 mars 2018
Prix d'attribution	68,81 euros <sup>(2)</sup>
Modalités d'acquisition	Ces actions seront définitivement acquises par leur bénéficiaire sous réserve que celui-ci soit toujours présent dans les effectifs à la date d'acquisition.
Actions annulées	1 440
Actions acquises <sup>(3)</sup>	-
Actions restantes au 31/12/2014	20 550

(1) La 16<sup>e</sup> résolution de l'assemblée générale mixte du 22 juin 2012 précise que : l'assemblée générale décide que le nombre total des actions ainsi consenties ne pourra représenter un montant nominal d'augmentation de capital excédant 1 % du capital dilué au jour de la présente assemblée pendant la durée de la présente autorisation (soit trente-huit mois).

(2) Moyenne des 10 derniers cours, avant le 3 mars 2014.

**Plan 2-2014**

Nombre maximal d'actions pouvant être attribuées	519 962 <sup>(1)</sup>
Nombre total d'actions attribuées initialement	14 250
Nombre total d'actions pouvant être acquises	14 250 dont 9 300 actions pouvant être acquises par les 10 premiers attributaires salariés non-mandataires sociaux, 4 950 pouvant l'être par les autres attributaires salariés non-mandataires sociaux.
Nombre total de bénéficiaires	34
Date d'acquisition	3 mars 2016
Date de cession	3 mars 2018
Prix d'attribution	68,81 euros <sup>(2)</sup>
Modalités d'exercice	100 % de ces actions seront définitivement acquises par leur bénéficiaire sous réserve que celui-ci soit toujours présent dans les effectifs à la date d'acquisition et que le résultat net récurrent EPRA par action et que le cours de l'action Icade atteignent les objectifs fixés par les conditions de performance du plan.
Actions annulées	-
Actions acquises	-
Actions restantes au 31/12/2014	14 250

(1) La 16<sup>e</sup> résolution de l'assemblée générale mixte du 22 juin 2012 précise que : l'assemblée générale décide que le nombre total des actions ainsi consenties ne pourra représenter un montant nominal d'augmentation de capital excédant 1 % du capital dilué au jour de la présente assemblée pendant la durée de la présente autorisation (soit trente-huit mois).

(2) Moyenne des 10 derniers cours, avant le 3 mars 2011.

#### 4.3.5. Informations concernant les options de souscription d'actions émises par la Société consenties et exercées par les salariés non-mandataires sociaux durant l'exercice

Date à laquelle les options ont été consenties

Attribution et exercice des options de souscription aux salariés et anciens salariés non-mandataires sociaux (information globale)

Attribution du 08/08/2008	40 400
Options consenties durant l'exercice par la Société aux dix salariés non-mandataires sociaux dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé	0
Prix de souscription des actions	66,61

<b>Options de souscription d'actions consenties aux dix premiers salariés non-mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers durant l'exercice</b>	<b>Nombre total d'options attribuées/d'actions souscrites ou achetées</b>	<b>Prix moyen pondéré</b>
Options consenties, durant l'exercice, par l'émetteur et toute société comprise dans le périmètre d'attribution des options, aux dix salariés de l'émetteur et de toute société comprise dans ce périmètre, dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé (information globale).	-	-
Options détenues sur l'émetteur et les sociétés visées précédemment, levées durant l'exercice, par les dix salariés de l'émetteur et de ces sociétés dont le nombre d'options ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé (information globale).	40 400	74,5

## 5. GESTION ET CONTRÔLE DES RISQUES

### 5.1. Les risques liés au marché de l'immobilier

#### 5.1.1. Variations du marché de l'immobilier

Les activités du Groupe sont exposées à des facteurs économiques échappant à son contrôle ainsi qu'à des risques systémiques liés au caractère cyclique du secteur immobilier.

Le marché de l'immobilier est lié à l'offre et à la demande de biens immobiliers, notamment de la part des entreprises tertiaires, et a connu historiquement des phases de croissance et de baisse, caractérisées par des évolutions des taux de capitalisation attendus ou des valeurs locatives.

Les conditions économiques internationales et nationales et notamment le niveau de la croissance économique, les taux d'intérêt, la disponibilité du crédit, le taux de chômage en France, le niveau de confiance et de pouvoir d'achat des consommateurs français, la situation des finances publiques, les stratégies immobilières des entreprises, le mode de calcul de l'indexation des loyers et l'évolution des différents indices peuvent également sensiblement varier.

Ces variations du marché immobilier ou du contexte économique général peuvent avoir un impact défavorable significatif tant sur la politique d'investissement et d'arbitrage d'Icade, que sur celle de développement de nouveaux actifs et, plus généralement, sur ses activités, sa situation financière, ses résultats et ses perspectives à travers notamment (i) une diminution de la demande pour ses projets d'immobilier d'entreprise et/ou ses programmes de logements neufs pouvant conduire à abandonner certaines opérations partiellement commercialisées ou à en dégrader les marges, (ii) une diminution du taux d'occupation et du prix de location ou de relocation de ses biens immobiliers, (iii) une baisse de la demande dans les activités de services (et des coûts sociaux corrélatifs) et (iv) une baisse de la valorisation de son patrimoine.

En cette matière, Icade bénéficie de la diversité des actifs détenus, ainsi que de la variété des activités et marchés sur lesquels la Société est présente, qui permettent d'atténuer les conséquences des cycles du marché immobilier sur ses résultats.

#### 5.1.2. Concurrence

Icade est présente sur l'ensemble des marchés de l'immobilier en France, sur chacun desquels elle doit faire face à une forte concurrence. Icade se trouve ainsi en concurrence avec de nombreux acteurs internationaux, nationaux ou locaux dont certains disposent d'une surface financière plus importante, d'un patrimoine immobilier plus conséquent, de ressources plus importantes ou d'une implantation locale, nationale ou internationale plus étendue. Ces acteurs ont, dans certains cas, fait le choix ou ont eu la possibilité de procéder à des opérations de promotion ou d'acquisition d'actifs à des conditions, par exemple de prix, ne répondant pas aux critères d'investissements et aux objectifs qu'Icade s'est fixés.

Cette concurrence s'exerce en particulier sur l'acquisition du foncier et des actifs disponibles, le prix de vente des services proposés et l'accès aux sous-traitants et aux financements. De même, et bien qu'Icade estime que son positionnement de foncière-développeur constitue un avantage concurrentiel, Icade doit faire face dans chacun de ses métiers à des concurrents qui disposent de parts de marché supérieures aux siennes. Si Icade n'est pas en mesure de défendre ses parts de marché ou de gagner les parts de marché escomptées et de maintenir ou renforcer ses marges, sa stratégie, ses activités et ses résultats pourraient en être négativement affectés.

### 5.2. Les risques opérationnels

#### 5.2.1. Difficultés de financement du développement

Le développement des activités d'Icade est financé par les flux de trésorerie générés par ses activités, par les produits de son plan d'arbitrage, par endettement bancaire ou obligataire et par capitaux propres. Icade ne peut garantir qu'elle aura accès à des sources de financement externes suffisantes et à des conditions acceptables lui permettant de financer son développement, ni que le marché sera suffisamment liquide pour permettre la mise en œuvre de son programme de cessions.

La stratégie d'Icade repose également sur des acquisitions ciblées en France. Icade pourrait rencontrer des difficultés dans l'acquisition d'actifs et/ou de sociétés, notamment compte tenu de ses critères d'investissement ainsi que de difficultés dans la mobilisation de financements ou dans la cession d'actifs.

#### 5.2.2. Risques d'acquisition

La réalisation des opérations d'acquisition peut comporter plusieurs risques.

Le rendement des actifs acquis pourrait s'avérer plus faible que prévu, qu'il s'agisse d'immeubles, ou de sociétés foncières, de promotion ou de services, notamment en période d'incertitude économique élevée. Des vices cachés, tels que des non-conformités environnementales, techniques ou urbanistiques, peuvent ne pas avoir été couverts par les conventions d'acquisition.

Par ailleurs, dans le cas des acquisitions de sociétés, l'intégration des équipes ou des processus peut s'avérer difficile et, notamment, réduire pendant un temps les synergies espérées.

#### 5.2.3. Risques liés à l'intervention de prestataires extérieurs

Bien qu'Icade, dans le cadre de son métier de Foncière, assure en interne la gestion de ses propres actifs immobiliers, elle reste néanmoins exposée aux risques liés à l'intervention de prestataires, de fournisseurs et de sous-traitants pour la réalisation de certaines missions, en particulier dans le domaine de la Promotion et des Services. Bien qu'Icade prenne un soin particulier dans le choix de ceux-ci, Icade n'est pas en mesure de garantir la réalisation et la qualité des prestations effectuées par ces sociétés extérieures ni le respect de toutes les réglementations par ces dernières. Des difficultés financières, voire l'insolvabilité, de ces prestataires, fournisseurs ou sous-traitants, la baisse de qualité de leurs prestations ou produits, des dépassements de budget ou des retards d'exécution sont susceptibles d'avoir des conséquences défavorables sur l'activité et les résultats d'Icade. Ainsi, le cours des chantiers peut être ralenti et leurs coûts augmentés, notamment du fait du remplacement des prestataires défaillants par des prestataires plus onéreux, de l'impossibilité de répercuter auprès de ses clients l'augmentation des coûts, d'éventuelles pénalités de retard mises à la charge d'Icade, des difficultés de mises en jeu de garanties ou de recours ou des coûts générés par d'éventuelles procédures contentieuses. Dans des périodes de difficulté du secteur du bâtiment, les défaillances de sous-traitants peuvent s'avérer plus fréquentes.

Afin de limiter ces risques, la Société a mis en place des procédures préventives, telles que la tenue de commissions d'appels d'offres, la réalisation de contrôles préalables sur la solidité de ces entreprises et une vigilance lors du déroulement des opérations.

#### 5.2.4. Défaillance des systèmes d'information

Dans le cadre de ses activités, Icade emploie un certain nombre d'outils informatiques et de systèmes d'information et gère plusieurs bases de données importantes. La défaillance de ces systèmes d'information et la destruction ou la perte des bases de données pourraient avoir un impact négatif sur les résultats d'Icade et sur son image auprès de ses clients.

Icade a mis en place diverses procédures de sauvegarde afin de limiter le risque lié à une éventuelle défaillance de ses systèmes d'information et à une perte de base de données. Ces procédures intègrent notamment (i) le doublement des systèmes de production (ii) l'externalisation auprès d'un prestataire spécialisé en hébergement et stockage de données de la sauvegarde du dernier jour « ouvré » de chaque semaine, et (iii) un système de contrôle des sauvegardes. Un plan de continuité d'entreprise (PCE) organise une procédure en cas d'événement majeur impactant les locaux d'exploitation et les systèmes informatiques.

#### 5.2.5. Évolution des normes comptables et risque de présentation inadéquate des comptes

En tant que société cotée, Icade a l'obligation de présenter ses comptes consolidés en normes IFRS. Ces dernières connaissent des évolutions régulières, dont certaines pourraient avoir des impacts significatifs sur des éléments de son bilan ou de son résultat et donc la présentation de ses comptes.

De même, le système d'information comptable et financier peut connaître des dysfonctionnements dans les opérations en cours d'exercice. Ces risques sont identifiés et suivis à travers le système de contrôle interne tandis que des procédures précises encadrent la communication financière.

#### 5.2.6. Risques de fraude

La diversité et l'importance des activités d'Icade exposent la Société à des risques de fraudes internes et externes, en particulier à travers des détournements de recettes ou de règlements de dépenses pouvant altérer les résultats financiers et/ou l'image de la Société. Pour faire face à ces risques, Icade a mis en place un contrôle interne adapté, un dispositif de sécurisation des moyens de paiement et développé les encaissements par virement.

#### 5.2.7. Augmentation des primes des polices d'assurance et non couverture de certains risques d'exploitation

À ce jour, le coût des primes d'assurance versées par Icade au titre des assurances obligatoires et facultatives ne représente qu'une part limitée de ses coûts d'exploitation.

Toutefois, le coût de ces assurances, dans un marché difficile, pourrait augmenter à l'avenir, ce qui serait susceptible d'avoir des conséquences significatives défavorables sur la situation financière et les résultats d'Icade. De plus, certains types de risques auxquels Icade est exposée pourraient ne plus être couverts par les compagnies d'assurances. Enfin, Icade peut être confrontée au risque de défaillance d'un de ses assureurs, le cas échéant incapable de verser les indemnités dues.

#### 5.2.8. Risques spécifiques au métier de Foncière

##### 5.2.8.1. Expertises (Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs)

Le portefeuille immobilier d'Icade fait l'objet d'évaluations semestrielles par des experts indépendants : CBRE Valuation, Jones Lang LaSalle Expertise, DTZ Eurexi, Catella et BNP Paribas Real Estate. La valeur du portefeuille immobilier dépend de nombreux facteurs, liés notamment

au rapport entre l'offre et la demande sur le marché et aux conditions économiques, qui peuvent varier de façon significative, avec des conséquences sur la valorisation d'Icade. La valeur issue des méthodes retenues par les experts pour la valorisation pourrait dépasser la valeur de réalisation des actifs. Par ailleurs, les évaluations reposent sur un certain nombre d'hypothèses qui pourraient ne pas se vérifier.

Compte tenu de la méthode de comptabilisation des immeubles de placement (méthode du coût) retenue par Icade, une diminution de la valeur de marché de ces immeubles ne serait susceptible d'avoir un impact sur les résultats consolidés d'Icade que si leur valeur de marché devenait inférieure à leur valeur comptable.

##### 5.2.8.2. Risques de non-réalisation du plan d'investissements et d'arbitrage

Conformément au statut de société d'investissement immobilier cotée (SIIC), la stratégie d'Icade consiste, en particulier, à (i) investir de manière sélective, (ii) gérer son portefeuille d'actifs, et (iii) arbitrer les actifs matures. La mise en œuvre de cette stratégie pourrait toutefois se heurter à des difficultés la rendant plus onéreuse, moins rentable qu'anticipée ou retardant son exécution et Icade pourrait ainsi ne pas être en mesure de réaliser les objectifs qu'elle s'est fixés, ce qui pourrait affecter de manière significativement défavorable son activité et ses résultats.

Plus particulièrement, la réalisation des projets d'investissements (acquisition, rénovation, extension ou restructuration) est soumise à de nombreux aléas tels que l'existence d'opportunités d'investissements à des conditions, notamment de prix, satisfaisantes, l'obtention des autorisations administratives nécessaires et la survenance de surcoûts ou de retards liés à la réalisation de programmes immobiliers qui pourraient ralentir le rythme ou plus généralement constituer des obstacles à la réalisation de ces projets.

De même, la réalisation des cessions prévues pourrait se heurter à l'absence d'investisseurs en particulier dans le cas d'actifs de taille et de prix significatifs.

##### 5.2.8.3. La rentabilité d'Icade dépend de certains locataires, du taux de vacance et des conditions financières de renouvellement des baux commerciaux

Les revenus de l'activité Foncière proviennent essentiellement des loyers encaissés et peuvent donc être affectés de manière significative par l'insolvabilité ou le départ de locataires représentant un pourcentage important des loyers encaissés. Cependant en 2014, aucun locataire n'a représenté plus de 7,3 % du total des loyers quittancés. Le marché de la location tertiaire étant fonction de la conjoncture économique et de facteurs locaux inhérents à la situation de chacun des immeubles, Icade ne peut exclure que les taux de vacance se dégradent au cours des années à venir.

De plus, Icade ne peut pas garantir qu'elle sera à même de relouer rapidement et à des loyers satisfaisants les baux actuellement en cours, à leur échéance, ni que des modifications de législation, de réglementation ou de jurisprudence ne lui imposeront de nouvelles contraintes financières. Aussi, la Société veille à anticiper, autant que possible, les échéances des baux. De plus, la durée et la dispersion des baux signés par Icade lissent, dans une certaine mesure, l'effet de la fluctuation du marché locatif.

En fonction de l'évolution du contexte économique, les éventuelles difficultés financières des entreprises locataires sont susceptibles d'être plus fréquentes, d'altérer leur solvabilité, et par voie de conséquence d'impacter négativement le taux de recouvrement des loyers par Icade. Par ailleurs, en période de faible inflation ou de baisse de certains indices, des indexations négatives de loyers ne sauraient être exclues.

Compte tenu du parc limité de logements que détient désormais Icade, l'impact de difficultés de recouvrement des loyers de logements serait, quant à lui, modéré.

Compte tenu de l'importance du parc de cliniques dont Icade détient les murs, l'évolution des politiques de santé publique peut fragiliser la situation des cliniques locataires et donc la rentabilité de ces actifs.

La survenance de tels risques pourrait avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine d'Icade, ses résultats ou sa situation financière.

#### **5.2.8.4. Icade pourrait ne pas pouvoir faire face à l'obsolescence technique ou aux besoins de mise aux normes des biens immobiliers qu'elle détient**

Afin de faire face au vieillissement ou aux besoins de mise aux normes de ses immeubles, notamment au regard des obligations d'amélioration énergétique de la loi Grenelle 2 ou à l'accroissement de leurs dépenses d'entretien ou de fonctionnement, Icade pourrait être amenée à investir des sommes importantes dans des travaux de rénovation et de réhabilitation de ses immeubles. Ces investissements seraient susceptibles de requérir des moyens financiers dont Icade ne peut pas garantir la disponibilité ou pourraient s'avérer ne pas remplir les critères de rentabilité d'Icade et avoir des conséquences négatives sur ses résultats.

La Société suit attentivement l'état technique de son patrimoine, effectue des audits de mise à niveau environnementale et planifie, pour chaque actif du portefeuille, les travaux de rénovation à cinq ans.

### **5.2.9. Risques spécifiques au métier de la Promotion**

#### **5.2.9.1. Le développement de l'activité de Promotion d'Icade dépend de la disponibilité de terrains et de leur coût d'acquisition**

Le développement de l'activité d'Icade dépend notamment de la disponibilité de réserves foncières, de la réussite de la recherche de terrains et de leur coût d'acquisition, et donc de facteurs qu'Icade ne peut pas maîtriser complètement. La rareté des réserves foncières disponibles, les opérations de pré-commercialisation défavorables et la concurrence forte des différents acteurs du marché sont susceptibles de renchérir le prix des terrains dans des proportions qui pourraient ne pas être compatibles avec les prix de vente des opérations tels qu'estimés par Icade et avoir des conséquences défavorables significatives sur son activité, ses résultats et ses perspectives de développement.

#### **5.2.9.2. Outre la découverte de pollution et son traitement, la découverte de vestiges archéologiques peut conduire à la suspension des travaux, entraînant coûts et délais supplémentaires, ou à la modification voire l'abandon du programme de construction envisagé**

En cette matière, le Groupe réalise des études préalables systématiques sur la qualité des sols avec l'appui de bureaux d'études spécialisés. Par ailleurs, tous les contrats d'acquisition foncière incluent des clauses relatives à la mise en jeu de la responsabilité du vendeur en cas de découverte de pollution.

#### **5.2.9.3. Les autorisations administratives préalables à la construction des immeubles pourraient être accordées tardivement, voire refusées à la Société, ou encore contestées par des tiers : permis de construire, autorisations CDAC ou CNAC dans le cas d'immeubles à vocation d'activités commerciales**

Il pourrait en résulter des retards dans le déroulement des projets (exécution des travaux, commercialisation), des coûts supplémentaires

pour l'adaptation du programme, voire dans certains cas d'abandon du projet la perte des frais d'études.

#### **5.2.9.4. Icade est exposée aux évolutions des coûts de construction**

La maîtrise de la rentabilité des activités de promotion immobilière dépend en partie de la capacité à faire construire des immeubles à un niveau de coûts cohérent avec les prix de vente acceptables par le marché. Les coûts de construction ont subi des variations importantes au cours des dernières années. Ces variations peuvent être liées à l'évolution de la demande adressée aux entreprises du bâtiment, ou à l'évolution des coûts de la main-d'œuvre et des matières premières, ou encore à celle des normes de construction. De plus, en cas de tendance baissière de l'immobilier, le Groupe peut ne pas arriver à maintenir son niveau de marge, dans la mesure où la réduction des coûts ne compenserait pas la baisse des prix de vente.

Par ailleurs, en cours d'opération, un allongement de la durée de travaux ou des difficultés techniques peut conduire à des surcoûts, difficiles à répercuter sur les acheteurs. Pour réduire ces surcoûts, la Société effectue un suivi précis de l'avancement, des coûts et des risques de chaque programme.

#### **5.2.9.5. Icade est exposée au risque de recours après livraison ou achèvement des travaux**

Lorsqu'elle a assuré la vente ou la promotion d'un programme immobilier ou a participé à une telle opération en qualité de mandataire du maître d'ouvrage, de maître d'ouvrage délégué ou de maître d'œuvre, Icade est susceptible de voir sa responsabilité engagée par les maîtres d'ouvrage ou les acquéreurs. Cette mise en cause peut résulter d'une non-conformité aux descriptifs contractuels, de dommages, de désordres affectant les immeubles ou de retards de livraison. Si l'essentiel des défauts de construction ou des retards de livraison sont en principe couverts par les polices d'assurance obligatoire ou peut être imputable aux autres intervenants à la construction, Icade peut dans certains cas devoir supporter des coûts de réparation ou verser des dommages et intérêts aux maîtres d'ouvrage et acquéreurs des opérations.

#### **5.2.9.6. Les opérations de Promotion tertiaire en blanc ou en gris entraînent des risques spécifiques**

Pour un promoteur, lancer une opération en blanc consiste à la lancer en l'absence d'investisseur, lancer une opération en gris consiste à la lancer en en supportant en partie le risque locatif (taux de pré commercialisation ou prise en charge d'une garantie locative). Les opérations de promotion en blanc et en gris peuvent entraîner, si des acquéreurs et des utilisateurs ne sont pas trouvés à brève échéance dès le lancement de la construction, des coûts à la charge d'Icade (tels que le financement des travaux ou des frais financiers) qui peuvent significativement affecter la rentabilité des dites opérations et plus généralement les résultats ou la situation financière d'Icade. En période de demande réduite, particulièrement en immobilier d'entreprise, le Groupe limite ce type d'opérations à des cas rares et spécifiques. Les opérations en blanc font l'objet d'un accord préalable par les instances de gouvernance d'Icade. Par ailleurs, pour les opérations en gris, l'engagement est limité à la consommation partielle ou totale de la garantie locative qui est alors inscrite dans le bilan financier de l'opération.

#### **5.2.9.7. Certaines activités d'Icade sont réalisées sous forme de partenariats qui, en cas d'échec, pourraient avoir un effet significatif défavorable sur l'activité d'Icade et ses résultats**

Le succès de ces opérations dépend en partie du choix des partenaires et de la mise en œuvre des accords conclus avec eux, particulièrement

lorsqu'Icade ne détient qu'une participation minoritaire dans l'opération. Bien qu'Icade prenne un soin particulier dans le choix de ses partenaires et la rédaction des pactes d'associés, elle n'est pas en mesure de garantir la réalisation et la qualité de leurs prestations ainsi que le respect par ces derniers de la réglementation applicable. Par ailleurs, des difficultés financières, voire la cessation des paiements, de ces partenaires pourraient ralentir le cours des opérations concernées, faire porter par Icade la totalité des besoins en fonds de roulement, ou augmenter les coûts. Elles seraient ainsi susceptibles d'avoir des conséquences défavorables sur l'activité, les résultats, et la trésorerie d'Icade.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014, la proportion du chiffre d'affaires consolidé réalisée dans le cadre d'opérations développées en partenariat représente environ 9 % du chiffre d'affaires consolidé de l'activité de promotion logement et environ 1,9 % du chiffre d'affaires consolidé de l'activité de promotion tertiaire et publique/santé. Icade limite ce risque en étant attentif à la solidité des copromoteurs.

### 5.2.10. Risques spécifiques au métier des Services

La responsabilité d'Icade pourrait être recherchée au titre des prestations de services qu'elle effectue, soit dans son activité de gestionnaire d'immeubles, de syndic, ou de prestataire de services de sûreté et sécurité, la responsabilité pénale et civile d'Icade pourrait être recherchée en cas de non-respect d'obligations légales ou réglementaires applicables aux immeubles concernés et aux prestations réalisées, en cas de dommages corporels liés à un défaut d'entretien ou de surveillance des parties communes des immeubles, ou encore en l'absence de mesures urgentes prises pour remédier à de graves désordres survenus dans les immeubles. La responsabilité financière d'Icade pourrait être recherchée pour défaut de conseil dans des opérations de transaction ou de valorisation lors de missions d'expertise. La responsabilité financière peut également être mise en jeu en cas de faute grave et avérée dans l'exécution des missions d'*asset management* pour compte de tiers. Cette activité est également soumise au contrôle de l'AMF dans le cadre de son activité de société de gestion. Outre l'éventuel risque financier ou pénal, de telles actions sont susceptibles d'avoir un impact négatif sur l'image d'Icade.

Icade a mis en place des procédures internes encadrant ces activités pour réduire ces risques.

## 5.3. Les risques techniques et environnementaux

### 5.3.1. Risques environnementaux liés à la pollution et la qualité des sols

La pratique courante de la renonciation des acquéreurs d'immeubles à la garantie des vices cachés pourrait rendre difficile tout recours contre les propriétaires antérieurs de l'immeuble. Ces coûts, s'ils sont mis à la charge d'Icade, seraient susceptibles d'avoir un impact défavorable significatif sur la situation financière d'Icade et ses résultats.

Par ailleurs, des problèmes de pollution ou de qualité des sols et des sous-sols peuvent entraîner des difficultés en cours de montage des projets, de réalisation des constructions, voire postérieurement à la livraison, ou lors d'opérations de rénovation ou de restructuration du patrimoine foncier existant. Ces difficultés peuvent engendrer des délais et des coûts supplémentaires importants quelquefois supérieurs aux estimations faites lors du montage du projet. Les coûts induits ne sont pas toujours intégralement couverts par les polices d'assurance ou par des recours contre les responsables des études. Aussi, Icade anticipe, autant que faire se peut, ce risque par des études et analyses adéquates. Elle a, par exemple, réalisé une étude historique des zones à risques et origines des pollutions sur le parc des Portes de Paris.

### 5.3.2. Risques environnementaux liés à la santé publique et à la sécurité

L'ensemble des métiers d'Icade est soumis à des lois et réglementations relatives à l'accessibilité des immeubles par des personnes handicapées, à l'environnement et à la santé publique qui concernent des domaines variés notamment la détention ou l'utilisation d'installations classées ou l'utilisation, le stockage et la manipulation de substances ou matériaux toxiques dans les constructions ainsi que la réalisation de diagnostics techniques portant sur l'amiante, le plomb, les termites, les installations de gaz et d'électricité, la performance énergétique et les risques naturels et technologiques. Par ailleurs, des travaux de construction ou de réhabilitation sur des bâtiments génèrent des risques d'accidents de chantier, de même que la fréquentation des bâtiments peut être à l'origine d'accidents pour les usagers. Ces situations entraînent un risque de mise en cause de la responsabilité civile et, le cas échéant, pénale d'Icade et/ou de ses dirigeants, avec des conséquences défavorables sur son image.

Les procédures d'Icade dans ses différents métiers et dans la protection de ses collaborateurs, avec notamment la tenue stricte du Document Unique, permettent une bonne application de ces prescriptions ou obligations.

## 5.4. Les risques juridiques et fiscaux

### 5.4.1. Le contrôle par la Caisse des dépôts, actionnaire majoritaire

La Caisse des dépôts détient indirectement à travers sa filiale HoldC SIIC, le contrôle d'Icade. En effet, elle est l'actionnaire majoritaire de la société HoldC SIIC qui détient 52,0 % du capital et 52,38 % des droits de vote de la Société. En conséquence, la Caisse des dépôts exerce, à travers sa filiale HoldC SIIC, une influence significative sur la Société et peut faire adopter toutes les résolutions soumises à l'approbation des actionnaires d'Icade en assemblée générale ordinaire. La Caisse des dépôts a donc la faculté de prendre seule des décisions concernant notamment la nomination des membres du conseil d'administration, l'approbation des comptes consolidés et annuels, la distribution des dividendes.

### 5.4.2. Les risques liés aux évolutions en matière de développement durable

En tant qu'intervenant sur les marchés immobiliers, Icade peut être impactée de diverses manières par l'évolution des dispositions législatives et réglementaires en matière de développement durable, issues du droit national ou européen. Celles-ci sont notamment susceptibles d'imposer des critères de performance aux immeubles en gestion propre ou vendus en promotion, des responsabilités particulières en prestations pour compte de tiers. Des coûts induits, des adaptations de processus, voire des risques de mise en cause de la responsabilité d'Icade en tant qu'opérateur, propriétaire ou prestataire peuvent en découler autant pour l'activité de promotion que pour l'acquisition et la détention d'immeubles par la foncière. Il en va ainsi de la réglementation thermique 2012 (RT 2012), qui impose des performances énergétiques exigeantes (50 kWh d'énergie primaire/m<sup>2</sup>/an) dans la production d'immeubles tertiaires neufs pour tout permis de construire déposé depuis fin octobre 2011, puis dans celle d'immeubles de logements pour tout permis de construire déposé à partir de janvier 2013. D'autres obligations découlant de la loi Grenelle 2 du 2 juillet 2010 tels que l'établissement de bilan d'émission de gaz à effet de serre sur l'activité *Corporate* à partir de 2013, la fourniture d'informations de « responsabilité sociale de l'entreprise » certifiées par un tiers vérificateur dans le rapport de gestion à partir du rapport de l'exercice 2012, l'installation de prises électriques pour recharge de véhicules automobiles à partir de 2015,

les travaux d'amélioration énergétique sur le parc existant ainsi que la passation de baux verts et leur nécessaire suivi pourraient impacter la gestion pour compte propre comme la gestion pour compte de tiers. D'autres obligations telles la réalisation d'un audit énergétique avant décembre 2015 créent des risques de non-conformité et imposent de nouvelles organisations.

Des dispositions fiscales, de taxation ou au contraire d'incitation, des financements publics ou assimilés peuvent évoluer, en pénalisant certains produits ou l'impact de certaines activités, ou, au contraire en privilégiant d'autres, ainsi que l'illustrent l'évolution des tarifs de rachat de l'énergie produite par les installations photovoltaïques, ou encore l'évolution des aides fiscales à l'investissement immobilier des particuliers privilégiant ou non, selon les lois de finances, des performances thermiques plus exigeantes que la réglementation.

Des normes professionnelles nouvelles, des labels de qualité ou des certifications peuvent encadrer certaines activités ou imposer des objectifs techniques non réglementaires, mais appréciés, voire exigés par les clients. Il en va ainsi de la demande générale des acteurs en matière de certifications environnementales type HQE sur la plupart des bâtiments tertiaires neufs : limitée à l'origine aux bâtiments de bureaux, cette demande s'étend à la plupart des actifs tertiaires, tels les centres commerciaux ou les cliniques. Ce type de pratique touche également le domaine de la gestion immobilière tertiaire avec par exemple la certification de l'exploitation des immeubles ; elle s'étend aux opérations de réhabilitation. Elle est parfois complétée par des demandes de double ou triple certification, ajoutant des certifications étrangères (BREEAM ou LEED) à la certification HQE.

Icade anticipe ces évolutions par une veille réglementaire en matière de développement durable, un suivi précis de ses réalisations et du marché ainsi que par un plan d'action développement durable adaptant en permanence son offre de produits et de services.

#### 5.4.3. Les modifications des réglementations s'appliquant à l'activité de foncière et de prestataire de services immobiliers

Certains immeubles détenus par la foncière ou gérés par le Groupe en tant que prestataire de services sont soumis à la réglementation sur les établissements recevant du public. Il en va notamment ainsi du centre commercial Le Millénaire à Aubervilliers, ou des immeubles de grande hauteur, comme à La Défense dont Icade assure le *property management*.

De façon plus générale, le non-respect ou toute modification substantielle des dispositions législatives et réglementaires concernant l'hygiène, la santé des personnes et la sécurité, l'environnement, la construction d'immeubles et l'urbanisme pourraient avoir une influence défavorable significative sur l'activité, la rentabilité ou les perspectives de développement ou de croissance d'Icade. Les principales conséquences seraient la nécessité d'engager des travaux de mise à niveau des immeubles, l'accroissement des coûts d'exploitation, la baisse d'attractivité à l'égard des locataires en place ou potentiels. Face à ces risques, une veille réglementaire est assurée.

Dans le cadre de son activité Foncière et de prestataire de services immobiliers, Icade tient compte des dispositions législatives et réglementaires concernant notamment les relations entre bailleurs et locataires, notamment sur le périmètre de récupération des charges par le bailleur, liées au statut des baux commerciaux modifié par la loi Pinel du 18 juin 2014 et les modalités d'exercice de la profession d'intermédiaire immobilier modifiées par la loi ALUR du 24 mars 2014. Icade est attentive aux évolutions jurisprudentielles dans ces domaines.

#### 5.4.4. Les modifications des règles s'appliquant à l'activité de promotion immobilière ou de partenariats public-privé

Dans ses activités de promotion, le Groupe est soumis à de nombreuses dispositions législatives et réglementaires et à leurs évolutions parmi lesquelles, outre celles introduites par la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010, celles introduites par la loi ALUR du 24 mars 2014 qui concernent notamment les règles d'urbanisme, la remise en état des sols pollués, le droit de préemption. Tout manquement à ces dispositions à ces dispositions est susceptible de peser sur l'activité et sur la rentabilité des opérations.

Par ailleurs, les opérations réalisées pour le compte de personnes publiques présentent, quelle que soit la formule contractuelle à laquelle il est recouru (notamment marchés publics, délégations de service public, autorisations temporaires d'occupation du domaine public, baux emphytéotiques administratifs, baux emphytéotiques hospitaliers, contrats de partenariat), des risques spécifiques liés (i) à l'instabilité des normes applicables à la commande publique qui, au cours des quinze dernières années, ont été modifiées par les pouvoirs publics ou la jurisprudence de façon récurrente et à la validation dans certains cas par le législateur français de contrats passés en méconnaissance des règles applicables (ainsi pour les mandats de maîtrise d'ouvrage public conclus sans mise en concurrence avant le 6 mars 2003) qui n'écarte pas le risque que ces contrats puissent encore être jugés nuls au regard du droit communautaire ; (ii) au fait que les procédures de passation des contrats, menées par les collectivités publiques, peuvent donner lieu à des erreurs pouvant affecter la validité des contrats conclus ; (iii) aux possibilités de recours en annulation à l'initiative notamment de concurrents non retenus, de contribuables ou du préfet dont l'existence et l'issue peuvent retarder le démarrage d'une opération, voire, si le contrat est jugé nul en cours d'exécution, plafonner la rémunération du cocontractant au remboursement total ou partiel des dépenses exposées utilement pour la collectivité à l'exclusion de toute marge ; aux spécificités du droit administratif, lequel permet en particulier à la personne publique de résilier unilatéralement un contrat administratif à tout moment si l'intérêt général le justifie et interdit à son cocontractant d'opposer l'exception d'inexécution ; (iv) à la durée longue de certains contrats (délégations de service public, baux), rendant notamment incertaine la rentabilité de l'opération concernée : Icade se protège contre ce risque en prévoyant contractuellement le versement d'une indemnité par la personne publique.

#### 5.4.5. Risques liés au défaut de délivrance d'autorisations administratives et aux recours possibles sur des autorisations délivrées

Dans ses activités de promotion immobilière, mais aussi dans ses activités de foncière et de services, Icade est tenue d'obtenir un certain nombre d'autorisations administratives préalablement à la réalisation de travaux, de prestations ou à la mise en service d'équipements. L'instruction des demandes d'autorisations par les services administratifs compétents requiert un délai qui n'est pas toujours maîtrisable. Une fois délivrées, ces autorisations administratives, et notamment les permis de construire, sont susceptibles de recours ou de retrait et peuvent également se périmier. Ceci peut entraîner des retards, des surcoûts, voire l'abandon d'opérations et ainsi avoir des conséquences significatives défavorables sur l'activité et les résultats d'Icade.

### 5.4.6. Risques liés à une modification de certains régimes fiscaux

#### 5.4.6.1. Régime SIIC

Icade a opté, en 2007, pour le régime fiscal des SIIC, lui permettant de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés. Le bénéfice de ce régime est subordonné au respect de diverses conditions qui ont fait l'objet de plusieurs modifications dans le cadre des lois de finances et des lois de finances rectificatives annuelles, notamment dans le cadre de la loi de finances rectificative pour 2006, la loi de finances pour 2009 s'agissant de la composition du capital des SIIC et la loi de finances rectificative pour 2013 s'agissant de l'augmentation des quotes-parts des résultats exonérés devant être distribuées aux actionnaires. Elles peuvent également être sujettes à interprétation de l'administration fiscale. Le non-respect de ces conditions par Icade, ou antérieurement par Silic, entraînerait notamment le paiement par Icade d'un complément d'impôt qui serait susceptible d'affecter négativement ses résultats.

Icade s'est mise en conformité avec l'ensemble des conditions du régime SIIC. Mais ces conditions sont susceptibles de continuer à évoluer. Par ailleurs, le régime SIIC impose le respect d'un ratio minimal de 80 % d'actifs investis dans l'immobilier, apprécié en comparant les valeurs brutes des actifs affectés à la réalisation de l'objet principal de la Société (immeubles, titres de sociétés foncières et créances rattachées...) au total de l'actif brut. Compte tenu de la diversité des activités d'Icade, cette règle constitue une contrainte pour la Société. Celle-ci effectue un suivi permanent de ce ratio. Au 31 décembre 2014, le ratio d'Icade s'élève à 91,19 %.

#### 5.4.6.2. Dispositifs fiscaux au bénéfice de clients d'Icade

La modification de la réglementation fiscale, et plus particulièrement la suppression ou l'évolution de certains avantages fiscaux en faveur de l'investissement locatif, tel le dispositif « Duflot », renommé « Pinel », plus favorable, l'instauration de conditions au bénéfice de ces dispositifs telles que des plafonds de loyers ou de revenus des locataires, l'instauration ou la modification par les lois de finances successives de dispositifs de plafonnement global des niches fiscales et de concentration de certains avantages fiscaux aux logements économes en énergie ou la modification du taux de TVA applicable à certaines activités, peuvent avoir une influence importante sur le marché de l'immobilier et peuvent, en conséquence, avoir un impact défavorable significatif sur l'activité, les résultats et les perspectives d'Icade. Ils peuvent également imposer à la Société de redéployer son activité de promotion vers des produits répondant aux conditions de ces régimes.

#### 5.4.6.3. Règles fiscales françaises

Icade est exposée à des risques fiscaux liés à l'évolution des règles comme celles qui régissent la fiscalité des entreprises, la création de nouveaux impôts ou plus généralement, l'augmentation des bases imposables ou des taux d'imposition. Même si la Société peut, dans certains cas, répercuter sur des tiers une partie des charges correspondantes, de telles évolutions pourraient réduire ses résultats.

Par ailleurs, la complexité, le formalisme et l'évolution permanente qui caractérisent l'environnement fiscal dans lequel s'exercent ses activités créent des risques d'erreur dans le respect des règles fiscales. Bien que la Société prenne toutes les dispositions afin de les prévenir, Icade est susceptible de faire l'objet de redressements et contentieux en matière fiscale. Tout redressement ou contentieux est susceptible d'avoir des conséquences défavorables sur les résultats d'Icade.

## 5.5. Les risques financiers

### 5.5.1. Les risques de crédit et/ou de contrepartie

Pour une part, les risques de crédit et/ou de contrepartie concernent la trésorerie et les équivalents de trésorerie ainsi que les établissements bancaires auprès desquels ces disponibilités sont placées. Les supports de placement choisis qui ont une maturité inférieure à un an, présentent un profil de risque très limité et font l'objet d'un suivi quotidien ; une revue régulière des autorisations sur les supports complète le processus de contrôle. De plus, afin de limiter son risque de contrepartie, Icade ne traite des produits dérivés de taux qu'avec des établissements bancaires de premier plan avec lesquels elle est en relation pour le financement de son développement. Pour ces deux types de supports, Icade applique un principe de dispersion des risques en évitant toute concentration des en-cours sur une contrepartie donnée.

Pour une autre part, le risque de crédit et/ou de contrepartie concerne les locataires. À ce titre, le caractère diffus du portefeuille des clients du pôle Foncière Tertiaire limite ce risque : les dix premiers locataires en termes de montant de loyers représentent 44,3 % des loyers courants. Il est par ailleurs procédé régulièrement à l'analyse de la solvabilité des clients (voir chapitre 3, note 24.4. « Le risque de crédit »).

### 5.5.2. Les risques de liquidité

Icade a limité ses risques de liquidité par la centralisation de la gestion de sa trésorerie et de sa dette ainsi que par la diversification de ses sources de financement.

La gestion du risque de liquidité du Groupe est assurée à moyen et long termes dans le cadre de plans pluriannuels de financement et, à court terme, par le recours à des lignes de crédit confirmées non tirées.

La Société procède de manière périodique à la réalisation de projection de sa liquidité sur 12 à 18 mois glissants, présentée en comité de risque taux, trésorerie et financements (CRTTF). Elle procède aux ajustements nécessaires pour être en mesure de faire face à ses futures échéances. Compte tenu de la dernière revue réalisée, la Société considère que ses ressources sont en adéquation avec ses besoins de liquidité.

D'une manière générale, la disponibilité des ressources bancaires est conditionnée au respect de plusieurs ratios financiers, notamment liés à la structure de bilan (*loan-to-value* ou LTV) et la capacité de l'activité à couvrir les frais financiers (*interest coverage ratio* ou ICR). Au 31 décembre 2014 comme à la clôture des exercices précédents, le Groupe respecte l'ensemble des *covenants* attachés aux emprunts qu'il a contractés.

Enfin le Groupe a initié, depuis 2013, une diversification de ses sources de financement en désintermédiant une partie de sa dette sur les marchés financiers (obligataires publics en euros et billets de trésorerie), pour répartir son exposition.

Un complément d'information est fourni au chapitre 2, paragraphe 1.5.1. « Liquidités », et chapitre 3, paragraphe 24.1. « Risque de liquidité ».

### 5.5.3. Les risques de marché

#### 5.5.3.1. Le risque de taux

##### 5.5.3.1.1. Augmentation des coûts de financement

Dans le cadre des financements externes dont elle a besoin, Icade est exposée à l'évolution des taux d'intérêt qui peuvent renchérir son coût de financement. Bien qu'une stratégie de couverture de taux d'intérêt ait été adoptée afin de limiter cet impact, Icade ne peut garantir que ces couvertures s'avèreront suffisantes pour couvrir l'ensemble des risques relatifs aux taux d'intérêt.

Ainsi par exemple, la diminution de la participation de la Caisse des dépôts pourrait avoir un effet défavorable sur le coût de financement d'Icade et sur les garanties, notamment financières, qu'elle serait amenée à sentir dans le cadre de ses activités.

Par ailleurs, un accroissement important de l'endettement d'Icade ou la baisse de sa notation de crédit pourraient avoir pour effet de renchérir le coût de sa dette.

Le renchérissement du coût des liquidités, particulièrement celles des banques dans le cadre de la crise financière mondiale, pourrait impacter directement les marges des financements d'Icade.

##### 5.5.3.1.2. Variation des taux d'intérêt

Les activités d'Icade peuvent être influencées par l'évolution des taux d'intérêt. Une augmentation significative du niveau des taux d'intérêt, en particulier à long terme, pourrait avoir un impact significatif défavorable, notamment sur la demande et le prix des projets de logements neufs et de bureaux développés par Icade, et sur la valorisation du patrimoine d'Icade.

De plus, Icade est pour partie emprunteur à taux variable. Afin de limiter l'impact d'une variation de taux d'intérêt sur son résultat, Icade réduit son exposition aux taux d'intérêt par la souscription de produits dérivés

de taux (principalement *swaps* et option de taux simple). Par sa politique de couverture, Icade privilégie les produits éligibles à la comptabilité de couverture au sens de la norme IAS 39, limitant ainsi les impacts en résultat de la variation de juste valeur de ses instruments de couverture. Enfin, la centralisation des financements du Groupe a permis de faciliter l'analyse et le pilotage risque de taux sur les entités emprunteuses.

Un complément d'information est fourni au chapitre 3, paragraphe 24.2. « Risque de taux ».

#### 5.5.3.2. Le risque de change

Ne réalisant aucune transaction en devises étrangères, et tous ses actifs et passifs étant libellés en euros, Icade n'est pas exposée au risque de change.

#### 5.5.3.3. Le risque sur actions et autres instruments financiers

##### Risque de cours de Bourse

Icade ne détient plus aucune participation dans des sociétés cotées susceptible de l'exposer à un risque significatif de cours de Bourse.

Icade n'effectue aucune opération de trésorerie tendant au placement de fonds en SICAV actions ou autres instruments financiers avec une composante action.

En 2007, Icade a mis en œuvre un programme de rachat d'actions et, dans ce cadre, a signé un contrat de liquidité avec un prestataire de services d'investissement. Au titre de ce contrat, Icade détient au 31 décembre 2014 300 000 actions propres. Elle détient par ailleurs 239 308 de ses propres actions au 31 décembre 2014.

L'évolution du cours de Bourse peut également avoir une incidence, bien que limitée, sur la valeur de l'ORNANE et donc sur le résultat et le résultat par action.

## 6. ASSURANCES ET LITIGES

### 6.1. Assurances

#### 6.1.1. Présentation générale de la politique d'assurance d'Icade

Icade s'est engagée depuis plusieurs années, dans une démarche ayant pour objectif de limiter, à terme, le nombre de ses intermédiaires en matière d'assurance à deux principaux courtiers : le cabinet Marsh & McLennan (pour l'ensemble des assurances d'Icade et ses filiales à l'exception des assurances pour compte de tiers dans le domaine de l'administration de biens) et le Cabinet Gras Savoye pour les assurances pour compte de tiers et contrats annexes groupe Icade – Flotte et auto mission – Individuelle Accident et Tous Risques Informatiques.

Cette démarche de regroupement s'inscrit dans un souci de rationalisation et d'harmonisation au sein d'Icade afin notamment d'obtenir des tarifs compétitifs, de pérenniser la couverture des risques, d'assurer un meilleur contrôle des garanties et une gestion plus efficace des sinistres favorisée par une information de la direction des assurances et une intervention de cette dernière à l'occasion de la survenance de sinistres importants ou de sinistres corporels.

Ainsi, Icade estime, sur la base des informations dont elle a connaissance que le montant global des primes d'assurance d'Icade et de ses filiales devrait baisser pour l'année 2015.

Les principales compagnies d'assurances d'Icade sont, selon les métiers concernés (I) Axa pour la couverture de la responsabilité civile professionnelle, (II) Axa pour les multirisques immeubles, (III) Albingia et Axa pour les assurances dommages-ouvrage et CNR et (IV) Axa pour la responsabilité civile loi Hoguet.

#### 6.1.2. Prévention des risques et éléments d'appréciation des couvertures souscrites

La diversité des métiers exercés par Icade fait varier la couverture des risques en fonction notamment, des obligations d'assurance propres à chacun d'entre eux et des principaux risques identifiés.

Icade, en collaboration avec ses courtiers, s'attache à maintenir un niveau de couverture qu'elle estime adapté à chaque risque identifié, sous réserve notamment des contraintes liées au marché de l'assurance et en fonction d'une estimation du montant qu'elle estime raisonnable de garantir et de la probabilité d'un éventuel sinistre.

Ainsi, afin d'identifier et, dans toute la mesure du possible, de quantifier les risques spécifiques les plus importants de ses activités, Icade s'est engagée depuis 2002 dans un processus de cartographie de ses principaux risques.

Cette cartographie des risques, qui se décline en risques spécifiques (liés aux métiers) et risques non spécifiques (transversaux), est alimentée par des fiches de *reporting* risques. Ces fiches identifient chacune un risque déterminé qui est apprécié en termes d'occurrence et d'impact, et dont le contrôle de la criticité est assuré par un ensemble de mesures (transfert à l'assurance, mise en œuvre de procédures spécifiques ou d'actions particulières...).

Elles font l'objet d'un examen trimestriel par la direction des entités opérationnelles concernées et leurs évolutions sont retranscrites avec cette même périodicité dans la cartographie. Par ailleurs, un suivi des sinistres significatifs est assuré.

### 6.1.3. Principaux contrats d'assurance d'Icade

Les assurances souscrites par Icade peuvent schématiquement être regroupées sous deux principales catégories : (I) les assurances obligatoires en vertu de dispositions légales ou réglementaires et (II) les assurances souscrites par Icade en complément des assurances obligatoires afin de s'assurer de la couverture de certains autres risques.

Compte tenu du nombre important de métiers d'Icade et de la multiplicité des polices d'assurance souscrites dans le cadre de ses activités, la présente section présente un résumé des principales polices d'assurance souscrites par Icade.

#### 6.1.3.1. Principales assurances obligatoires

Les assurances obligatoires varient principalement en fonction des trois grands métiers d'Icade : Promotion, Foncière, Services.

##### 6.1.3.1.1. L'activité de Promotion

Icade souscrit les assurances obligatoires instituées par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 couvrant l'ouvrage exécuté (assurance dite « dommages-ouvrage ») et la responsabilité décennale du constructeur, du promoteur immobilier/vendeur d'immeuble à construire ou achevé depuis moins de dix ans (assurance dite « Responsabilité Civile Décennale » ou « Constructeur Non Réalisateur » ou « CNR »).

L'assurance dommages-ouvrage est souscrite par toute personne agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage qui fait réaliser des travaux de construction. Cette assurance doit être souscrite dès l'ouverture du chantier et a principalement pour objet le préfinancement de la réparation des désordres apparus relevant de la garantie décennale. Cette assurance couvre principalement les dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Cette assurance de chose suit donc l'immeuble et est transmise aux acquéreurs puis à leurs successeurs en cas de cession ultérieure. L'assureur dommages-ouvrage peut se retourner contre les responsables des désordres, dont le cas échéant Icade, au cas où elle se serait immiscée de manière fautive dans les opérations de construction.

L'assurance Responsabilité Civile Décennale ou CNR couvre la responsabilité décennale des constructeurs réalisateurs ou non, soit le paiement des travaux de réparation de la construction à laquelle Icade a participé en sa qualité de constructeur, promoteur ou de vendeur

lorsque sa responsabilité est engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil. Cette garantie est sans limitation de montant pour la garantie obligatoire.

Il est à noter que les tribunaux ont tendance à étendre les responsabilités des vendeurs et locataires d'ouvrage au-delà des obligations légales.

##### 6.1.3.1.2. L'activité de Foncière

Cette activité génère la souscription d'assurances obligatoires dans le domaine de l'assurance construction tant au titre de la réalisation d'opérations neuves que du fait de travaux réalisés sur le patrimoine.

Icade est alors amenée à souscrire des polices dommages-ouvrage et CNR lors de la réalisation d'opérations neuves et des polices dommages-ouvrage dites « Travaux sur Existants » (incluant la CNR) à l'occasion de la réalisation de travaux de réfection importants sur ses immeubles.

##### 6.1.3.1.3. Les activités de Services

Dans ses missions d'AMO pour des collectivités publiques ou des sociétés de droit privé, Icade peut être considérée comme locateur d'ouvrage et relever à ce titre de l'assurance décennale obligatoire.

Lorsqu'Icade et ses filiales interviennent en qualité d'agent immobilier ou d'administrateur de biens, elles souscrivent une assurance responsabilité civile professionnelle afin de couvrir les conséquences pécuniaires qu'elles peuvent encourir à ce titre (article 49 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 modifié par le décret n° 2005-1315 du 21 octobre 2005).

#### 6.1.3.2. Principales autres assurances souscrites par Icade

##### 6.1.3.2.1. Les assurances facultatives couvrant le risque de construction

Il s'agit principalement des assurances « Tous Risques Chantier » et de diverses polices venant compléter la couverture de la responsabilité civile du promoteur ainsi que certains risques spécifiques comme l'incendie ou les catastrophes naturelles.

##### 6.1.3.2.2. Les assurances facultatives garantissant l'exploitation

Dans ses activités de foncière, Icade souscrit des assurances multirisques immeubles couvrant notamment la responsabilité civile du propriétaire et les dommages (à hauteur d'un montant maximal correspondant au montant de la reconstruction à neuf de l'immeuble). Ces assurances intègrent également une assurance couvrant les pertes de loyers résultant d'une éventuelle indisponibilité de l'immeuble pendant une durée fixée à 24 mois.

##### 6.1.3.2.3. Les assurances de responsabilité civile

L'ensemble des filiales d'Icade bénéficie d'une assurance responsabilité civile professionnelle, soit à titre individuel (Icade Conseil, Icade PM, etc.), soit dans le cadre d'une police commune à Icade et certaines de ses filiales (Icade Promotion).

Cette police « tous risques sauf » est souscrite auprès d'Axa France IARD et couvre notamment les conséquences pécuniaires de la responsabilité découlant du droit applicable (responsabilité civile délictuelle, quasi délictuelle, contractuelle) pouvant incomber à l'assuré du fait ou à l'occasion de ses activités en raison de tous dommages et/ou préjudices causés aux tiers.

#### 6.1.3.2.4. Autres assurances

Icade a par ailleurs souscrit diverses autres polices d'assurance garantissant à des titres divers biens et responsabilités.

Il s'agit notamment :

- ◆ de l'assurance responsabilité civile des mandataires sociaux ;
- ◆ de l'assurance de la flotte automobile et de l'assurance dite « automobiles missions » pour les collaborateurs utilisant leur véhicule personnel ;
- ◆ de l'assurance tous risques informatiques ;
- ◆ de l'assurance des risques environnementaux.

#### 6.1.3.3. Garanties et franchises

##### 6.1.3.3.1. Garanties

Les principales garanties souscrites par Icade, au titre de ces contrats d'assurance en vigueur à ce jour, peuvent être résumées ainsi qu'il suit :

- ◆ en matière d'assurance-construction, les travaux engagés sont garantis à hauteur de leur coût de réalisation (travaux et honoraires) ;
- ◆ en matière de multirisque immeuble, les immeubles sont garantis à hauteur de leur valeur de reconstruction à neuf, sous réserve cependant, dans certains cas, d'une limite contractuelle par sinistre ;
- ◆ en matière de responsabilité civile, la police commune à Icade et à certaines de ses filiales offre un plafond de garantie d'environ 20 millions d'euros ;
- ◆ concernant les autres assurances, ces dernières comprennent généralement des plafonds de garantie calés sur les valeurs de remplacement des matériels sinistrés.

##### 6.1.3.3.2. Franchises

Les principales franchises afférentes aux polices d'assurance souscrites par Icade, et en vigueur à ce jour, peuvent être résumées ainsi qu'il suit :

- ◆ en matière d'assurance-construction (dommages-ouvrage), les polices d'Icade et de ses filiales ne comportent généralement pas de franchise ; les polices « tous risques chantier » et « constructeur non-réalisateur » sont pour leur part soumises à des franchises à hauteur de, respectivement, 7 500 euros et 2 000 euros ;
- ◆ en matière de polices multirisques immeubles, les polices d'Icade comportent des franchises limitées qui sont différenciées selon la nature des garanties mises en jeu ;
- ◆ en matière de responsabilité civile, la police commune à Icade et à certaines de ses filiales comporte une franchise générale de 45 734 euros, à l'exception d'Icade Promotion dont la franchise s'élève à 15 % du montant du sinistre avec un minimum de 100 000 euros et un maximum de 200 000 euros ;
- ◆ les polices souscrites au titre des « autres assurances » comportent des montants de franchises marginaux.

## 6.2. Litiges

Icade et ses filiales sont parties (I) à un certain nombre de réclamations ou litiges dans le cours normal de leurs activités, principalement de Promotion au titre de la construction et d'autorisation d'urbanisme, ainsi qu'à (II) un certain nombre d'autres réclamations ou litiges qui, s'ils s'avéraient fondés, seraient susceptibles, compte tenu notamment des montants en cause, de leur possible récurrence ou de leur impact, en termes d'images, d'avoir un impact significatif défavorable sur l'activité, les résultats ou la situation financière d'Icade.

Ces réclamations ou litiges font l'objet, le cas échéant, de provisions constituées dans les comptes des sociétés concernées pour l'exercice clos le 31 décembre 2014 en fonction de leur issue probable et lorsqu'une estimation de leurs conséquences financières était possible. Ainsi, la direction juridique d'Icade effectue annuellement un recensement de l'ensemble des litiges d'Icade et de ses filiales indiquant pour chaque contentieux, ou litige significatif, le montant d'une éventuelle provision.

Les provisions pour litiges comptabilisées au 31 décembre 2014 s'élèvent pour l'ensemble du Groupe à 14,6 millions d'euros (dont 4,9 millions d'euros concernent des contentieux sur la promotion immobilière).

Icade estime que ces provisions représentent une couverture raisonnable de ces réclamations et litiges.

### 6.2.1. Litige fiscal

Lors d'une vérification de comptabilité intervenue au cours de l'exercice 2010, l'administration fiscale avait remis en cause dans sa proposition de rectification (le 8 décembre 2010) les valeurs vénales au 31 décembre 2006 ressortant des expertises immobilières ayant servi de base au calcul de l'*exit tax* (IS au taux de 16,50 %) lors de la fusion-absorption d'Icade Patrimoine par Icade, au 1<sup>er</sup> janvier 2007. Il en résultait une augmentation des bases de l'*exit tax* générant un impôt complémentaire de 204 millions d'euros en principal. Par une nouvelle proposition de rectification (le 26 avril 2012), l'administration fiscale a rehaussé le taux d'imposition applicable à une fraction des montants rehaussés, le portant de 16,5 % à 19 %. L'impôt complémentaire était alors porté à 206 millions d'euros.

Le 16 juillet 2012, Icade a sollicité la saisine de la Commission nationale des impôts directs et des taxes sur le chiffre d'affaires.

À l'issue de l'audience du 5 juillet 2013, la Commission a rendu un avis aux termes duquel elle remet en cause la méthode d'évaluation utilisée par l'administration fiscale (« [la méthode par comparaison] paraît beaucoup moins adaptée que la méthode DCF à la nature du patrimoine concerné ») tout en relevant que certaines ventes intervenues en 2007 avaient été réalisées à des prix supérieurs à ceux retenus pour l'estimation de l'*exit tax*.

L'administration n'a pas suivi l'avis de la Commission et a maintenu les rehaussements initialement notifiés, ce qu'elle a indiqué à Icade le 3 décembre 2013 simultanément à la transmission de l'avis de la Commission.

Le 11 décembre 2013, conformément à la procédure applicable, l'administration a donc mis en recouvrement l'ensemble de ces sommes, soit 225 084 492 euros, intérêts de retard inclus (ou 206 millions d'euros en principal).

Maintenant sa position, Icade a formulé le 23 décembre 2013 une réclamation contentieuse demandant la décharge intégrale des sommes mises en recouvrement ainsi que le sursis de paiement.

Ce sursis a été obtenu après présentation d'une garantie bancaire couvrant l'intégralité des droits (hors intérêts de retard).

En ne répondant pas à la réclamation contentieuse de la Société, l'administration fiscale l'a implicitement rejetée.

Dès lors, en accord avec ses cabinets conseils, Icade a saisi le Tribunal Administratif compétent le 17 décembre 2014 pour contester l'intégralité des rectifications proposées.

En conséquence, comme au 31 décembre 2013, aucune provision n'a été constituée à ce titre au 31 décembre 2014.

## 6.2.2. Point sur les procédures judiciaires en cours relatives à l'opération de rapprochement avec Silic

### 6.2.2.1. Procédure relative à l'offre publique initiée par Icade sur Silic

Par recours du 3 mai et du 4 mai 2012, la société SMA Vie BTP et l'Association de défense des actionnaires minoritaires (l'ADAM) ont respectivement saisi la Cour d'appel de Paris d'une demande en annulation contre la décision de conformité de l'AMF relative à l'offre publique initiée par Icade sur Silic.

Par un arrêt en date du 27 juin 2013, la Cour d'appel de Paris a rejeté l'ensemble des recours de l'ADAM et de SMA Vie BTP confirmant ainsi la validité et la régularité de l'Offre.

Le 23 juillet 2013, SMA Vie BTP a introduit un pourvoi en cassation contre l'arrêt de la Cour d'appel de Paris du 27 juin 2013.

Le 25 novembre 2014, la Cour de cassation a rejeté le pourvoi de SMA Vie BTP.

### 6.2.2.2. Procédure relative à la fusion-absorption de Silic par Icade

Par un avis publié le 28 novembre 2013, l'AMF a décidé que le projet de fusion, soumis à son examen conformément aux dispositions de l'article 236-6 du règlement général de l'AMF, ne justifiait pas la mise en œuvre d'une offre publique de retrait sur les titres Silic préalablement à la réalisation de la fusion.

Par recours en date du 6 décembre 2013, la société SMA Vie BTP a saisi la Cour d'appel de Paris d'une demande d'annulation de la décision de l'AMF susvisée.

Le 8 janvier 2015, la Cour d'appel de Paris a rejeté l'ensemble des demandes de SMA Vie BTP.

## 6.3. Déclaration relative aux litiges

À l'exception des litiges décrits au présent chapitre, il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.

## 7. AUTRES INFORMATIONS

### 7.1. Affectation du résultat et politique de distribution

#### 7.1.1. Historique des dividendes et proposition d'affectation

Icade	2012	2013	2014
Dividende distribué en millions d'euros au titre de l'exercice	189,3	271,3	276,1 (**)
Dividende distribué/action (en €) (*)	3,64	3,67	3,73
Nombre d'actions au 31/12	52 000 517	73 916 109	74 022 386 (***)

(\*) Hors actions autodétenues.

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

(\*\*\*) Nombre d'actions au 31/12/2014 à minuit.

#### 7.1.2. Tableau synthétique des cinq derniers exercices

Icade – Nature des indications	2014	2013	2012	2011	2010
<b>1 – Situation financière en fin d'exercice</b>					
A Capital social	112 831 295	112 669 299	79 263 666	79 251 083	78 961 283
B Nombre d'actions émises	74 022 386	73 916 109	52 000 517	51 992 262	51 802 133
C Nombre d'obligations convertibles en actions	0	0	0	0	164 016
<b>2 – Résultat global des opérations effectives</b>					
A Chiffre d'affaires hors taxes	337 698 268	174 908 821	180 946 050	182 223 915	254 997 762
B Résultat avant impôts, participation, amortissements et provisions	275 186 266	145 586 017	211 966 065	91 025 893	1 280 192 556
C Impôts sur les bénéfices	5 995 796	6 361 617	4 003 466	546 667	2 636 413
D Résultat après impôts, amortissements et provisions	95 094 569	(31 183 581)	61 199 462	92 175 923	1 219 149 641
E Montant des bénéfices distribués		270 944 411	188 476 062	192 563 151	375 729 032
<b>3 – Résultat des opérations réduit à une seule action</b>					
A Résultat après impôts et participation, mais avant amortissements et provisions	3,637	1,884	3,999	1,740	24,537
B Résultat après impôts, participation, amortissements et provisions	1,285	(0,422)	1,177	1,773	23,535
C Dividende versé à chaque action	(*)	3,67	3,64	3,72 (**)	7,30
<b>4 – Personnel</b>					
A Nombre de salariés à la fin de l'exercice	12	342	309	308	346
B Montant de la masse salariale	19 404 131	27 423 673	25 104 852	25 292 235	37 708 820
C Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	6 393 398	12 419 164	11 329 377	10 780 857	15 855 224

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

(\*\*) Dont 0,37 euro de dividende à titre exceptionnel.

## 7.2. Informations sur les délais de paiement

### 7.2.1. Dettes fournisseurs

Au 31 décembre 2014 les dettes fournisseurs et comptes rattachés, dettes intra-groupes incluses, s'élevaient à 43,5 millions d'euros contre 28,6 millions d'euros au 31 décembre 2013.

Le détail est présenté ci-dessous :

<b>31 décembre 2014</b> <i>(en millions d'euros)</i>	<b>Dettes sans échéance</b>	<b>Dettes fournisseurs dont les échéances sont inférieures à 30 jours</b>	<b>Dettes fournisseurs dont les échéances sont comprises entre 30 et 60 jours</b>	<b>Dettes fournisseurs dont les échéances sont comprises entre 60 et 90 jours</b>	<b>Dettes fournisseurs dont les échéances sont supérieures à 90 jours</b>	<b>Total</b>
Dettes fournisseurs		3,5				3,5
Retenues de garantie					0,2	0,2
Fournisseurs – factures non parvenues	39,8					39,8
<b>TOTAL</b>	<b>39,8</b>	<b>3,5</b>			<b>0,2</b>	<b>43,5</b>

<b>31 décembre 2013</b> <i>(en millions d'euros)</i>	<b>Dettes sans échéance</b>	<b>Dettes fournisseurs dont les échéances sont inférieures à 30 jours</b>	<b>Dettes fournisseurs dont les échéances sont comprises entre 30 et 60 jours</b>	<b>Dettes fournisseurs dont les échéances sont comprises entre 60 et 90 jours</b>	<b>Dettes fournisseurs dont les échéances sont supérieures à 90 jours</b>	<b>Total</b>
Dettes fournisseurs		1,8				1,8
Retenues de garantie						
Fournisseurs – factures non parvenues	26,8					26,8
<b>TOTAL</b>	<b>26,8</b>	<b>1,8</b>				<b>28,6</b>

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

### 7.2.2. Créances clients

Au 31 décembre 2014 les créances clients et comptes rattachés, s'élèvent à 79,9 millions d'euros contre 64,6 millions d'euros au 31 décembre 2013.

Le détail est présenté ci-dessous :

<b>31 décembre 2014</b> <i>(en millions d'euros)</i>	<b>Créances non échues</b>	<b>Créances clients dont les échéances sont inférieures à 30 jours</b>	<b>Créances clients dont les échéances sont comprises entre 30 et 60 jours</b>	<b>Créances clients dont les échéances sont comprises entre 60 et 90 jours</b>	<b>Créances clients dont les échéances sont supérieures à 90 jours</b>	<b>Total</b>
Créances clients	0,2	2,5	1,8	0,2	12,0	16,7
Factures à établir	63,2					63,2
<b>TOTAL</b>	<b>63,4</b>	<b>2,5</b>	<b>1,8</b>	<b>0,2</b>	<b>12,0</b>	<b>79,9</b>

<b>31 décembre 2013</b> <i>(en millions d'euros)</i>	<b>Créances non échues</b>	<b>Créances clients dont les échéances sont inférieures à 30 jours</b>	<b>Créances clients dont les échéances sont comprises entre 30 et 60 jours</b>	<b>Créances clients dont les échéances sont comprises entre 60 et 90 jours</b>	<b>Créances clients dont les échéances sont supérieures à 90 jours</b>	<b>Total</b>
Créances clients	0,5	2,1	1,8	0,2	12,5	17,1
Factures à établir	47,5					47,5
<b>TOTAL</b>	<b>48,0</b>	<b>2,1</b>	<b>1,8</b>	<b>0,2</b>	<b>12,5</b>	<b>64,6</b>

## COMPTES CONSOLIDÉS

<b>États financiers consolidés</b> .....	<b>142</b>		
<b>Compte de résultat consolidé</b> .....	<b>142</b>		
<b>Bilan consolidé</b> .....	<b>143</b>		
<b>Tableau des flux de trésorerie consolidés</b> .....	<b>144</b>		
<b>Tableau de variation des capitaux propres consolidés</b> .....	<b>145</b>		
<b>Annexe aux états financiers consolidés</b> .....	<b>147</b>		
1. Principes comptables.....	147		
2. Principales opérations concernant le périmètre de consolidation intervenues au cours de l'exercice 2014.....	157		
3. Secteurs opérationnels.....	161		
4. Éléments du résultat opérationnel.....	163		
5. Résultat financier.....	164		
6. Impôts.....	165		
7. <i>Goodwills</i> .....	166		
8. Immobilisations corporelles et immeubles de placement et sensibilité des valeurs nettes comptables.....	167		
9. Titres disponibles à la vente.....	171		
10. Autres actifs financiers non courants.....	172		
11. Stocks et en-cours.....	174		
12. Créances clients.....	175		
13. Contrats de construction et VEFA.....	176		
14. Créances diverses.....	177		
15. Autres actifs financiers courants.....	177		
16. Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	178		
17. Immeubles de placement et autres actifs destinés à être cédés.....	179		
		18.	Capitaux propres..... 180
		19.	Participations ne donnant pas le contrôle..... 181
		20.	Provisions..... 183
		21.	Dettes financières..... 184
		22.	Dettes diverses..... 188
		23.	Autres passifs financiers et instruments dérivés..... 189
		24.	Gestion des risques financiers..... 191
		25.	Juste valeur des actifs et passifs financiers..... 194
		26.	Résultat par action..... 197
		27.	Engagements envers le personnel..... 198
		28.	Effectifs..... 199
		29.	Descriptif des plans d'options de souscription d'actions et plans d'actions gratuites..... 200
		30.	Engagements hors bilan..... 202
		31.	Parties liées..... 207
		32.	Titres mis en équivalence..... 208
		33.	Participations dans les coentreprises et entités associées..... 209
		34.	Événements postérieurs à la clôture..... 211
		35.	Périmètre de consolidation..... 212
		36.	Honoraires des commissaires aux comptes..... 219
			<b>Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés..... 220</b>
			<b>Rapport complémentaire au rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés..... 222</b>

## ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

### Compte de résultat consolidé

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	31/12/2014	31/12/2013 retraité <sup>(1)</sup>
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>3-4</b>	<b>1 759,8</b>	<b>1 456,7</b>
Autres produits liés à l'activité		3,6	3,8
Produits financiers nets liés à l'activité		0,6	1,5
<b>Produits des activités opérationnelles</b>		<b>1 764,0</b>	<b>1 462,0</b>
Achats consommés		(958,0)	(766,8)
Services extérieurs		(114,5)	(85,8)
Impôts, taxes et versements assimilés		(13,2)	(26,2)
Charges de personnel, intéressement et participation		(150,0)	(152,1)
Autres charges liées à l'activité		(5,6)	6,8
<b>Charges des activités opérationnelles</b>		<b>(1 241,3)</b>	<b>(1 024,1)</b>
<b>EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL</b>		<b>522,7</b>	<b>437,9</b>
Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement	3	(274,0)	(204,8)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants	3	(5,5)	(66,0)
Résultat sur acquisitions		-	-
Résultat sur cessions	4	99,1	122,4
Pertes de valeur sur <i>goodwills</i> et immobilisations incorporelles		(1,0)	(3,1)
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		6,2	20,5
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>4</b>	<b>347,5</b>	<b>306,9</b>
Coût de l'endettement brut		(149,6)	(139,3)
Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés		18,6	12,1
<b>Coût de l'endettement net</b>		<b>(131,0)</b>	<b>(127,2)</b>
Autres produits et charges financiers		(9,7)	4,1
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>5</b>	<b>(140,7)</b>	<b>(123,1)</b>
Impôts sur les résultats	6	(34,0)	(38,9)
Résultat des activités abandonnées		-	-
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>172,8</b>	<b>144,9</b>
Résultat : part des participations ne donnant pas le contrôle		21,3	18,0
<b>Résultat net : part Groupe</b>		<b>151,5</b>	<b>126,9</b>
<b>Résultat net, part du Groupe par action (en €)</b>	<b>26</b>	<b>2,06</b>	<b>2,09</b>
dont résultat net part du Groupe des activités abandonnées par action		-	-
Nombre d'actions retenu pour le calcul		73 686 607	60 789 505
<b>Résultat net, part du Groupe par action après dilution (en €)</b>	<b>26</b>	<b>2,05</b>	<b>2,08</b>
dont résultat net part du Groupe des activités abandonnées par action		-	-
Nombre d'actions retenu pour le calcul		73 735 312	60 865 381
<b>RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE</b>		<b>172,8</b>	<b>144,9</b>
<b>Autres éléments du résultat global :</b>			
<b>Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultat :</b>		<b>5,1</b>	<b>76,4</b>
Actifs financiers disponibles à la vente		-	-
- Variations de juste valeur directement reconnues en capitaux propres		-	-
- Transfert en résultat de la période		-	-
Couverture de flux de trésorerie recyclable		5,1	76,4
- Variations de juste valeur directement reconnues en capitaux propres		1,0	68,6
- Transfert en résultat des instruments non qualifiés de couverture		4,1	7,8
Impôts sur les autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultat		-	-
<b>Autres éléments du résultat global non recyclables en compte de résultat :</b>		<b>(4,6)</b>	<b>(7,0)</b>
Écarts actuariels et ajustements de plafonnement des actifs		(4,9)	(8,8)
Impôts sur écarts actuariels et ajustements de plafonnement des actifs		0,3	1,8
<b>Total du résultat global reconnu en capitaux propres</b>		<b>0,5</b>	<b>69,4</b>
Dont transféré dans le résultat net		4,1	7,8
<b>Total du résultat global pour la période</b>		<b>173,3</b>	<b>214,3</b>
- Part des participations ne donnant pas le contrôle		18,2	19,9
- Part du Groupe		155,1	194,4

(1) Prise en compte de l'application de la norme IFRS 11 sur les comptes publiés de décembre 2013.

## Bilan consolidé

<b>ACTIF</b> <i>(en millions d'euros)</i>	Notes	31/12/2014	31/12/2013 retraité <sup>(1)</sup>
Goodwills	7	69,5	69,7
Immobilisations incorporelles nettes		4,0	3,8
Immobilisations corporelles nettes	8	85,4	90,5
Immeubles de placement nets	8	7 844,2	7 713,2
Titres disponibles à la vente non courants	9	16,9	7,1
Titres mis en équivalence	32	137,0	142,9
Autres actifs financiers non courants et dérivés	10-23	3,2	6,9
Actifs d'impôts différés	6	17,8	10,5
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>8 178,0</b>	<b>8 044,6</b>
Stocks et en-cours	11	450,8	631,4
Créances clients	12	549,7	510,9
Montants dus par les clients (contrats de construction et VEFA)	13	21,9	17,9
Créances d'impôts		5,4	9,2
Créances diverses	14	376,5	365,5
Titres disponibles à la vente courants	9	-	-
Autres actifs financiers courants et dérivés	15-23	139,6	180,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16	478,2	512,3
Actifs destinés à être cédés	17	-	6,9
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>2 022,1</b>	<b>2 234,2</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>10 200,1</b>	<b>10 278,8</b>

(1) Prise en compte de l'application de la norme IFRS 11 sur les comptes publiés de décembre 2013.

<b>PASSIF</b> <i>(en millions d'euros)</i>	Notes	31/12/2014	31/12/2013 retraité <sup>(1)</sup>
Capital		112,8	112,7
Primes		2 686,1	2 679,3
Actions propres		(40,1)	(27,1)
Réserves de réévaluation		(89,9)	(98,3)
Autres réserves		1 221,9	1 374,1
Résultat net part du Groupe		151,5	126,9
<b>Capitaux propres – part du Groupe</b>	<b>18</b>	<b>4 042,3</b>	<b>4 167,6</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	19	487,9	412,3
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>4 530,2</b>	<b>4 579,9</b>
Provisions non courantes	20-27	35,7	29,2
Dettes financières non courantes	21	3 671,5	3 360,5
Dettes d'impôts		1,6	1,7
Passifs d'impôts différés	6	11,9	12,2
Autres passifs financiers non courants et dérivés	23	162,5	161,4
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>3 883,2</b>	<b>3 565,0</b>
Provisions courantes	20	39,1	30,9
Dettes financières courantes	21	704,7	1 095,3
Dettes d'impôts courantes		7,5	13,2
Dettes fournisseurs		410,9	399,2
Montants dus aux clients (contrats de construction et VEFA)	13	1,6	4,8
Dettes diverses courantes	22	609,4	569,7
Autres passifs financiers courants et dérivés	23	13,5	20,8
Passifs destinés à être cédés	17	-	-
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>1 786,7</b>	<b>2 133,9</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES</b>		<b>10 200,1</b>	<b>10 278,8</b>

(1) Prise en compte de l'application de la norme IFRS 11 sur les comptes publiés de décembre 2013.

## Tableau des flux de trésorerie consolidés

<i>(en millions d'euros)</i>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013 retraité <sup>(1)</sup></b>
<b>I) OPÉRATIONS LIÉES À L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE</b>		
<b>Résultat net</b>	<b>172,8</b>	<b>144,9</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions	287,2	265,1
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur	7,4	(8,5)
Autres produits et charges calculés	8,8	11,9
Plus ou moins-values de cession d'actifs	(62,4)	(62,6)
Plus ou moins-values de cession de titres consolidés	(49,3)	(66,0)
Quote-part de résultat liée aux sociétés mise en équivalence	(6,2)	(21,9)
<b>Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts</b>	<b>358,3</b>	<b>262,9</b>
Coût de la dette financière nette	113,9	128,5
Charge d'impôt	33,3	38,1
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts</b>	<b>505,5</b>	<b>429,5</b>
Intérêts payés	(117,3)	(145,3)
Impôt payé	(45,6)	(31,6)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle	143,6	(82,5)
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE</b>	<b>486,2</b>	<b>170,1</b>
<b>II) OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		
Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement		
- acquisitions	(685,1)	(352,1)
- cessions	340,3	355,0
Subventions d'investissement reçues	0,5	1,0
Variation des dépôts de garantie versés et reçus	(0,3)	(0,1)
Variation des créances financières clients	6,2	5,3
<b>Investissements opérationnels</b>	<b>(338,4)</b>	<b>9,1</b>
Titres disponibles à la vente		
- acquisitions	-	(4,6)
- cessions	-	-
Titres consolidés		
- acquisitions	(28,9)	(14,4)
- cessions	80,0	92,7
- incidences des variations de périmètre	(4,4)	1,5
Dividendes reçus	18,1	2,7
<b>Investissements financiers</b>	<b>64,8</b>	<b>77,9</b>
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>(273,6)</b>	<b>87,0</b>
<b>III) OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>		
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital		
- versées par les actionnaires d'Icade	6,9	0,5
- versées par les minoritaires des filiales consolidées	82,6	108,7
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice		
- dividendes (y compris précompte) et acomptes versés dans l'exercice par Icade	(270,9)	(188,5)
- dividendes et acomptes versés dans l'exercice aux minoritaires des filiales consolidées	(24,1)	(14,8)
Rachat de titres en autocontrôle	(19,1)	(6,6)
<b>Variation de la trésorerie issue des opérations en capital</b>	<b>(224,6)</b>	<b>(100,7)</b>
Émissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières	1 263,0	1 082,9
Remboursements d'emprunts et dettes financières	(1 274,0)	(1 153,9)
Acquisitions et cessions d'actifs et passifs financiers courants	72,0	(37,9)
<b>Variation de la trésorerie issue des opérations de financement</b>	<b>61,0</b>	<b>(108,9)</b>
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>(163,6)</b>	<b>(209,6)</b>
<b>VARIATION NETTE DE TRÉSORERIE (I) + (II) + (III)</b>	<b>49,0</b>	<b>47,5</b>
<b>TRÉSORERIE NETTE À L'OUVERTURE</b>	<b>392,8</b>	<b>345,3</b>
<b>TRÉSORERIE NETTE À LA CLÔTURE</b>	<b>441,8</b>	<b>392,8</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie (hors ICNE)	476,5	510,6
Découverts bancaires (hors ICNE)	(34,7)	(117,8)
<b>TRÉSORERIE NETTE</b>	<b>441,8</b>	<b>392,8</b>

(1) Prise en compte de l'application de la norme IFRS 11 sur les comptes publiés de décembre 2013.

## Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en millions d'euros)	Capital	Prime d'émission et prime de fusion	Couverture de flux de trésorerie net d'impôt	Titres disponibles à la vente	Autres réserves	Capitaux propres, part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres
<b>AU 31/12/2013</b>	<b>112,7</b>	<b>2 679,3</b>	<b>(97,8)</b>	<b>(0,5)</b>	<b>1 473,9</b>	<b>4 167,6</b>	<b>412,3</b>	<b>4 579,9</b>
<b>Changement de méthode suite à la mise en œuvre de la norme IFRS 11 modifiée au 01/01/2014</b>			-	-	-	-	-	-
<b>AU 01/01/2014 RETRAITÉ</b>	<b>112,7</b>	<b>2 679,3</b>	<b>(97,8)</b>	<b>(0,5)</b>	<b>1 473,9</b>	<b>4 167,6</b>	<b>412,3</b>	<b>4 579,9</b>
Instruments de couverture de flux de trésorerie :								
- Variations de valeur directement reconnues en capitaux propres <sup>(1)</sup>			4,1			4,1	(3,1)	1,0
- Recyclage par résultat des réserves de réévaluation			4,1			4,1	-	4,1
Juste valeur des titres disponibles à la vente								
- Variations de juste valeur				-		-	-	-
- Transfert en résultat de la période				-		-	-	-
Autres éléments reconnus en capitaux propres								
- Écarts actuariels et ajustements de plafonnement des actifs					(4,9)	(4,9)	-	(4,9)
- Impôts sur écarts actuariels et ajustements de plafonnement des actifs					0,3	0,3	-	0,3
<b>TOTAL DES VARIATIONS DIRECTEMENT RECONNUES SUR LES COMPTES DE RÉSERVES (I)</b>			<b>8,2</b>	<b>-</b>	<b>(4,6)</b>	<b>3,6</b>	<b>(3,1)</b>	<b>0,5</b>
<b>RÉSULTAT NET (II)</b>					<b>151,5</b>	<b>151,5</b>	<b>21,3</b>	<b>172,8</b>
<b>TOTAL DES CHARGES ET PRODUITS COMPTABILISÉS (I) + (II)</b>			<b>8,2</b>	<b>-</b>	<b>146,9</b>	<b>155,1</b>	<b>18,2</b>	<b>173,3</b>
Dividendes au titre de 2013					(270,9)	(270,9)	(24,1)	(295,0)
Variation de pourcentage d'intérêt			-	-	-	-	-	-
Entrées de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation de capital	0,1	6,8	-	-	-	6,9	82,6	89,5
Effet sur les capitaux propres de la fusion-absorption	-	-	-	-	-	-	-	-
Actions propres <sup>(2)</sup>			-	-	(19,1)	(19,1)	-	(19,1)
Autres <sup>(3)</sup>			0,2	-	2,5	2,7	(1,1)	1,6
<b>AU 31/12/2014</b>	<b>112,8</b>	<b>2 686,1</b>	<b>(89,4)</b>	<b>(0,5)</b>	<b>1 333,3</b>	<b>4 042,3</b>	<b>487,9</b>	<b>4 530,2</b>

(1) Les variations de valeur des instruments de couverture de flux de trésorerie sont peu significatives au cours de l'exercice 2014.

(2) Au 31 décembre 2014, Icade détient 539 308 actions propres pour un coût de 40,1 millions d'euros.

(3) Ce poste comprend notamment l'impact positif, sur les réserves, des stock-options et des actions gratuites soumises à condition à hauteur de 1,7 million d'euros.

## COMPTES CONSOLIDÉS – ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

(en millions d'euros)	Capital	Prime d'émission et prime de fusion	Couverture de flux de trésorerie net d'impôt	Titres disponibles à la vente	Autres réserves	Capitaux propres, part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres
<b>AU 31/12/2012</b>	<b>79,3</b>	<b>1 303,9</b>	<b>(172,8)</b>	<b>(0,5)</b>	<b>1 443,0</b>	<b>2 652,9</b>	<b>310,7</b>	<b>2 963,6</b>
<b>Changement de méthode suite à la mise en œuvre de la norme IAS 19 modifiée au 01/01/2013</b>			-	-	2,5	2,5	-	2,5
<b>AU 01/01/2013 RETRAITÉ</b>	<b>79,3</b>	<b>1 303,9</b>	<b>(172,8)</b>	<b>(0,5)</b>	<b>1 445,5</b>	<b>2 655,4</b>	<b>310,7</b>	<b>2 966,1</b>
Instruments de couverture de flux de trésorerie :								
- Variations de valeur directement reconnues en capitaux propres <sup>(1)</sup>			65,8			65,8	2,8	68,6
- Recyclage par résultat des réserves de réévaluation			8,7			8,7	(0,9)	7,8
Juste valeur des titres disponibles à la vente								
- Variations de juste valeur				-	-	-	-	-
- Transfert en résultat de la période				-	-	-	-	-
Autres éléments reconnus en capitaux propres								
- Écarts actuariels et ajustements de plafonnement des actifs					(8,8)	(8,8)	-	(8,8)
- Impôts sur écarts actuariels et ajustements de plafonnement des actifs					1,8	1,8	-	1,8
<b>TOTAL DES VARIATIONS DIRECTEMENT RECONNUES SUR LES COMPTES DE RÉSERVES (I)</b>			<b>74,5</b>	<b>-</b>	<b>(7,0)</b>	<b>67,5</b>	<b>1,9</b>	<b>69,4</b>
<b>RÉSULTAT NET (II)</b>					<b>126,9</b>	<b>126,9</b>	<b>18,0</b>	<b>144,9</b>
<b>TOTAL DES CHARGES ET PRODUITS COMPTABILISÉS (I) + (II)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>74,5</b>	<b>-</b>	<b>119,9</b>	<b>194,4</b>	<b>19,9</b>	<b>214,3</b>
Dividendes au titre de 2012					(188,5)	(188,5)	(19,3)	(207,8)
Variation de pourcentage d'intérêt			0,4	-	106,3	106,7	101,0	207,7
Entrées de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation de capital	-	0,4	-	-	-	0,4	-	0,4
Augmentation de capital suite à la prise de contrôle de sociétés <sup>(4)</sup>	31,2	1 371,8	-	-	-	1 403,0	-	1 403,0
Effet sur les capitaux propres de la fusion-absorption <sup>(5)</sup>	2,2	3,2	0,1	-	(5,5)	-	-	-
Actions propres <sup>(2)</sup>			-	-	(6,6)	(6,6)	-	(6,6)
Autres <sup>(3)</sup>			-	-	2,8	2,8	-	2,8
<b>AU 31/12/2013</b>	<b>112,7</b>	<b>2 679,3</b>	<b>(97,8)</b>	<b>(0,5)</b>	<b>1 473,9</b>	<b>4 167,6</b>	<b>412,3</b>	<b>4 579,9</b>

(1) Les variations de valeur positives des instruments de couverture de flux de trésorerie sont significatives aux 31 décembre 2013 ; elles font suite à la remontée des taux d'intérêt par rapport à ceux observés au 31 décembre 2012.

(2) Au 31 décembre 2013, Icade détient 320 305 actions propres pour un coût de 27,2 millions d'euros.

(3) Ce poste comprend notamment l'impact positif, sur les réserves, des stock-options et des actions gratuites soumises à condition à hauteur de 2,6 millions d'euros.

(4) L'augmentation des capitaux propres de 1 403 millions d'euros concerne l'acquisition de Silic, net des frais imputés sur la prime d'émission.

(5) L'augmentation de la prime de fusion de 3,2 millions d'euros concerne les fusions-absorptions des filiales CFI et Icade Commerces.

Les états financiers sont présentés en millions d'euros, avec arrondi à la centaine de milliers d'euros près. Des écarts d'arrondis peuvent ainsi apparaître entre différents états.

# ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

## 1. PRINCIPES COMPTABLES

### 1.1. Textes appliqués

Les états financiers consolidés du groupe Icade (« le Groupe ») sont établis au 31 décembre 2014 conformément aux normes comptables internationales (IFRS) telles qu'adoptées dans l'Union européenne en application du règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration d'Icade le 17 février 2015 et seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale le 29 avril 2015. Les états financiers consolidés publiés par le Groupe au 31 décembre 2013 avaient été arrêtés selon les mêmes principes et méthodes, à l'exception de ce qui est indiqué ci-dessous.

Les normes comptables internationales sont publiées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) et adoptées par l'Union européenne. Elles comprennent les IFRS (*International Financial Reporting Standards*), les IAS (*International Accounting Standards*) ainsi que leurs interprétations.

#### Normes, amendements et interprétations obligatoirement applicables dès le 31 décembre 2014 :

- ◆ IFRS 10 « États financiers consolidés » ;
- ◆ IFRS 11 « Partenariats » (application rétrospective) ;
- ◆ IFRS 12 « Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités » ;
- ◆ les amendements aux normes IFRS 10, IFRS 11, et IFRS 12 ;
- ◆ les amendements à la norme IAS 32 « Compensation d'actifs et passifs financiers » ;
- ◆ les amendements à la norme IAS 39 « Novation des dérivés et maintien de la comptabilité de couverture » ;

- ◆ les amendements à la norme IAS 36 « Informations à fournir sur la valeur recouvrable des actifs non financiers » ;
- ◆ les normes modifiées IAS 27 « États financiers individuels » et IAS 28 « Participations dans des entreprises associées ».

Les impacts de l'application de ces normes sont indiqués ci-après.

Dans le cadre de l'adoption des normes IFRS 10 et 11, les statuts et pactes d'associés des sociétés non détenues à 100 % par Icade ont fait l'objet d'une analyse, afin d'évaluer les droits sur les actifs et les obligations sur les passifs des sociétés concernées. Cette analyse a entraîné, au 1<sup>er</sup> janvier 2013, la consolidation par mise en équivalence de 99 sociétés auparavant consolidées en intégration proportionnelle : 96 sociétés appartiennent au secteur de la Promotion et trois sociétés appartiennent au secteur Foncière. Parmi ces trois sociétés figure la SAS Odysseum (porteuse d'un centre commercial) qui a été cédée en novembre 2013.

La liste complète des sociétés impactées par le changement de méthode est disponible dans la note « Périmètre de consolidation ».

Les états financiers au 31 décembre 2013 ont été retraités afin de refléter les nouvelles méthodes de consolidation retenues dans le cadre de l'impact rétrospectif de l'application des normes IFRS 10 et 11. Ces retraitements n'ont aucune incidence sur le « résultat net – part du Groupe ». Les montants ayant fait l'objet de retraitement sont désormais comptabilisés en « Titres mis en équivalence » au bilan, et sur l'indicateur « Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence » concernant le compte de résultat. Ce dernier est inclus au sein du résultat opérationnel, au même titre que la quote-part de résultat des sociétés historiquement consolidées par la méthode de la mise en équivalence, auparavant positionnée après le résultat financier.

Les impacts en 2013 sur l'état de situation financière consolidée du Groupe sont :

<b>ACTIF</b> <i>(en millions d'euros)</i>	<b>31/12/2013</b> <b>publié</b>	<b>Foncière</b>	<b>Promotion</b>	<b>Éliminations internes</b> <b>inter-métiers</b>	<b>31/12/2013</b> <b>retraité</b>
Goodwills	69,7	-	-	-	69,7
Immobilisations incorporelles nettes	3,8	-	-	-	3,8
Immobilisations corporelles nettes	90,5	-	-	-	90,5
Immeubles de placement nets	7 930,7	(217,5)	-	-	7 713,2
Titres disponibles à la vente non courants	7,0	-	-	0,1	7,1
Titres mis en équivalence	0,8	114,7	27,4	-	142,9
Autres actifs financiers non courants et dérivés	6,9	-	-	-	6,9
Actifs d'impôts différés	10,6	-	(0,1)	-	10,5
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>8 120,0</b>	<b>(102,8)</b>	<b>27,3</b>	<b>0,1</b>	<b>8 044,6</b>
Stocks et en-cours	683,2	-	(51,8)	-	631,4
Créances clients	530,2	(2,5)	(18,7)	1,9	510,9
Montants dus par les clients (contrats de construction et VEFA)	18,0	-	-	(0,1)	17,9
Créances d'impôts	9,4	-	(0,2)	-	9,2
Créances diverses	374,0	3,5	(5,0)	(7,0)	365,5
Titres disponibles à la vente courants	0,1	-	(0,1)	-	-
Autres actifs financiers courants et dérivés	29,6	121,2	29,3	-	180,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	569,4	(5,4)	(51,6)	(0,1)	512,3
Actifs destinés à être cédés	6,9	(0,1)	-	0,1	6,9
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>	<b>2 220,8</b>	<b>116,7</b>	<b>(98,1)</b>	<b>(5,2)</b>	<b>2 234,2</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>10 340,8</b>	<b>13,9</b>	<b>(70,8)</b>	<b>(5,1)</b>	<b>10 278,8</b>

<b>PASSIF</b> <i>(en millions d'euros)</i>	<b>31/12/2013</b> <b>publié</b>	<b>Foncière</b>	<b>Promotion</b>	<b>Éliminations internes</b> <b>inter-métiers</b>	<b>31/12/2013</b> <b>retraité</b>
Capital	<b>112,7</b>	-	-	-	<b>112,7</b>
Primes	2 679,3	-	-	-	2 679,3
Actions propres	(27,1)	-	-	-	(27,1)
Réserves de réévaluation	(98,3)	-	-	-	(98,3)
Autres réserves	1 374,1	-	-	-	1 374,1
Résultat net part du Groupe	126,9	-	-	-	126,9
<b>Capitaux propres – part du Groupe</b>	<b>4 167,6</b>	-	-	-	<b>4 167,6</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	412,3	-	-	-	412,3
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>4 579,9</b>	-	-	-	<b>4 579,9</b>
Provisions non courantes	39,4	(1,4)	(8,8)	-	29,2
Dettes financières non courantes	3 360,5	-	-	-	3 360,5
Dettes d'impôts	1,7	-	-	-	1,7
Passifs d'impôts différés	11,2	-	0,9	-	12,2
Autres passifs financiers non courants et dérivés	163,2	(1,8)	-	-	161,4
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>3 576,0</b>	<b>(3,2)</b>	<b>(7,9)</b>	-	<b>3 565,0</b>
Provisions courantes	22,0	1,4	7,5	-	30,9
Dettes financières courantes	1 109,3	(0,4)	(13,6)	-	1 095,3
Dettes d'impôts courantes	13,1	-	0,1	-	13,2
Dettes fournisseurs	453,7	(2,4)	(52,1)	-	399,2
Montants dus aux clients (contrats de construction et VEFA)	5,2	-	(0,5)	-	4,8
Dettes diverses courantes	560,7	18,6	(4,3)	(5,1)	569,7
Autres passifs financiers courants et dérivés	20,9	(0,1)	-	-	20,8
Passifs destinés à être cédés	-	-	-	-	-
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>	<b>2 184,9</b>	<b>17,1</b>	<b>(62,9)</b>	<b>(5,1)</b>	<b>2 133,9</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>10 340,8</b>	<b>13,9</b>	<b>(70,8)</b>	<b>(5,1)</b>	<b>10 278,8</b>

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2013 publié	Foncière	Promotion	Éliminations internes inter-métiers	31/12/2013 retraité
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>1 592,8</b>	<b>(22,7)</b>	<b>(121,1)</b>	<b>7,7</b>	<b>1 456,7</b>
Autres produits liés à l'activité	4,1	-	(0,3)	-	3,8
Produits financiers nets liés à l'activité	1,4	0,1	-	-	1,5
<b>Produits des activités opérationnelles</b>	<b>1 598,3</b>	<b>(22,6)</b>	<b>(121,4)</b>	<b>7,7</b>	<b>1 462,0</b>
Achats consommés	(871,6)	11,7	100,5	(7,4)	(766,8)
Services extérieurs	(85,0)	(4,2)	1,8	1,5	(85,8)
Impôts, taxes et versements assimilés	(27,2)	0,8	0,2	-	(26,2)
Charges de personnel, intéressement et participation	(152,1)	-	-	-	(152,1)
Autres charges liées à l'activité	7,0	(1,4)	1,2	-	6,8
<b>Charges des activités opérationnelles</b>	<b>(1 128,9)</b>	<b>6,9</b>	<b>103,7</b>	<b>(5,9)</b>	<b>(1 024,1)</b>
<b>EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL</b>	<b>469,4</b>	<b>(15,7)</b>	<b>(17,7)</b>	<b>1,8</b>	<b>437,9</b>
Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement	(215,6)	11,4	-	(0,6)	(204,8)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants	(69,0)	3,0	-	-	(66,0)
Résultat sur acquisitions	-	-	-	-	-
Résultat sur cessions	122,4	-	-	-	122,4
Pertes de valeur sur <i>goodwills</i> et immobilisations incorporelles	(3,1)	-	-	-	(3,1)
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence <sup>(1)</sup>	-	2,1	19,7	(1,3)	20,5
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>304,1</b>	<b>0,7</b>	<b>2,0</b>	<b>-</b>	<b>306,9</b>
Coût de l'endettement brut	(138,9)	-	(0,3)	-	(139,3)
<b>Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés</b>	<b>1,7</b>	<b>10,5</b>	<b>(0,1)</b>	<b>-</b>	<b>12,1</b>
Coût de l'endettement net	(137,3)	10,5	(0,4)	-	(127,2)
Autres produits et charges financiers	15,2	(11,3)	0,2	-	4,1
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>(122,1)</b>	<b>(0,8)</b>	<b>(0,2)</b>	<b>-</b>	<b>(123,1)</b>
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence <sup>(1)</sup>	2,1	-	(2,1)	-	-
Impôts sur les résultats	(39,1)	-	0,3	-	(38,9)
Résultat des activités abandonnées	-	-	-	-	-
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>144,9</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>144,9</b>
<b>Résultat : part des participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>18,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>18,0</b>
<b>Résultat net : part Groupe</b>	<b>126,9</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>126,9</b>

(1) Suite à la recommandation de l'AMF 2013-19, le poste « Parts dans le résultat des sociétés mises en équivalence » a été reclassé dans le résultat opérationnel.

### Principales normes, amendements et interprétations d'application publiés par l'IASB, non encore approuvés par l'Union européenne au 31 décembre 2014 :

IFRS 15 « Produits des activités ordinaires issus des contrats clients » :

Le 28 mai 2014, l'IASB a publié une nouvelle norme sur la comptabilisation du revenu appelée à remplacer la plupart des dispositions existantes en IFRS, notamment IAS 11 et IAS 18. La nouvelle norme, est applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2017, avec une application anticipée autorisée.

IFRS 9 « Instruments financiers » :

Le 24 juillet 2014, l'IASB a publié une nouvelle norme sur les instruments financiers appelée à remplacer la plupart des dispositions existantes en IFRS, notamment IAS 39. La nouvelle norme, non adoptée par l'Union européenne, est applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2018, avec une application anticipée autorisée.

Le Groupe n'a appliqué aucune norme ou interprétation par anticipation.

## 1.2. Base d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique, à l'exception de certains instruments financiers qui sont comptabilisés selon la convention de la juste valeur.

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'arrêté, ainsi que les produits et charges de l'exercice.

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

- ◆ l'évaluation des immobilisations corporelles et incorporelles ainsi que des actifs immobiliers par des experts indépendants comme indiqué en 1.11. ;
- ◆ la revue des programmes de promotion immobilière (note 1.17) ;
- ◆ l'évaluation du résultat à l'avancement de contrats de construction, de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) et de certains contrats de prestations de services comme indiqué en note 13. ;
- ◆ l'évaluation des avantages au personnel et des provisions comme indiqué en notes 1.21., 1.22., 20. et 27. ;
- ◆ l'évaluation de la juste valeur des instruments financiers dérivés.

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

Outre l'utilisation d'estimations, la direction du Groupe a fait usage de jugement pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées. En particulier, la direction a exercé son jugement pour la classification des contrats de location (location simple et location-financement) et pour la détermination du traitement comptable de certaines opérations pour lesquelles les normes IFRS n'apporteraient pas de précisions.

Enfin, en application du principe de matérialité mis en œuvre par le Groupe, seules sont présentées les informations jugées pertinentes et utiles à la compréhension des utilisateurs des états financiers consolidés.

## 1.3. Méthodes de consolidation

Les sociétés dont le Groupe détient directement ou indirectement le contrôle exclusif, de même que les sociétés dans lesquelles Icade exerce une influence notable ou un contrôle conjoint, entrent dans le périmètre de consolidation, les premières étant consolidées par intégration globale, les secondes par mise en équivalence.

Toutes les transactions et positions internes sont éliminées en consolidation en totalité pour les sociétés consolidées par intégration globale et à concurrence de la quote-part d'intérêt du Groupe pour les sociétés mises en équivalence.

La liste des sociétés consolidées par intégration globale ou mise en équivalence est présentée en note 35.

## 1.4. Regroupements d'entreprises et acquisitions d'actifs

Une analyse est préalablement réalisée afin de savoir s'il s'agit d'une acquisition de titres entrant dans le champ d'application des regroupements d'entreprise ou s'il s'agit de l'acquisition d'un actif isolé.

- ◆ L'acquisition de titres d'entités juridiques, détenant comme principal actif un ou des immeubles de placement, est comptabilisée conformément à la norme IFRS 3 révisée, en fonction de la date de prise de contrôle, selon les principes décrits ci-dessous.
- ◆ L'acquisition d'actifs isolés, répondant à la définition d'immeubles de placement, par une entité juridique, est comptabilisée conformément à la norme IAS 40.
- ◆ La méthode de comptabilisation des immeubles de placement ainsi que leurs modalités de dépréciation sont décrites dans les notes 1.9. et 1.11.
- ◆ Les regroupements d'entreprises réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010 sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition, conformément à la norme IFRS 3 révisée.

La contrepartie transférée comprend de manière obligatoire les compléments de prix évalués à leur juste valeur.

La comptabilisation de la « participation ne donnant pas le contrôle de l'entreprise acquise » est comptabilisée, sur option pour chaque regroupement d'entreprises, à sa juste valeur à la date d'acquisition ou sur la base de sa quote-part dans l'actif net identifiable de l'entreprise acquise.

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 (à l'exception des actifs non courants destinés à la vente).

L'écart résiduel constaté entre la juste valeur de la contrepartie transférée (augmentée du montant comptabilisé de la participation ne donnant pas le contrôle) et le solde net des montants, à la date d'acquisition, des actifs identifiables et des passifs repris évalués à leur juste valeur, constitue le *goodwill*. Cet écart est inscrit à l'actif s'il est positif, et est comptabilisé immédiatement en résultat s'il est négatif.

Les coûts d'acquisition des titres sont comptabilisés en charges.

Les variations de périmètre sont comptabilisées, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010, conformément à la norme IAS 27 révisée.

Les variations de pourcentage d'intérêt n'affectant pas le contrôle (acquisition complémentaire ou cession) entraînent une nouvelle répartition des capitaux propres entre la part du Groupe et la part relative aux participations ne donnant pas le contrôle.

Les variations de pourcentage d'intérêt impliquant la perte de contrôle d'une entité se traduisent par la constatation d'un résultat de cession, par la réévaluation à la juste valeur de la quote-part conservée en contrepartie du résultat.

L'acquéreur dispose d'un délai de 12 mois, à compter de la date d'acquisition pour déterminer de manière définitive la juste valeur des actifs et passifs acquis.

Les *goodwills* ne sont pas amortis mais font l'objet de tests de perte de valeur en fin d'exercice, ou plus fréquemment s'il existe des indices de pertes de valeur identifiés. Les modalités de réalisation des tests de dépréciation sont présentées dans la note 1.11.

## 1.5. Information sectorielle

L'information sectorielle présentée correspond à l'organisation du reporting interne à destination du management du Groupe.

Le groupe Icade s'est structuré en fonction de l'identification de ses trois métiers, dont le principal est celui de foncière. Chacun d'eux présente des risques et avantages spécifiques :

- ◆ l'activité de foncière consiste essentiellement à détenir des biens immobiliers en vue de leur location et à procéder à des arbitrages sur ces actifs ;
- ◆ la promotion immobilière correspond essentiellement à la construction en vue de la vente de biens immobiliers ;
- ◆ les services s'articulent principalement autour des activités de *property management* (administration du patrimoine immobilier) et de conseil et solutions immobilières.

Les opérations réalisées au sein d'un même métier et entre des métiers différents sont présentées dans l'information sectorielle de manière identique aux opérations réalisées avec des tiers. Les éliminations et reclassements liés à ces opérations figurent dans une colonne distincte.

## 1.6. Chiffre d'affaires, autres produits liés à l'activité, produits financiers liés à l'activité

### Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires du Groupe comprend quatre natures de revenus :

- ◆ les revenus locatifs, y compris loyers financiers ;
- ◆ les contrats de construction et VEFA (ventes en l'état futur d'achèvement) ;
- ◆ les ventes de marchandises ;
- ◆ les prestations de services.

### Revenus locatifs, y compris loyers financiers

Les revenus locatifs issus de contrats de location simple regroupent les loyers des immeubles de bureaux, locaux d'activités, établissements de santé, entrepôts, centres commerciaux, et logements.

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

Les charges locatives facturées aux locataires sont portées en diminution des comptes de charges correspondants et sont exclues du chiffre d'affaires.

Les revenus issus de contrats de location-financement regroupent les loyers financiers des actifs immobiliers donnés à bail dans le cadre d'opérations réalisées avec des partenaires publics. La comptabilisation des loyers financiers s'effectue sur la base d'une formule traduisant un taux de rentabilité périodique constant sur l'en-cours d'investissement net du bailleur dans le contrat de location-financement.

Les contrats de baux à construction peuvent être qualifiés de contrats de location simple ou de contrats de location-financement en fonction des risques et avantages conservés par le bailleur.

Les baux à construction relatifs à des terrains sont généralement qualifiés de contrats de location simple, compte tenu d'une part de la conservation par le bailleur du terrain à l'issue de la période de location en général, et d'autre part de la durée de vie économique indéfinie des terrains.

Les revenus issus des contrats de baux à construction sont comptabilisés en fonction de la qualification du bail à construction en contrat de location simple ou en contrat de location-financement.

### Contrats de construction et VEFA

Le chiffre d'affaires est reconnu à l'avancement.

Le chiffre d'affaires comptabilisé au cours de l'exercice correspond au chiffre d'affaires prévisionnel final estimé de l'opération enregistrée au prorata de l'avancement des travaux cumulé à la fin de l'exercice diminué du chiffre d'affaires comptabilisé au cours des exercices précédents pour les opérations déjà en phase de construction au début de l'exercice.

La reconnaissance du chiffre d'affaires à l'avancement porte uniquement sur les lots vendus et débute à compter de la signature de l'acte notarié.

### Ventes de marchandises

Les ventes de marchandises concernent essentiellement les opérations de marchand de bien.

### Prestations de services

Les prestations de services intègrent essentiellement les éléments suivants :

- ◆ les études et assistance à maîtrise d'ouvrage : le chiffre d'affaires est comptabilisé à l'avancement de la prestation ;
- ◆ les activités de services et fonctions techniques (gestion, entretien des bâtiments, services généraux,...) : le chiffre d'affaires est comptabilisé lors de la réalisation de la prestation ;
- ◆ l'administration de biens (gérance, syndic de copropriété,...) : les commissions et honoraires sont enregistrés en produits lors de la réalisation de la prestation.

Les refacturations de charges locatives ou de frais engagés pour le compte de tiers sont enregistrées en déduction des charges correspondantes lorsque le Groupe ne supporte aucun risque sur ces prestations.

### Autres produits liés à l'activité

Les autres produits liés à l'activité incluent des produits non directement liés aux opérations décrites dans le paragraphe « chiffre d'affaires ».

### Produits financiers liés à l'activité

Les produits financiers liés à l'activité incluent les produits financiers réalisés sur les fonds reçus au titre des opérations de mandats et les autres produits financiers liés aux activités opérationnelles.

### 1.7. Résultat par action

Le résultat par action non dilué (résultat de base par action) correspond au résultat net part du Groupe attribuable aux actions ordinaires rapporté au nombre moyen pondéré des actions en circulation au cours de la période. Le nombre moyen d'actions en circulation au cours de la période est le nombre moyen d'actions ordinaires en circulation au début de l'exercice, ajusté du nombre d'actions ordinaires rachetées ou émises au cours de la période au *pro rata temporis*.

Pour le calcul du résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de l'effet dilutif des instruments de capitaux propres émis par l'entreprise et susceptibles d'accroître le nombre d'actions en circulation.

### 1.8. Immobilisations incorporelles

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

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

Immobilisations incorporelles	Durée d'utilité	Mode d'amortissement
Contrats et relations clientèles acquis	Durée des contrats	Linéaire
Autres <sup>(1)</sup>	1 à 3 ans	Linéaire

(1) Les autres immobilisations incorporelles sont principalement constituées de logiciels.

### 1.9. Immobilisations corporelles et immeubles de placement

Les immobilisations corporelles sont principalement constituées des actifs immobiliers occupés par le Groupe et de mobiliers de bureau amortis selon le mode linéaire, généralement sur cinq ans.

Les immeubles de placement sont les biens immobiliers détenus 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 ou à des fins administratives ni destinée à être cédée dans le cadre de l'activité ordinaire.

Les immeubles en développement en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeubles de placement, ainsi que les avances versées sur ces immeubles, sont classés en immeubles de placement.

Conformément à l'option offerte par la norme IAS 40, les immeubles de placement sont comptabilisés au coût diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur (cf. note 1.11.).

Le coût des immeubles de placement est constitué :

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

- du coût des travaux de réhabilitation ;
- de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'immeuble de placement en état d'être mis en location selon l'utilisation prévue par la direction. Ainsi, les droits de mutation, les honoraires, les commissions et les frais d'actes liés à l'acquisition, les commissions liées à la mise en location sont inclus dans le coût ;
- des coûts liés à la mise en conformité de l'immeuble à la réglementation sur la sécurité et l'environnement ;
- des coûts d'emprunts capitalisés (cf. note 1.13.).

Les subventions d'investissement publiques perçues sont portées en déduction de la valeur des actifs correspondants. Elles sont donc comptabilisées en produits sur la durée d'utilité de l'actif amortissable par l'intermédiaire d'une réduction de la charge d'amortissement.

La valeur brute est répartie en composants distincts qui ont une durée d'utilité propre.

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

Composants	Bureaux			Entrepôts et locaux d'activité	Santé
	Immeubles « Haussmann »	Autres immeubles	Logements		
Voierie, réseaux, distribution	100	40 - 60	50	15	80
Gros œuvre, structure	100	60	50	30	80
Structures extérieures	30	30	25	20	20 - 40
Installations générales et techniques	20 - 25	10 - 25	25	10 - 15	20 - 35
Agencements intérieurs	10 - 15	10 - 15	15 - 25	10 - 15	10 - 20
Équipements spécifiques	10 - 30	10 - 30	15 - 25	10	20 - 35

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

Conformément à la norme IAS 36, lorsque des événements ou des modifications d'environnement de marché ou des éléments internes indiquent un risque de perte de valeur des immeubles de placement, ceux-ci font l'objet d'un test de perte de valeur (cf. note 1.11.).

## 1.10. Actifs destinés à être cédés

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe a décidé de céder un actif ou un groupe d'actifs, il le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente si :

- ◆ l'actif ou le groupe d'actifs est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs ;
- ◆ sa vente est probable dans un délai d'un an.

Pour le Groupe, seuls les actifs répondant aux critères ci-dessus et faisant l'objet d'une décision de cession formelle à un niveau de direction approprié ou, à défaut, de l'assemblée générale sont classés en actifs destinés à être cédés. Les conséquences comptables sont les suivantes :

- ◆ l'actif (ou groupe d'actifs) destiné à être cédé est évalué au montant le plus bas entre sa valeur comptable et sa juste valeur diminuée des coûts de la vente ;
- ◆ l'actif cesse d'être amorti à compter de la date du transfert.

## 1.11. Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs

La norme IAS 36 impose de tester les *goodwills* et les actifs incorporels à durée de vie indéterminée au moins une fois par an et, pour les autres actifs non financiers à long terme comme les immeubles de placement, de vérifier s'il existe un indice montrant qu'ils aient pu perdre de leur valeur.

Un indice de perte de valeur peut être :

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

Une dépréciation de l'actif est comptabilisée lorsque le montant recouvrable est inférieur à la valeur comptable.

### Modalités de dépréciation des immeubles de placement

Le montant recouvrable des immeubles de placement correspond à la valeur la plus élevée entre la juste valeur diminuée des coûts de cession, quand il y a lieu, et la valeur d'utilité. La juste valeur est la valeur de marché hors droits, déterminée à partir des expertises indépendantes (cf. note 8.3.). La valeur d'utilité est la valeur actualisée des revenus de loyers nets attendus de ces actifs.

En cas d'indice de perte de valeur et lorsque l'estimation du montant recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable, une perte de valeur est comptabilisée sur la base de la différence entre ces deux montants. La comptabilisation d'une perte de valeur entraîne une révision de la base amortissable et éventuellement du plan d'amortissement des immeubles de placement concernés.

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

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

Ainsi, pour tenir compte des difficultés inhérentes à l'évaluation d'un actif immobilier et pour éviter d'avoir à comptabiliser des pertes de valeur susceptibles de faire l'objet d'une reprise partielle ou totale lors du prochain arrêté, Icade ne constate une perte de valeur dans les comptes que lorsque la moins-value latente des actifs immobiliers est supérieure à 5 % de la valeur nette comptable avant perte de valeur. Ce seuil s'apprécie actif par actif. 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 mains, la moins-value latente constatée correspondant aux droits d'enregistrement et autres frais d'acquisition ne fait pas l'objet d'une comptabilisation de perte de valeur.

### Modalités de dépréciation des *goodwills*, immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles

Ces actifs sont testés individuellement ou regroupés avec d'autres actifs lorsqu'ils ne génèrent pas de flux de trésorerie indépendamment d'autres actifs.

Si un indicateur de pertes de valeur n'existe plus ou diminue, les pertes de valeur relatives aux immobilisations incorporelles et corporelles peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable.

Les pertes de valeur relatives aux *goodwills* ne sont pas réversibles.

Les tests de dépréciation des *goodwills* et immobilisations incorporelles sont réalisés par unité génératrice de trésorerie sur la base des flux de trésorerie futurs actualisés et de la valeur terminale issus des plans à moyen terme (prévisions sur cinq années suivant celle de la clôture).

Les taux d'actualisation retenus sont déterminés avant impôt.

## 1.12. Contrats de location

Dans le cadre de ses différentes activités, le Groupe utilise des actifs mis à sa disposition ou met des actifs à disposition en vertu de contrats de location.

Ces contrats de location font l'objet d'une analyse au regard des situations décrites et indicateurs fournis dans la norme IAS 17 afin de déterminer s'il s'agit de contrats de location simple ou de contrats de location-financement.

Les contrats de location-financement sont des contrats qui transfèrent la quasi-totalité des risques et avantages de l'actif considéré au preneur. Tous les contrats de location qui ne correspondent pas à la définition d'un contrat de location-financement sont classés en tant que contrats de location simple.

## Côté preneur

### Location-financement

Lors de la comptabilisation initiale, les actifs utilisés dans le cadre de contrats location-financement sont comptabilisés en immobilisations corporelles avec pour contrepartie une dette financière. L'actif est comptabilisé à la juste valeur de l'actif loué à la date de commencement du contrat ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux.

### Location simple

Les paiements effectués au titre de contrats de location simple (autres que les coûts de services tels que d'assurance et de maintenance) sont comptabilisés en charge dans le compte de résultat sur une base linéaire sur la durée du contrat de location.

## Côté bailleur

### Location-financement

Lors de la comptabilisation initiale, les actifs détenus en vertu d'un contrat de location-financement sont présentés comme des créances pour un montant égal à l'investissement net dans le contrat de location. Ces créances, incluant les coûts directs initiaux, sont présentées dans le poste « Créances clients ».

Postérieurement à la comptabilisation initiale, les produits financiers sont répartis sur la durée du contrat de location. Cette imputation se fait sur la base d'un schéma reflétant une rentabilité périodique constante sur l'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 financiers non acquis. Les coûts directs initiaux sont inclus dans l'évaluation initiale de la créance et réduisent le montant des revenus comptabilisés au cours de la période de location.

### Location simple

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

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

## 1.13. Coûts d'emprunts activés

Les coûts d'emprunts directement attribuables à la construction ou à la production sont incorporés au coût de l'actif correspondant jusqu'à la date d'achèvement des travaux.

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

- ◆ lorsque des fonds sont empruntés en vue de la construction d'un ouvrage particulier, les coûts d'emprunts incorporables correspondent aux coûts réels encourus au cours de l'exercice, diminués des produits financiers éventuels provenant du placement temporaire des fonds empruntés ;

- ◆ dans le cas où les fonds empruntés sont utilisés pour la construction de plusieurs ouvrages, le montant des coûts incorporables au coût de l'ouvrage est déterminé en appliquant un taux de capitalisation aux dépenses de construction. Ce taux de capitalisation est égal à la moyenne pondérée des coûts d'emprunts en cours, au titre de l'exercice, autres que ceux des emprunts contractés spécifiquement pour la construction d'ouvrages déterminés. Le montant capitalisé est limité au montant des coûts effectivement supportés.

## 1.14. Titres disponibles à la vente

Les titres disponibles à la vente sont comptabilisés à leur juste valeur à la date de clôture. Pour les actions de sociétés cotées, la juste valeur est déterminée sur la base du cours de Bourse à la date de clôture considérée. Pour les sociétés non cotées, la juste valeur est appréhendée à partir de techniques d'évaluation reconnues (référence à des transactions récentes, actualisation de *cash-flows* futurs,...). À titre exceptionnel, certains titres qui ne sont pas cotés sur un marché actif et dont la juste valeur ne peut être évaluée de manière fiable, sont évalués au coût.

Les gains et pertes latents par rapport au prix d'acquisition sont comptabilisés dans les capitaux propres, en réserves de réévaluation, jusqu'à la date de cession. Cependant, lorsqu'un test de perte de valeur conduit à reconnaître une moins-value latente par rapport au coût d'acquisition et que celle-ci est assimilée à une perte de valeur significative ou durable, la perte de valeur est comptabilisée en résultat. Elle ne peut pas être reprise ultérieurement en résultat pour les actions et les autres titres à revenu variable.

Les titres disponibles à la vente sont dépréciés individuellement lorsqu'il existe une indication objective de dépréciation résultant d'un ou plusieurs événements intervenus depuis l'acquisition. Concernant les titres à revenu variable cotés sur un marché actif, une baisse prolongée ou significative du cours en dessous de son coût d'acquisition constitue une indication objective de dépréciation.

## 1.15. Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers sont principalement composés :

- ◆ des OPCVM ne répondant pas aux critères de classification en équivalents de trésorerie, comptabilisés à la juste valeur par résultat ;
- ◆ des créances rattachées à des participations, prêts, dépôts et cautionnements versés, dépôts à terme, comptabilisés au coût amorti.

Des dépréciations sont constituées sur les autres actifs financiers dès lors qu'il existe une indication objective de perte de valeur mesurable liée à un événement survenu postérieurement à la mise en place du prêt ou à l'acquisition de l'actif. La dépréciation est analysée au niveau individuel comme étant la différence entre la valeur comptable avant dépréciation et la valeur estimée recouvrable. Cette dépréciation est comptabilisée au compte de résultat en moins-value latente.

## 1.16. Stocks

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

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

Une perte de valeur est comptabilisée si la valeur nette de réalisation est inférieure au coût comptabilisé.

Les stocks sont principalement composés de terrains et réserves foncières et des lots non vendus de l'activité Promotion Logements (en-cours ou terminés).

### 1.17. Contrats de construction et de VEFA

Le Groupe applique la méthode de l'avancement pour déterminer le chiffre d'affaires et les coûts des contrats de construction et de VEFA (ventes en l'état futur d'achèvement) à comptabiliser en résultat au titre de chaque période.

Les coûts des contrats de construction et de VEFA sont les coûts de revient directement affectables au contrat, ainsi que les coûts d'emprunts encourus jusqu'à la date d'achèvement des travaux.

Lorsqu'il est probable que le total des coûts du contrat sera supérieur au total des produits, le Groupe comptabilise une perte à terminaison en charges de période.

Les paiements partiels reçus sur ces contrats, avant que les travaux correspondants n'aient été exécutés, sont comptabilisés en avances et acomptes reçus au passif.

Conformément à l'application de l'interprétation IFRIC 15, les contrats de construction de biens immobiliers, pour lesquels l'acquéreur est en mesure de spécifier les éléments structurels majeurs de leur conception avant le début de la construction et/ou d'en spécifier des modifications structurelles majeures une fois que la construction est en cours, sont comptabilisés de la manière suivante : le montant des coûts encourus augmenté des profits comptabilisés et diminué des pertes comptabilisées ainsi que des facturations intermédiaires est déterminé par contrat.

Si ce montant est positif, il est comptabilisé à l'actif en « montants dus par les clients au titre des contrats de construction et VEFA ».

S'il est négatif, il est comptabilisé au passif en « montants dus aux clients au titre des contrats de construction et VEFA ».

### 1.18. Créances clients

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

### 1.19. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie comprend les liquidités en compte courant bancaire et les dépôts à vue. Les équivalents de trésorerie sont constitués des OPCVM monétaires et des placements de maturité inférieure à trois mois, aisément convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de variation de valeur, détenus dans le but de faire face aux engagements de trésorerie à court terme.

Les découverts sont exclus de la notion de trésorerie et équivalents de trésorerie et sont comptabilisés en tant que dettes financières courantes.

### 1.20. Traitement des opérations de mandats

En tant que mandataire, le Groupe, via les sociétés d'administration de biens du Groupe, assure la tenue des comptes des mandants et leur représentation dans son propre bilan. Des comptes de bilan spécifiques sont utilisés dans les postes « Créances diverses » et « Dettes diverses ». Les comptes mandants au bilan représentent ainsi la situation des fonds et comptes gérés.

### 1.21. Provisions

Une provision est comptabilisée dès lors que le Groupe a une obligation actuelle à l'égard d'un tiers, résultant d'événements passés, dont l'extinction devrait se traduire pour le Groupe par une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques et dont le montant peut être estimé de façon fiable. Lorsque la date de réalisation de cette obligation est au-delà d'un an, le montant de la provision fait l'objet d'un calcul d'actualisation, dont les effets sont enregistrés en résultat financier.

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

### 1.22. Avantages au personnel

#### Engagements de retraite et primes anniversaire

Les cotisations versées au titre des régimes qui sont analysés comme des régimes à cotisations définies, c'est-à-dire lorsque le Groupe n'a pas d'autre obligation que le paiement de cotisations, sont comptabilisées en charges de l'exercice.

Les régimes de retraite, les indemnités assimilées et autres avantages sociaux qui sont analysés comme des régimes à prestations définies (régime dans lequel le Groupe s'engage à garantir un montant ou un niveau de prestation défini), sont comptabilisés au bilan sur la base d'une évaluation actuarielle des engagements à la date de clôture, diminuée de la juste valeur des actifs du régime y afférent qui leur sont dédiés.

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

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

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

Conformément à la norme IAS 19 modifiée, les écarts actuariels sont comptabilisés dans les capitaux propres au cours de l'exercice où ils sont constatés, et apparaissent dans le résultat global sur la ligne « autres éléments du résultat global non recyclables en compte de résultat ».

Dans le cas de réformes législatives, réglementaires ou en cas d'accords impactant des régimes préexistants, en application de la norme IAS 19 modifiée, le Groupe comptabilise immédiatement l'impact en compte de résultat.

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

### Participation

La provision pour participation des salariés est déterminée selon les modalités d'un accord Groupe en vigueur.

## 1.23. Paiements fondés sur les actions

En application de la norme IFRS 2 relative aux paiements fondés sur des actions, les plans d'options d'achat ou de souscription d'actions ainsi que les actions gratuites attribuées donnent lieu à enregistrement d'une charge de personnel au titre de la juste valeur des services à rendre sur la période d'acquisition. La juste valeur est déterminée le jour de l'attribution. Celle-ci n'est pas modifiée par la suite. Pour les plans soumis à des conditions d'acquisition, cette charge est répartie de manière linéaire sur la période d'acquisition des droits en contrepartie d'une augmentation des réserves.

## 1.24. Dettes financières et couverture de taux

### Dettes financières

Une ORNANE (obligation à option de remboursement en numéraire et actions nouvelles ou existantes) émise en 2010 par Silic est comptabilisée, selon l'option ouverte par IAS 39, sans distinction de la dette obligataire et de son dérivé incorporé. Cet instrument financier n'étant pas coté, il est évalué à chaque clôture sur la base du modèle de valorisation de l'agent de services financiers (niveau 3 d'IFRS 7). La variation de juste valeur est enregistrée dans le résultat financier en « Autres produits et charges financiers ».

Les charges financières correspondantes (coupon) sont enregistrées au compte de résultat en « Coût de l'endettement brut ».

Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêt sont évalués, après leur comptabilisation initiale, selon la méthode du coût amorti en utilisant le taux d'intérêt effectif de l'emprunt. Les frais et primes d'émission viennent impacter la valeur à l'entrée et sont étalés sur la durée de vie de l'emprunt via le taux d'intérêt effectif.

Dans le cas des dettes financières issues de la comptabilisation des contrats de location-financement, la dette financière constatée en contrepartie de l'actif est initialement comptabilisée à la juste valeur du bien loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location.

### Instruments dérivés et comptabilité de couverture

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition au risque de marché provenant de la fluctuation des taux d'intérêt. Le recours à des produits dérivés s'exerce dans le cadre d'une politique Groupe en matière de gestion des risques de taux. Les stratégies de gestion des risques financiers ainsi que les méthodes utilisées pour déterminer la juste valeur des instruments financiers dérivés sont présentées en note 24.

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés au bilan à leur juste valeur.

Le Groupe utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux fixe ou à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs) et applique la comptabilité de couverture lorsque les conditions de documentation et d'efficacité (*a priori* et *a posteriori*) sont remplies. Dans ce cas, les variations de juste valeur de l'instrument financier dérivé sont comptabilisées nettes d'impôt en capitaux propres (réserves de réévaluation), jusqu'à ce que la transaction couverte se produise pour la part efficace de la couverture. La part inefficace est enregistrée immédiatement en résultat de la période. Les gains ou pertes accumulés en capitaux propres sont reclassés en résultat dans la même rubrique que l'élément couvert pendant les mêmes périodes au cours desquelles le flux de trésorerie couvert affecte le résultat.

Lorsque les instruments financiers dérivés ne satisfont pas les conditions fixées par la norme pour utiliser la comptabilité de couverture, ils sont classés dans la catégorie des instruments de transaction et leurs variations de juste valeur sont comptabilisées directement en résultat de la période.

La juste valeur des instruments dérivés est évaluée par des modèles communément admis (méthode d'actualisation des *cash-flows* futurs, modèle Black and Scholes,...) et fondée sur des données de marché.

## 1.25. Hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers

Les instruments financiers (actifs ou passifs) comptabilisés à la juste valeur sont évalués selon trois modalités reflétant chacune des niveaux hiérarchiques dont la méthodologie est présentée en note 25.

## 1.26. Impôt

Les sociétés du groupe Icade éligibles bénéficient du régime fiscal spécifique aux sociétés immobilières (sociétés d'investissement immobilier cotées); les autres sociétés du Groupe appliquent le régime de droit commun.

### Régime fiscal pour les SIIC

Icade SA et ses filiales éligibles au statut fiscal SIIC ont adopté ce régime. Deux secteurs distincts ont été identifiés au sein du Groupe :

- ◆ 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 soumises au régime SIIC ;
- ◆ un secteur taxable aux conditions de droit commun pour les autres opérations.

### Caractéristiques du régime fiscal SIIC

En contrepartie de l'exonération d'impôt, l'application du régime SIIC entraîne des obligations spécifiques en matière de distribution ainsi que l'exigibilité d'un impôt de sortie *exit tax* au taux de 19 % calculé sur les plus-values latentes relatives aux immeubles de placement et aux sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. Cet impôt est payable par quart à compter du 15 décembre de l'année de l'option et le solde étalé sur les trois années suivantes.

L'obligation de distribution de dividendes évolue. Les entités relevant du régime SIIC doivent verser :

- ◆ 95 % des résultats issus des activités de location ;
- ◆ 60 % des plus-values de cession ;
- ◆ 100 % des dividendes versés par les filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté.

La dette relative à l'*exit tax* est actualisée en fonction de son échéancier de paiement, sur la base d'un taux de marché majoré d'une prime.

La dette et la charge d'impôt initialement comptabilisées sont diminuées de l'impact de l'actualisation ; à chaque arrêté et jusqu'à l'échéance, une charge financière est comptabilisée en contrepartie de la désactualisation de la dette d'impôt.

### Régime de droit commun

#### Impôt exigible

La charge d'impôt exigible est déterminée sur la base des règles et taux en vigueur s'appliquant aux sociétés du Groupe ne bénéficiant pas du régime SIIC et pour les opérations n'entrant pas dans le secteur SIIC exonéré.

#### Impôt différé

Conformément à la norme IAS 12, des impôts différés sont constatés sur les différences temporelles entre les valeurs comptables des éléments d'actif et passif et leurs valeurs fiscales. Selon la méthode du report variable, ils sont calculés sur la base du taux d'impôt attendu sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé. Les effets des modifications des taux d'imposition d'un exercice sur l'autre sont inscrits dans le résultat de l'exercice au cours duquel la modification est constatée. Les actifs et passifs d'impôts différés d'une même entité

fiscale sont compensés dès lors qu'ils concernent des impôts sur le résultat prélevés par la même autorité fiscale.

Les impôts différés relatifs à des éléments comptabilisés directement en capitaux propres, sont également comptabilisés en capitaux propres.

Les sociétés imposables à l'impôt sur les sociétés et qui ne bénéficient pas du régime SIIC (directement ou indirectement – sociétés translucides ou sociétés transparentes au regard du droit fiscal) comptabilisent un passif d'impôt différé sauf :

- ◆ si le Groupe est en mesure de contrôler la date à laquelle la différence temporelle s'inversera ;
- ◆ si la différence temporelle ne s'inverse pas dans un avenir prévisible.

Les impôts différés actifs résultant de différences temporelles, des déficits fiscaux et des crédits d'impôts reportables sont limités au montant estimé de l'impôt récupérable.

Celui-ci est apprécié à la clôture de l'exercice, en fonction des prévisions de résultat imposable des entités concernées. Les prévisions, validées par le management, sont issues des plans à moyen terme à cinq ans. Les actifs et passifs d'impôts différés ne sont pas actualisés.

### Contribution à la valeur ajoutée des entreprises

Le Groupe a choisi de comptabiliser la contribution à la valeur ajoutée des entreprises en charges opérationnelles.

## 2. PRINCIPALES OPÉRATIONS CONCERNANT LE PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION INTERVENUES AU COURS DE L'EXERCICE 2014

### 2.1. Exercice 2014

#### Principales variations

Suite à l'acquisition du groupe Silic, la rationalisation du Groupe a été poursuivie. Les fusions-absorptions des sociétés détenues à 100 % (cf. note 35 « Périmètre ») n'ont pas eu d'impacts matériels dans les comptes consolidés du Groupe.

#### Foncière

##### Icade Santé

Au cours de l'exercice, Icade Santé a procédé à une augmentation de capital pour un montant de 190,0 millions d'euros. Cette augmentation ayant été souscrite par l'ensemble des actionnaires, en proportion de leur quote-part d'intérêt dans cette société, Icade n'a pas été diluée.

Icade Santé a acquis les titres des sociétés « Floride Immo Santé », « SC Nicolo-Doumer » et « SCI Guynemer » pour un montant global de 29,0 millions d'euros.

#### Activité Commerce

Icade a cédé fin novembre 2014, les titres qu'elle détenait dans la société Icade Bricolage pour un montant de 75,0 millions d'euros.

#### Cession Allemagne

En 2014, Icade a cédé les titres des sociétés « Icade Reim Salzufer » et « Icade Reim Mercedesstrasse » pour un montant total de 3,3 millions d'euros.

Au 31 décembre 2014, Icade n'est plus propriétaire d'immeubles et de terrains en Allemagne. Les quatre sociétés de droit allemand restantes sont en voie de liquidation. Elles ont été sorties du périmètre de consolidation en fin de cet exercice, aucun engagement significatif n'ayant été identifié.

#### Promotion et Services

Aucune acquisition ou cession de société n'a eu lieu au cours de l'exercice 2014.

## 2.2. Exercice 2013

### Principales variations

#### Foncière

##### Silic

À la suite de la conclusion d'un protocole d'accord non engageant le 13 décembre 2011 entre la Caisse des dépôts (la CDC), Icade et Groupama, Icade et la CDC ont remis le 22 décembre 2011 une offre ferme à Groupama qui l'a acceptée le 31 décembre 2012.

L'opération de rapprochement entre Icade et Silic s'est structurée en quatre étapes :

**(i) Première étape :** apport à une filiale de la CDC, HoldCo SIIC, (a) de la participation détenue par la CDC dans Icade et (b) d'une fraction de la participation détenue par Groupama dans Silic

Le 30 décembre 2011, la CDC a apporté à HoldCo SIIC 55,57 % du capital et des droits de vote d'Icade. Concomitamment, Groupama a apporté à HoldCo SIIC 6,5 % du capital et des droits de vote de Silic.

Chacun des apports a été réalisé sur la base d'une parité d'échange de cinq actions Icade pour quatre actions Silic, coupon 2011 attaché pour chacune des deux sociétés. La valorisation de HoldCo SIIC a été déterminée par transparence sur la base de cette parité.

Le 6 février 2012, la CDC et Groupama ont signé un pacte d'actionnaires régissant leurs relations au sein de HoldCo SIIC.

Ce pacte relatif à HoldCo SIIC, qui est valable pour une durée de 20 ans, comporte notamment les stipulations suivantes :

- ◆ un engagement d'inaliénabilité des titres de HoldCo SIIC détenus par Groupama pendant une durée de 30 mois suivant la date de conclusion du pacte d'actionnaires ;
- ◆ un droit de préemption au profit de la CDC à l'expiration de la période d'inaliénabilité ;
- ◆ un droit de sortie conjointe proportionnel au profit de Groupama au cas où la CDC souhaiterait transférer à un tiers autre qu'un affilié tout ou partie de ses titres HoldCo SIIC ; et
- ◆ une liquidité au profit de Groupama.

Le résumé des clauses du pacte d'actionnaires entrant dans le champ d'application des dispositions de l'article L. 233-11 du Code de commerce a été notifié à Icade et a fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 17 février 2012 sous le numéro 212C0291.

**(ii) Deuxième étape :** apport à HoldCo SIIC par Groupama du solde de sa participation dans Silic

Postérieurement à l'obtention de l'autorisation de l'Autorité de la concurrence en date du 13 février 2012, la CDC et Groupama, en tant qu'associés de HoldCo SIIC ont, par décision en date du 16 février 2012, approuvé l'apport par Groupama de 37,44 % du capital et des droits de vote de Silic. L'apport du solde des actions Silic détenues par Groupama a été réalisé selon la même parité que les premiers apports, soit cinq actions Icade pour quatre actions Silic, coupon 2011 attaché pour chacune des deux sociétés.

Au résultat des apports décrits ci-dessus, le capital de HoldCo SIIC est détenu par la CDC et Groupama à hauteur respectivement de 75,07 % et de 24,93 %. Par ailleurs, HoldCo SIIC détient (i) 55,57 % du capital et des droits de vote d'Icade et (ii) de concert avec la CDC et Icade, 43,94 % du capital et des droits de vote de Silic sur une base non diluée.

**(iii) Troisième étape :** dépôt par Icade d'une offre publique obligatoire sur Silic

Consécutivement au franchissement du seuil de 30 % par HoldCo SIIC agissant de concert avec Icade et la CDC, Icade a déposé, le 13 mars 2012, une offre obligatoire sur Silic.

L'offre est composée d'une offre publique d'échange sur les actions Silic et d'une offre publique d'achat sur les obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes (ORNANES) émises par Silic.

Les termes de l'offre sont les suivants :

- ◆ pour l'offre d'échange : la parité est égale à la parité d'échange retenue pour les apports, soit cinq actions Icade à émettre pour quatre actions Silic apportées (coupon 2011 attaché ou détaché dans les deux cas) ; et
- ◆ pour l'offre d'achat : la valeur nominale de l'ORNANE à laquelle s'ajoute le coupon couru jusqu'à la date anticipée pour le règlement-livraison de l'offre, soit 126 euros par ORNANE sur la base d'un règlement-livraison le 14 juin 2012. Il est précisé que le décalage du règlement-livraison de l'offre sera sans impact sur le prix par ORNANE.

Le 24 avril 2012, l'AMF a déclaré l'offre conforme et a apposé le visa n° 12-179 sur la note d'information d'Icade et le visa n° 12-180 sur la note en réponse de Silic, qui sont disponibles sur les sites internet d'Icade ([www.icable.fr](http://www.icable.fr)), de Silic ([www.silic.fr](http://www.silic.fr)) et de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

La décision de conformité et l'avis d'ouverture de l'offre ont été publiés par l'AMF respectivement le 24 avril 2012 sous le numéro 212C0533 et le 26 avril 2012 sous le numéro 212C0547.

Par recours du 3 mai et du 4 mai 2012, SMA Vie BTP et l'ADAM ont saisi la Cour d'appel de Paris d'une demande d'annulation de la décision de conformité de l'AMF.

Par observations déposées près la Cour d'appel de Paris le 31 mai 2012, l'AMF s'est engagée « dans l'intérêt du marché et à titre conservatoire, à proroger la date de clôture de l'offre publique, initialement fixée au 1<sup>er</sup> juin 2012, en sorte que cette clôture n'intervienne que huit jours au moins après le prononcé de l'arrêt de la cour statuant sur les recours en annulation de la décision de l'AMF ».

Par un arrêt en date du 27 juin 2013, la Cour d'appel de Paris a rejeté l'ensemble des recours de l'ADAM et de SMA Vie BTP confirmant ainsi la validité et la régularité de l'offre publique d'Icade sur Silic.

La date de clôture de l'offre publique a été fixée par l'AMF au 12 juillet 2013 (cf. avis AMF n°213C0781 du 27 juin 2013).

Par un avis en date du 19 juillet 2013 (cf. avis AMF n°213C0976), l'AMF a publié les résultats de l'offre publique initiale dont le règlement-livraison est intervenu le 22 juillet 2013. Dans ce cadre, 19 295 355 actions nouvelles Icade ont été émises le 19 juillet 2013 au prix de 69 euros par action (prime d'émission incluse) afin de rémunérer les 15 436 284 actions Silic apportées à l'offre initiale.

Au résultat de l'offre publique initiale, Icade détenait 15 436 284 actions Silic représentant 87,98 % du capital et des droits de vote. Par ailleurs, 99 520 ORNANES ont été apportées à l'offre publique.

Par un avis en date du 19 juillet 2013 (cf. avis AMF n°213C0985), l'AMF a fixé la date de clôture de l'offre ré-ouverte au 2 août 2013. Les résultats de l'offre ré-ouverte ont été publiés par l'AMF le 9 août 2013 (cf. avis AMF n°213C1217). Dans ce cadre, 1 161 750 actions nouvelles Icade ont été émises au prix de 67,36 euros par action (prime d'émission incluse) afin de rémunérer les 929 400 actions Silic apportées à l'offre ré-ouverte, représentant 5,30 % du capital et des droits de vote de Silic. Le règlement-livraison est intervenu le 12 août 2013.

Au résultat de l'offre publique (en ce compris l'offre ré-ouverte), Icade détenait 16 365 684 actions Silic représentant, au jour de la publication des résultats de l'offre ré-ouverte, 93,28 % du capital et des droits de vote, ainsi que 99 520 ORNANES Silic.

Le 23 juillet 2013, SMA Vie BTP a introduit un pourvoi en cassation contre l'arrêt de la Cour d'appel de Paris du 27 juin 2013.

Le 25 novembre 2014, la Cour de cassation a rejeté le pourvoi de SMA Vie BTP.

**Traitement retenu dans les comptes consolidés**

La date de prise de contrôle étant le 22 juillet 2013, l'entrée de périmètre de Silic dans les comptes d'Icade a été réalisée à cette date. Le mode de consolidation retenue est l'intégration globale.

En application de la norme IFRS 3 révisée, la contrepartie transférée des 93,28 % des titres Silic correspond à la juste valeur des actions Icade

remises en échange des actions Silic, calculée sur la base de l'action Icade (69 euros au 19 juillet 2013 lors de l'offre initiale et 67,36 euros lors de l'offre ré-ouverte).

Les frais liés aux augmentations de capital s'élevant à 6,7 millions d'euros, ont été directement imputés sur les capitaux propres du Groupe (prime d'émission) et les frais d'acquisition des titres ont été comptabilisés en résultat opérationnel pour 2,3 millions d'euros.

La contrepartie transférée de Silic (coût d'acquisition), ainsi définie, s'élève à 1 409,6 millions d'euros.

La participation ne conférant pas le contrôle correspond à la quote-part des actionnaires qui n'exercent pas le contrôle dans la valeur de l'actif net évaluée à la juste valeur à la date d'acquisition.

Les actifs, passifs et passifs éventuels ont été évalués à leur juste valeur à cette date.

Le *goodwill* négatif, déterminé au 22 juillet selon la méthode du « *goodwill* partiel » s'élève à 2,2 millions d'euros.

<i>(en millions d'euros)</i>	<b>Juste Valeur au 22 juillet 2013</b>
Immeubles de placement	3 247,8
Autres actifs courants et non courants	49,5
Trésorerie	80,4
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>3 377,7</b>
Emprunts et dettes financières non courants	1 117,8
Autres passifs courants et non courants	317,0
Emprunts et dettes financières courants	429,4
<b>TOTAL DES PASSIFS</b>	<b>1 864,2</b>
<b>ACTIF NET</b>	<b>1 513,5</b>
Évaluation de la participation ne conférant pas le contrôle	101,7
Contrepartie transférée des 93,28 % des titres Silic	1 409,6
<i>Goodwill</i> négatif comptabilisé en profit au compte de résultat	2,2

À titre d'information, si la date d'entrée de Silic dans le périmètre de consolidation avait été le 1<sup>er</sup> janvier 2013, l'impact sur le compte de résultat aurait été le suivant :

<i>(en millions d'euros)</i>	<b>Silic : Impact en compte de résultat</b>		
	<b>du 1<sup>er</sup> janvier au 21 juillet 2013</b>	<b>du 22 juillet au 31 décembre 2013</b>	<b>un exercice complet</b>
Chiffre d'affaires	108,9	86,7	195,6
Produits des activités opérationnelles	108,9	87,2	196,1
<b>EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL</b>	<b>92,2</b>	<b>74,1</b>	<b>166,3</b>
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>32,6</b>	<b>26,0</b>	<b>58,6</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>(31,3)</b>	<b>(13,0)</b>	<b>(44,3)</b>
Impôts sur les résultats	(1,6)	-	(1,6)
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>(0,3)</b>	<b>13,0</b>	<b>12,7</b>
Résultat net : part du Groupe <sup>(1)</sup>	■	12,1	12,1

*(1) Montant calculé sur la base du pourcentage d'intérêt d'Icade dans le Groupe Silic du 22 juillet au 31 décembre 2013 avant fusion.*

Pour les besoins de cette information, il a été reconstitué un compte de résultat correspondant au résultat de Silic sur le premier semestre 2013 et les trois premières semaines de juillet.



En particulier, la dotation aux amortissements a été recalculée pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 21 juillet 2013, sur la base de la dotation réelle constatée sur la période du 22 juillet au 31 décembre 2013. Le complément de dotation s'élève à 21,5 millions d'euros.

Globalement, les instruments de couverture apparaissant dans les comptes consolidés de Silic ont été traités de manière identique sur la période du 1<sup>er</sup> janvier au 21 juillet 2013. Les variations de juste valeur n'ont pas impacté le compte de résultat sur cette période, alors qu'ils ont impacté la période de consolidation réelle du 22 juillet au 31 décembre 2013, car le portefeuille n'a pas été qualifié dans les comptes consolidés d'Icade.

L'impact du regroupement d'entreprise sur le résultat, composé des frais d'acquisition des titres et du *goodwill* négatif, s'élève à moins 0,1 million d'euros. Compte tenu du caractère négligeable de cet impact, il n'a pas été créé de ligne spécifique au sein du résultat opérationnel.

#### (iv) Quatrième étape : fusion-absorption de Silic par Icade

L'opération de fusion s'est inscrite dans une démarche de simplification de la structure du Groupe et du mode de détention de ses actifs immobiliers et d'optimisation des coûts de fonctionnement du groupe Icade, notamment en rationalisant les coûts liés au statut de société cotée de Silic.

Le 15 octobre 2013, les conseils d'administration respectifs d'Icade et de Silic se sont réunis et ont approuvé les modalités de la fusion-absorption de Silic par Icade.

L'assemblée générale des porteurs d'ORNANES Silic, réunie le 6 novembre 2013, a approuvé le projet de fusion.

Par un avis publié le 28 novembre 2013 (cf. avis AMF n°213C1819), l'AMF a décidé que le projet de fusion-absorption de Silic par Icade, soumis à son examen conformément aux dispositions de l'article 236-6 du règlement général de l'AMF, ne justifiait pas la mise en œuvre d'une offre publique de retrait sur les titres Silic préalable à la réalisation de la fusion.

Par recours en date du 6 décembre 2013, la société SMA Vie BTP a saisi la Cour d'appel de Paris d'une demande d'annulation de la décision de l'AMF susmentionnée. L'audience de plaidoiries a été fixée au 23 octobre 2014.

Le 8 janvier 2015, la Cour d'appel de Paris a rejeté l'ensemble des demandes de SMA Vie BTP.

Le 6 décembre 2013, la société SMA Vie BTP a demandé au Tribunal de commerce de Nanterre, dans le cadre d'une procédure en référé, d'ajourner l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Silic appelée à se prononcer sur la fusion-absorption de Silic par Icade. Par ordonnance en date du 20 décembre 2013, le Tribunal de commerce de Nanterre a rejeté cette demande et aucun recours n'a été déposé contre cette décision.

Le 27 décembre 2013, les assemblées générales extraordinaires de Silic et d'Icade ont approuvé la fusion-absorption de Silic par Icade.

Les principales modalités de la fusion impactant les comptes consolidés ont été les suivantes :

- ◆ la parité de fusion est égale à la parité retenue dans le cadre de l'offre publique d'échange, soit cinq actions Icade pour quatre actions Silic ;
- ◆ la fusion a pris effet d'un point de vue juridique, comptable et fiscal le 31 décembre 2013 à minuit, entraînant la transmission universelle de patrimoine de Silic à Icade et la dissolution sans liquidation de Silic ;
- ◆ Icade a procédé à la date de réalisation de la fusion, en application de la parité d'échange, à une augmentation de son capital d'un montant

nominal de 2 212 786,34 euros pour le porter de 110 456 512,52 euros à 112 669 298,86 euros, par la création de 1 451 687 actions nouvelles attribuées aux actionnaires de Silic (à l'exception d'Icade et de Silic s'agissant des actions autodétenues). Conformément à la réglementation applicable, il n'a été procédé ni à l'échange des actions Silic détenues par Icade, ni à l'échange des actions autodétenues par Silic qui ont été annulées de plein droit à la date de réalisation de la fusion ;

- ◆ les nouvelles actions Icade ont été admises aux négociations sur le compartiment A d'Euronext Paris sous le code ISIN FR0000035081 ;
- ◆ à la date de réalisation de la fusion, Icade s'est substituée à Silic dans ses obligations envers (i) les titulaires d'options de souscription d'actions Silic, (ii) les attributaires d'actions gratuites Silic à acquérir et (iii) les porteurs d'ORNANES. Les ORNANES Silic ont continué à être admises aux négociations sur Euronext Paris et celles détenues par Icade ont été annulées.

#### Traitement retenu dans les comptes consolidés

L'opération de fusion-absorption de Silic par Icade s'est traduite par un transfert du solde de la participation ne donnant pas le contrôle en capitaux propres part du Groupe pour un montant de 102,6 millions d'euros.

#### Ouverture du capital d'Icade Santé et acquisition de cliniques

Consécutivement à l'ouverture du capital d'Icade Santé à un nouvel investisseur institutionnel, se traduisant par une augmentation de capital de 108,7 millions d'euros au cours du premier semestre 2013, Icade a été diluée, mais conserve le contrôle de sa filiale. Au 31 décembre 2013, Icade détient 56,51 % d'Icade Santé.

La valeur des murs des cliniques acquises sur l'exercice s'élève à 132,2 millions d'euros, frais inclus.

#### Cession SCI Odysseum

La SCI Odysseum, détenue à hauteur de 50 % par le Groupe, a été cédée au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2013 pour un montant de 74,4 millions d'euros.

#### Cession Allemagne

Les cessions des filiales Icade Reim Hohenzollemddamm GMBH et Icade Reim Türlenstrasse GMBH au cours de l'exercice 2013, pour un prix de vente global de 11,3 millions d'euros, confirment le désengagement du Groupe à l'international.

#### Promotion

Les sociétés Arcoba, Gestec, Sethri, spécialisées dans l'ingénierie, et Paris Nord Est, aménageur ont été cédées début 2013 pour un montant de 5,6 millions d'euros.

#### Services

##### Cession d'Icade Suretis

La société Icade Suretis a été cédée fin mars 2013 pour un montant de 1,0 million d'euros.

## 3. SECTEURS OPÉRATIONNELS

(en millions d'euros)	31/12/2014				
	Foncière	Promotion	Services	Éliminations internes inter-métiers	Total
<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b>					
<b>Chiffre d'affaires consolidé</b>	<b>567,5</b>	<b>1 166,7</b>	<b>44,6</b>	<b>(19,1)</b>	<b>1 759,8</b>
- Ventes inter-activités (Groupe)	(45,9)	(22,4)	(1,5)	(19,1)	(88,8)
- Ventes totales, ventes inter-activités incluses (Groupe)	613,5	1 189,1	46,1	-	1 848,7
<b>EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL</b>	<b>465,7</b>	<b>55,7</b>	<b>1,7</b>	<b>(0,4)</b>	<b>522,7</b>
- Amortissements et pertes de valeur des biens d'exploitation	(14,4)	(1,6)	(0,5)	-	(16,4)
- Amortissements et pertes de valeur des immeubles de placement <sup>(1)</sup>	(264,3)	-	-	1,2	(263,1)
- Résultat sur acquisition	-	-	-	-	-
- Résultat de cessions <sup>(2)</sup>	98,6	1,9	-	(1,5)	99,1
- Pertes de valeur sur écart d'acquisition	0,1	(0,9)	(0,2)	-	(1,0)
Part dans les sociétés mises en équivalence	(1,4)	9,0	-	(1,4)	6,2
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>284,2</b>	<b>64,2</b>	<b>1,0</b>	<b>(2,0)</b>	<b>347,5</b>
- Coût de l'endettement net	(133,9)	2,9	-	-	(131,0)
- Autres produits et charges financiers	(10,4)	0,7	-	-	(9,7)
- Impôt sur les résultats	(7,1)	(25,2)	(1,7)	-	(34,0)
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>132,9</b>	<b>42,6</b>	<b>(0,7)</b>	<b>(2,0)</b>	<b>172,8</b>
Résultat : part des participations ne donnant pas le contrôle	19,2	2,1	-	-	21,3
<b>RÉSULTAT NET : PART GROUPE</b>	<b>113,7</b>	<b>40,5</b>	<b>(0,7)</b>	<b>(2,0)</b>	<b>151,5</b>
<b>BILAN : INVESTISSEMENTS PAR SECTEUR</b>					
Acquisition d'immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement	669,1	0,1	0,3	(1,5)	667,9
<b>BILAN À LA CLÔTURE</b>					
Goodwills	4,0	42,3	23,2	-	69,5
Immobilisations incorporelles nettes	3,5	0,2	0,4	-	4,0
Immobilisations corporelles nettes	80,9	3,4	1,1	-	85,4
Immeubles de placement nets	7 901,9	-	-	(57,7)	7 844,2
Titres mis en équivalence	115,9	21,1	-	-	137,0
Actifs financiers non courants	173,7	(137,8)	(15,8)	(0,4)	19,5
Autres actifs non courants	0,7	16,1	1,7	-	18,4
Stocks et en-cours	1,4	451,1	-	(1,8)	450,8
Créances clients	368,0	180,1	16,2	(14,6)	549,7
Montants dus par les clients	-	21,9	-	-	21,9
Actifs financiers courants et trésorerie	392,3	216,5	5,7	(13,4)	601,1
Autres actifs courants	91,5	205,4	101,8	(0,1)	398,6
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>9 133,7</b>	<b>1 020,3</b>	<b>134,2</b>	<b>(88,1)</b>	<b>10 200,1</b>
Capitaux propres	4 283,4	299,7	6,6	(59,5)	4 530,2
Dettes financières non courantes	3 671,5	-	0,4	(0,4)	3 671,5
Autres passifs non courants	188,8	15,7	7,2	-	211,7
Dettes financières courantes	675,6	40,4	2,2	(13,4)	704,7
Dettes fournisseurs	42,4	378,1	4,9	(14,5)	410,9
Montants dus aux clients	-	1,6	-	-	1,6
Autres passifs courants	272,1	284,7	113,0	(0,3)	669,5
<b>TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>9 133,7</b>	<b>1 020,3</b>	<b>134,2</b>	<b>(88,1)</b>	<b>10 200,1</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE</b>					
Investissements corporels, incorporels et immeubles de placement	(683,0)	(1,9)	(0,3)		(685,1)

(1) Les pertes de valeur sur immeubles de placement concernent principalement certains bureaux situés à La Défense.

(2) Le résultat de cessions concerne essentiellement les cessions de l'immeuble de bureaux LINK et des titres de la société Icade Bricolage.

31/12/2013 retraité

<i>(en millions d'euros)</i>	Foncière	Promotion	Services	Éliminations internes inter-métiers	Total
<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b>					
<b>Chiffre d'affaires consolidé</b>	<b>463,7</b>	<b>970,4</b>	<b>48,4</b>	<b>(25,8)</b>	<b>1 456,7</b>
- Ventes inter-activités (Groupe)	(22,9)	(27,8)	(1,4)	(25,8)	(78,0)
- Ventes totales, ventes inter-activités incluses (Groupe)	486,6	998,2	49,8	-	1 534,7
<b>EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL</b>	<b>388,3</b>	<b>44,2</b>	<b>4,6</b>	<b>0,9</b>	<b>437,9</b>
- Amortissements et pertes de valeur des biens d'exploitation	(9,6)	9,3	(0,7)	1,2	0,2
- Amortissements et pertes de valeur des immeubles de placement <sup>(1)</sup>	(271,0)	-	-	-	(271,0)
- Résultat sur acquisition	-	-	-	-	-
- Résultat de cessions <sup>(2)</sup>	120,7	(0,1)	(0,5)	2,1	122,4
- Pertes de valeur sur écart d'acquisition	(3,2)	0,2	(0,1)	-	(3,1)
Part dans les sociétés mises en équivalence	2,1	19,8	-	(1,3)	20,5
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>227,3</b>	<b>73,4</b>	<b>3,4</b>	<b>2,8</b>	<b>306,9</b>
- Coût de l'endettement net	(133,7)	6,5	-	-	(127,2)
- Autres produits et charges financiers	8,6	(4,4)	(0,1)	-	4,1
- Impôt sur les résultats	(10,4)	(27,0)	(1,6)	0,1	(38,9)
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>91,8</b>	<b>48,5</b>	<b>1,7</b>	<b>3,0</b>	<b>144,9</b>
Résultat : part des participations ne donnant pas le contrôle	16,8	1,3	-	-	18,0
<b>RÉSULTAT NET : PART GROUPE</b>	<b>75,0</b>	<b>47,2</b>	<b>1,7</b>	<b>3,0</b>	<b>126,9</b>
<b>BILAN : INVESTISSEMENTS PAR SECTEUR</b>					
Acquisition d'immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement	337,7	1,2	0,3	0,8	340,0
<b>BILAN À LA CLÔTURE</b>					
Goodwills	4,1	42,3	23,4	-	69,7
Immobilisations incorporelles nettes	2,8	0,7	0,3	-	3,8
Immobilisations corporelles nettes	86,4	2,8	1,3	-	90,5
Immeubles de placement nets	7 770,6	-	-	(57,4)	7 713,2
Titres disponibles à la vente, non courant	161,4	(138,7)	(15,7)	-	7,1
Titres mis en équivalence	114,7	28,2	-	(0,1)	142,9
Actifs financiers non courants	2,4	0,9	0,1	(0,5)	2,9
Autres actifs non courants	4,0	8,8	1,7	-	14,5
Stocks et en-cours	1,7	629,8	-	-	631,4
Créances clients	337,6	161,1	16,6	(4,5)	510,9
Montants dus par les clients	-	17,9	-	-	17,9
Actifs financiers courants et trésorerie	661,2	150,7	6,6	(140,4)	678,1
Autres actifs courants	81,6	232,3	82,1	(0,0)	395,9
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>9 228,4</b>	<b>1 136,8</b>	<b>116,5</b>	<b>(202,9)</b>	<b>10 278,8</b>
Capitaux propres	4 367,5	259,2	10,8	(57,5)	4 579,9
Dettes financières non courantes	3 360,5	-	0,5	(0,5)	3 360,5
Autres passifs non courants	182,5	16,1	5,8	(0,0)	204,5
Dettes financières courantes	1 067,9	167,1	0,7	(140,4)	1 095,3
Dettes fournisseurs	37,4	361,4	4,0	(3,5)	399,2
Montants dus aux clients	-	4,8	-	-	4,8
Autres passifs courants	212,6	328,2	94,8	(1,0)	634,6
<b>TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>9 228,4</b>	<b>1 136,8</b>	<b>116,5</b>	<b>(202,9)</b>	<b>10 278,8</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE</b>					
Investissements corporels, incorporels et immeubles de placement	(350,6)	(1,2)	(0,3)		(352,1)

(1) Les pertes de valeur sur immeubles de placement concernent principalement la tour EQHO et les actifs portés par les entités allemandes.

(2) Le résultat de cessions concerne essentiellement la cession du centre commercial Odysseum ainsi que des cessions d'immeubles de placement notamment de bureaux et de logements (Sarcelles Saint Saens).

## Secteurs opérationnels par zone géographique

(en millions d'euros)	France		Europe	
	31/12/2014	31/12/2013 retraité	31/12/2014	31/12/2013 retraité
Actifs non courants	8 178,0	7 896,7	-	147,8
Chiffre d'affaires	1 755,2	1 445,5	4,6	11,2

## 4. ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

## 4.1. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires par nature se détaille de la manière suivante :

(en millions d'euros)	31/12/2014	31/12/2013 retraité
Revenus locatifs <sup>(1)</sup> y compris loyers financiers	551,9	451,0
Contrats de construction et de VEFA	1 145,2	938,2
Prestations de service	61,8	67,4
Autres ventes	0,9	0,1
<b>TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>1 759,8</b>	<b>1 456,7</b>

(1) Revenus locatifs des foncières.

## 4.2. Résultat de cession

(en millions d'euros)	31/12/2014	31/12/2013 retraité
Résultat sur cessions des immeubles de placement	50,9	59,1
Résultat sur cessions des autres actifs corporels et incorporels	2,2	(0,7)
Résultat sur cessions de titres consolidés	46,0	64,0
<b>TOTAL RÉSULTATS SUR CESSIONS</b>	<b>99,1</b>	<b>122,4</b>

Le résultat sur cessions d'immeubles de placement comprend principalement la cession de bureaux et de logements.

Le résultat sur cessions de titres consolidés correspond essentiellement à la cession de Icade Bricolage et à la poursuite du désengagement du Groupe en Allemagne.

## 5. RÉSULTAT FINANCIER

<i>(en millions d'euros)</i>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013 retraité</b>
Charges d'intérêts sur dettes financières	(99,4)	(60,3)
Charges d'intérêts sur instruments dérivés	(47,9)	(74,2)
Recyclage en résultat des instruments dérivés de couverture de taux avec conservation du sous-jacent	(2,3)	(4,9)
<b>COÛT DE L'ENDETTEMENT BRUT</b>	<b>(149,6)</b>	<b>(139,3)</b>
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	3,5	0,4
Revenus des créances et des prêts	14,9	11,4
Variation de juste valeur par résultat des instruments équivalents de trésorerie	0,2	0,3
<b>Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés</b>	<b>18,6</b>	<b>12,1</b>
<b>COÛT DE L'ENDETTEMENT NET</b>	<b>(131,0)</b>	<b>(127,2)</b>
Résultats de cessions des titres disponibles à la vente	-	-
Résultats sur cessions des autres actifs financiers en juste valeur par résultat	-	0,1
Produits nets de participation	1,4	0,6
Dotations et reprises sur pertes de valeurs des titres disponibles à la vente	-	(0,2)
Recyclage en résultat des instruments dérivés couverture de taux sans conservation du sous-jacent	-	(3,0)
Variation de juste valeur par résultat des instruments dérivés	(2,8)	19,4
Variation de juste valeur des ORNANES	(2,2)	(7,9)
Résultats sur cessions des prêts et créances	0,1	(0,2)
Dotations et reprises sur pertes de valeur des prêts et créances	(0,2)	0,6
Autres produits financiers	0,6	3,0
Autres charges financières	(6,5)	(8,4)
<b>Autres produits et charges financiers</b>	<b>(9,7)</b>	<b>4,1</b>
<b>TOTAL RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>(140,7)</b>	<b>(123,1)</b>

## 6. IMPÔTS

### 6.1. Analyse de la charge

(en millions d'euros)	31/12/2014	31/12/2013 retraité
Impôts courants	(41,2)	(34,4)
Exit tax (régime SIIC)	-	(0,1)
Impôts différés	7,2	(4,4)
<b>CHARGE TOTALE D'IMPÔT COMPTABILISÉE EN RÉSULTAT</b>	<b>(34,0)</b>	<b>(38,9)</b>
<b>IMPÔTS SUR LES ÉLÉMENTS COMPTABILISÉS EN CAPITAUX PROPRES</b>	<b>0,3</b>	<b>1,8</b>

(en millions d'euros)	31/12/2014
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>206,8</b>
<b>Taux d'impôt théorique</b>	<b>34,43 %</b>
<b>Charge d'impôt théorique</b>	<b>(71,2)</b>
<b>Incidence sur l'impôt théorique des :</b>	
<i>Différences permanentes</i>	(29,9)
<i>Secteur exonéré du régime SIIC</i>	70,2
<i>Variation des actifs d'impôt non reconnus (dont déficits reportables)</i>	3,1
<i>Impôt sur distribution de dividendes</i>	(3,3)
<i>Différentiels de taux (France et étranger)</i>	(2,7)
<i>Impôt supporté par les minoritaires</i>	0,7
<i>Autres impacts (dont exit tax, provision pour impôt,...)</i>	(0,9)
<b>Charge d'impôt effective</b>	<b>(34,0)</b>
<b>Taux d'imposition effectif</b>	<b>16,43 %</b>

### 6.2. Origine des impôts différés

(en millions d'euros)	31/12/2014	31/12/2013 retraité
Impôts différés liés à des différences temporaires		
Provisions d'actifs non déductibles	5,9	1,6
Provisions pour engagements liés au personnel	5,2	4,6
Provisions de passifs non déductibles	5,6	4,1
Crédit-bail	(11,8)	(10,4)
Autres	(2,8)	(4,2)
Impôts différés actifs liés à des reports déficitaires	3,8	2,6
<b>POSITION NETTE DES IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>	<b>5,9</b>	<b>(1,7)</b>
Impôts différés nets actifs	17,8	10,5
Impôts différés nets passifs	11,9	12,2
<b>POSITION NETTE DES IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>	<b>5,9</b>	<b>(1,7)</b>

Au 31 décembre 2014, les déficits reportables non activés s'élèvent à 45,1 millions d'euros en base.

## 7. GOODWILLS

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014		
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette
Foncière	4,0	-	4,0
Promotion	42,3	-	42,3
Services	23,5	(0,3)	23,2
<b>GOODWILLS</b>	<b>69,8</b>	<b>(0,3)</b>	<b>69,5</b>

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2013 retraité		
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette
Foncière	6,4	(2,3)	4,1
Promotion	42,3	-	42,3
Services	23,5	(0,1)	23,4
<b>GOODWILLS</b>	<b>72,1</b>	<b>(2,4)</b>	<b>69,7</b>

Un test de perte de valeur a été réalisé au 31 décembre 2014 et au 31 décembre 2013 sur la base de valorisations effectuées par des experts.

La méthode d'évaluation de la juste valeur retenue par l'expert est basée sur les flux futurs de trésorerie actualisés. Le taux sans risque utilisé correspond à la moyenne sur cinq mois des taux de l'OAT TEC 10 ans.

Les primes de risques appliquées sont spécifiques à chaque métier et tiennent compte de l'évolution de leur marché sur l'exercice 2014.

Les taux d'actualisation avant impôt retenus pour déterminer la valeur d'utilité varient de 7,36 % à 12,64 % sur l'exercice 2014 (7,73 % à 11,83 % sur l'exercice 2013) selon les actifs testés.

## 8. IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET IMMEUBLES DE PLACEMENT ET SENSIBILITÉ DES VALEURS NETTES COMPTABLES

### 8.1. Tableau des variations

<i>(en millions d'euros)</i>	Immobilisations corporelles	Immeubles de placement	dont immeubles de placement en location- financement
<b>VALEUR BRUTE AU 31/12/2013 PUBLIÉ</b>	<b>139,9</b>	<b>8 984,4</b>	<b>416,5</b>
Changement de méthode suite à la mise en œuvre de la norme IFRS 11	(0,1)	(248,8)	-
<b>VALEUR BRUTE AU 01/01/2014</b>	<b>139,8</b>	<b>8 735,6</b>	<b>416,5</b>
Augmentations <sup>(1)</sup>	2,8	667,2	97,6
Production immobilisée	-	-	-
Diminutions	(1,9)	(216,8)	-
Effets des variations de périmètre	-	(64,3)	2,5
Immobilisations reclassées en « actifs destinés à être cédés »	0,1	(88,3)	-
Autres mouvements	-	-	-
<b>VALEUR BRUTE AU 31/12/2014</b>	<b>140,8</b>	<b>9 033,2</b>	<b>516,5</b>
<b>AMORTISSEMENTS AU 31/12/2013 PUBLIÉ</b>	<b>(49,4)</b>	<b>(834,2)</b>	<b>(43,5)</b>
Changement de méthode suite à la mise en œuvre de la norme IFRS 11	0,1	31,3	-
<b>AMORTISSEMENTS AU 01/01/2014</b>	<b>(49,3)</b>	<b>(802,9)</b>	<b>(43,5)</b>
Augmentations	(7,7)	(264,1)	(15,4)
Diminutions	1,6	39,4	-
Effets des variations de périmètre	-	28,2	4,3
Immobilisations reclassées en « actifs destinés à être cédés »	-	20,0	-
Autres mouvements	-	-	-
<b>AMORTISSEMENTS AU 31/12/2014</b>	<b>(55,3)</b>	<b>(979,5)</b>	<b>(54,5)</b>
<b>PERTE DE VALEUR AU 31/12/2013 PUBLIÉ</b>	<b>-</b>	<b>(219,5)</b>	<b>-</b>
Changement de méthode suite à la mise en œuvre de la norme IFRS 11	-	-	-
<b>PERTE DE VALEUR AU 01/01/2014</b>	<b>-</b>	<b>(219,5)</b>	<b>-</b>
Augmentations	-	(52,1)	-
Diminutions	-	58,0	-
Effets des variations de périmètre	-	-	-
Immobilisations reclassées en « actifs destinés à être cédés »	-	4,1	-
Autres mouvements	-	-	-
<b>PERTE DE VALEUR AU 31/12/2014</b>	<b>-</b>	<b>(209,5)</b>	<b>-</b>
<b>VALEUR NETTE AU 31/12/2013 PUBLIÉ</b>	<b>90,5</b>	<b>7 930,6</b>	<b>373,0</b>
Changement de méthode suite à la mise en œuvre de la norme IFRS 11	-	(217,5)	-
<b>VALEUR NETTE AU 01/01/2014</b>	<b>90,5</b>	<b>7 713,1</b>	<b>373,0</b>
Augmentations	(4,9)	350,9	82,2
Production immobilisée	-	-	-
Diminutions	(0,3)	(119,5)	-
Effets des variations de périmètre	-	(36,1)	6,8
Immobilisations reclassées en « actifs destinés à être cédés »	0,1	(64,2)	-
Autres mouvements	-	-	-
<b>VALEUR NETTE AU 31/12/2014</b>	<b>85,4</b>	<b>7 844,2</b>	<b>462,0</b>

(1) Dont frais financiers activés 6,5 M€.

**COMPTES CONSOLIDÉS – IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET IMMEUBLES DE PLACEMENT  
ET SENSIBILITÉ DES VALEURS NETTES COMPTABLES**

<i>(en millions d'euros)</i>	Immobilisations corporelles	Immeubles de placement	dont immeubles de placement en location- financement
<b>VALEUR BRUTE AU 31/12/2012 PUBLIÉ</b>	<b>177,8</b>	<b>5 650,3</b>	<b>304,9</b>
Changement de méthode suite à la mise en œuvre de la norme IFRS 11	(0,1)	(331,1)	-
<b>VALEUR BRUTE AU 01/01/2013</b>	<b>177,7</b>	<b>5 319,2</b>	<b>304,9</b>
Augmentations <sup>(1)</sup>	1,6	325,3	24,3
Production immobilisée	-	8,4	-
Diminutions	(2,1)	(143,8)	-
Effets des variations de périmètre	(2,0)	3 197,8	87,1
Immobilisations reclassées en « actifs destinés à être cédés »	-	(6,7)	-
Autres mouvements	(35,4)	35,4	0,2
<b>VALEUR BRUTE AU 31/12/2013</b>	<b>139,8</b>	<b>8 735,6</b>	<b>416,5</b>
<b>AMORTISSEMENTS AU 31/12/2012 PUBLIÉ</b>	<b>(56,3)</b>	<b>(673,6)</b>	<b>(31,7)</b>
Changement de méthode suite à la mise en œuvre de la norme IFRS 11	0,1	33,9	-
<b>AMORTISSEMENTS AU 01/01/2013</b>	<b>(56,2)</b>	<b>(639,7)</b>	<b>(31,7)</b>
Augmentations	(8,9)	(192,3)	(11,8)
Diminutions	1,9	36,7	-
Effets des variations de périmètre	1,7	4,6	-
Immobilisations reclassées en « actifs destinés à être cédés »	-	-	-
Autres mouvements	12,2	(12,2)	-
<b>AMORTISSEMENTS AU 31/12/2013</b>	<b>(49,3)</b>	<b>(802,9)</b>	<b>(43,5)</b>
<b>PERTE DE VALEUR AU 31/12/2012 PUBLIÉ</b>	<b>-</b>	<b>(156,3)</b>	<b>0,1</b>
Changement de méthode suite à la mise en œuvre de la norme IFRS 11	-	-	-
<b>PERTE DE VALEUR AU 01/01/2013</b>	<b>-</b>	<b>(156,3)</b>	<b>0,1</b>
Augmentations	-	(85,1)	-
Diminutions	-	21,5	-
Effets des variations de périmètre	-	-	-
Immobilisations reclassées en « actifs destinés à être cédés »	-	0,4	-
Autres mouvements	-	-	(0,1)
<b>PERTE DE VALEUR AU 31/12/2013</b>	<b>-</b>	<b>(219,5)</b>	<b>-</b>
<b>VALEUR NETTE AU 31/12/2012 PUBLIÉ</b>	<b>121,5</b>	<b>4 820,4</b>	<b>273,3</b>
Changement de méthode suite à la mise en œuvre de la norme IFRS 11	-	(297,2)	-
<b>VALEUR NETTE AU 01/01/2013</b>	<b>121,5</b>	<b>4 523,2</b>	<b>273,3</b>
Augmentations	(7,3)	47,9	12,5
Production immobilisée	-	8,4	-
Diminutions	(0,2)	(85,6)	-
Effets des variations de périmètre <sup>(2)</sup>	(0,3)	3 202,4	87,1
Immobilisations reclassées en « actifs destinés à être cédés »	-	(6,3)	-
Autres mouvements <sup>(3)</sup>	(23,2)	23,2	0,1
<b>VALEUR NETTE AU 31/12/2013</b>	<b>90,5</b>	<b>7 713,2</b>	<b>373,0</b>

(1) Dont frais financiers activés 6,2 M€.

(2) Au cours de l'exercice 2013, les immeubles de placement ont principalement été affectés par l'entrée des actifs du groupe Silic pour un montant de 3 247,8 millions d'euros.

(3) La cession des sociétés de services Arcoba et Suretis au début de l'exercice 2013 a engendré le reclassement des immeubles que ces sociétés occupaient de la catégorie immobilisations corporelles à la catégorie immeubles de placement.

## 8.2. Immeubles de placement

À chaque clôture, les immeubles de placement des sociétés foncières font l'objet d'une évaluation par des experts immobiliers indépendants, membres de l'Association française des sociétés d'expertises immobilières (Afrexim).

Dans le cas de la mise en œuvre d'une stratégie de cession globale des actifs d'un portefeuille, les experts peuvent appliquer une décote traduisant les effets de portefeuille ainsi que les conditions de marché pour des transactions de forte ampleur.

Conformément à la méthodologie du Groupe, les immeubles en cours d'arbitrage, dont ceux sous promesse de vente, sont valorisés sur la base du prix de vente contractualisé, diminué des coûts de cession.

### 8.2.1. Immeubles de bureaux, locaux d'activité, centres commerciaux et commerces, parcs d'affaires et établissements de santé

La Foncière est présente principalement sur le segment des bureaux et parcs d'affaires en Île-de-France ainsi que sur le segment des établissements de santé.

Les immeubles de placement de ces activités sont évalués en utilisant les méthodes reposant sur le revenu (méthode par les flux de trésorerie futurs actualisés et méthode par capitalisation du loyer net), recoupées par la méthode par comparaison directe pour les principaux actifs. Pour les immeubles monovalents du secteur de la santé, il est tenu compte, pour la détermination de la valeur locative, de la quote-part de chiffre d'affaires moyen ou de l'excédent brut d'exploitation réalisée au cours des exercices passés.

### 8.2.2. Immeubles en développement

Les immeubles en développement recouvrent diverses situations : réserves foncières non totalement viabilisées, terrains à bâtir ou droits à construire, constructibilités résiduelles, immeubles en construction et restructuration. Ces immeubles sont évalués en utilisant la méthode établie sur la base d'un bilan promoteur et/ou de l'actualisation des *cash-flows*, méthodes complétées le cas échéant par la méthode par comparaison.

Les justes valeurs présentées ci-dessous sont les valeurs d'expertises hors droits, hormis pour les actifs acquis en fin d'année et ceux destinés à être cédés dont les justes valeurs retenues sont définies en note 1.10.

## 8.3. Juste valeur des immeubles de placement

### 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 <sup>2</sup> )
<b>ACTIFS STRATÉGIQUES</b>					
<b>Bureaux</b>					
Paris	DCF	5,90 % - 6,10 %	4,90 % - 5,00 %		582 € - 691 €
La Défense/Péri-Défense	DCF	5,75 % - 8,25 %	5,90 % - 7,15 %		223 € - 492 €
Autre Croissant Ouest	DCF	5,75 % - 7,75 %	5,25 % - 6,90 %		360 € - 657 €
Première couronne	DCF	6,65 % - 7,25 %	6,05 % - 6,30 %		267 € - 295 €
Deuxième couronne	DCF	9,25 % - 12,30 %	8,25 % - 10,75 %		116 € - 133 €
Province	DCF	7,75 % - 11,00 %	7,00 % - 9,75 %		80 € - 124 €
<b>Parcs d'affaires</b>					
Paris	DCF	5,00 % - 8,50 %	5,10 % - 8,00 %		187 € - 383 €
La Défense/Péri-Défense	DCF	6,30 % - 7,25 %	6,75 % - 7,50 %		136 € - 263 €
Autre Croissant Ouest	DCF	6,25 % - 8,00 %	6,90 % - 7,75 %		141 € - 275 €
Première couronne	DCF	6,00 % - 10,00 %	5,50 % - 10,20 %		80 € - 368 €
Deuxième couronne	DCF	6,10 % - 12,00 %	6,90 % - 10,00 %		69 € - 276 €
<b>SANTÉ</b>					
Paris et Première couronne	Capitalisation et DCF	6,15 % - 6,75 %	6,20 % - 7,35 %	5,70 % - 6,45 %	(1)
Deuxième couronne	Capitalisation et DCF	6,10 % - 7,35 %	6,65 % - 7,30 %	6,15 % - 6,45 %	(1)
Province	Capitalisation et DCF	6,40 % - 9,35 %	6,65 % - 9,20 %	6,15 % - 8,00 %	(1)

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

Comparaison des valeurs nettes comptables et des justes valeurs

(en millions d'euros)	Valeur nette comptable 31/12/2014	Juste valeur 31/12/2014	Valeur nette comptable 31/12/2013	Juste valeur 31/12/2013
Foncière Bureaux France	3 141,5	3 458,6	3 216,9	3 553,9
Parcs d'affaires	3 206,3	4 162,9	3 155,0	3 943,4
Actifs alternatifs (Santé)	1 961,4	2 350,7	1 605,0	1 886,8
Actifs non stratégiques	52,7	179,2	312,7	499,3
<b>TOTAL</b>	<b>8 361,9</b>	<b>10 151,4</b>	<b>8 289,6</b>	<b>9 883,4</b>
<i>dont immeubles de placement et goodwill</i>	7 845,4	9 549,0	7 713,2	9 187,4
<i>dont immeubles de placement portés par des sociétés mises en équivalence</i>	179,8	184,2	217,5	269,3
<i>dont immobilisations d'exploitation</i>	76,7	154,9	85,4	143,3
<i>dont immobilisations destinées à être cédés</i>	-	-	6,8	9,3
<i>dont créances financières et autres actifs expertisés</i>	260,0	263,2	266,7	274,1

Le rapport de la dette financière nette sur la valeur des actifs immobiliers (*loan-to-value*) s'élève à 38,2 % au 31 décembre 2014.

Sensibilité des valeurs nettes comptables des immeubles de placement aux variations potentielles des justes valeurs

Incidence sur les valeurs nettes comptables (en millions d'euros)	Variation des justes valeurs des immeubles de placement			
	- 5,00 %	- 2,50 %	+ 2,50 %	+ 5,00 %
<b>Bureaux</b>				
Paris	0,0	0,0	0,0	0,0
La Défense/Péri-Défense	(78,7)	(28,7)	+ 35,9	+ 55,9
Autre Croissant Ouest	0,0	0,0	0,0	0,0
Première couronne	0,0	0,0	0,0	0,0
Deuxième couronne	(1,5)	(0,7)	+ 0,7	+ 1,5
<b>SOUS-TOTAL IDF</b>	<b>(80,2)</b>	<b>(29,4)</b>	<b>+ 36,7</b>	<b>+ 57,4</b>
Province	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>TOTAL BUREAUX</b>	<b>(80,2)</b>	<b>(29,4)</b>	<b>+ 36,7</b>	<b>+ 57,4</b>
<b>Parcs d'affaires</b>				
Paris	0,0	0,0	0,0	0,0
La Défense/Péri-Défense	(8,9)	(5,4)	+ 0,3	+ 0,3
Autre Croissant Ouest	(2,7)	(1,8)		0,0
Première couronne	(0,3)	(0,1)	+ 0,2	+ 0,3
Deuxième couronne	(47,5)	(18,5)	+ 5,6	+ 6,7
<b>TOTAL PARCS D'AFFAIRES</b>	<b>(59,3)</b>	<b>(25,8)</b>	<b>+ 6,2</b>	<b>+ 7,4</b>
<b>TOTAL ACTIFS STRATÉGIQUES</b>	<b>(139,6)</b>	<b>(55,2)</b>	<b>+ 42,8</b>	<b>+ 64,7</b>
<b>Santé <sup>(1)</sup></b>				
Paris et Première couronne	0,0	0,0	0,0	0,0
Deuxième couronne	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>SOUS-TOTAL IDF</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Province	(15,5)	(10,7)	+ 0,2	+ 0,4
<b>TOTAL SANTÉ</b>	<b>(15,5)</b>	<b>(10,7)</b>	<b>+ 0,2</b>	<b>+ 0,4</b>
<b>TOTAL ACTIFS NON STRATÉGIQUES</b>	<b>(0,6)</b>	<b>(0,3)</b>	<b>+ 0,3</b>	<b>+ 0,5</b>
<b>TOTAL PATRIMOINE IMMOBILIER</b>	<b>(155,6)</b>	<b>(66,2)</b>	<b>+ 43,3</b>	<b>+ 65,6</b>

(1) Valeurs nettes comptables à 100 %.

## 9. TITRES DISPONIBLES À LA VENTE

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014		
	Brut	Pertes de valeur	Net
Actions et autres titres à revenus variables	17,5	(0,6)	16,9
<b>TITRES DISPONIBLES À LA VENTE NON COURANTS</b>	<b>17,5</b>	<b>(0,6)</b>	<b>16,9</b>
Autres titres disponibles à la vente courants	-	-	-
<b>TITRES DISPONIBLES À LA VENTE COURANTS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL TITRES DISPONIBLES À LA VENTE</b>	<b>17,5</b>	<b>(0,6)</b>	<b>16,9</b>

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2013 retraité		
	Brut	Pertes de valeur	Net
Actions et autres titres à revenus variables	7,7	(0,6)	7,1
<b>TITRES DISPONIBLES À LA VENTE NON COURANTS</b>	<b>7,7</b>	<b>(0,6)</b>	<b>7,1</b>
Autres titres disponibles à la vente courants	-	-	-
<b>TITRES DISPONIBLES À LA VENTE COURANTS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL TITRES DISPONIBLES À LA VENTE</b>	<b>7,7</b>	<b>(0,6)</b>	<b>7,1</b>

<i>(en millions d'euros)</i>	Net
<b>Solde au 31/12/2013</b>	<b>7,1</b>
Acquisitions	-
Cessions	-
Effets des variations de valeur en capitaux propres	(0,1)
Charges nettes liées aux pertes de valeur en résultat	-
Effets des variations de périmètre et de capital	9,9
Autres	-
<b>SOLDE AU 31/12/2014</b>	<b>16,9</b>

<i>(en millions d'euros)</i>	Net
<b>Solde au 31/12/2012</b>	<b>3,3</b>
Acquisitions	4,1
Cessions	-
Effets des variations de valeur en capitaux propres	-
Charges nettes liées aux pertes de valeur en résultat	-
Effets des variations de périmètre et de capital	0,3
Autres	(0,7)
<b>SOLDE AU 31/12/2013</b>	<b>7,1</b>

## 10. AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	31/12/2014		
		Brut	Pertes de valeur	Net
Créances rattachées à des participations et autres parties liées		0,8	(0,8)	-
Prêts		0,2	-	0,2
Dépôts et cautionnements versés		2,1	-	2,1
Autres		0,4	-	0,4
<b>TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS AU COÛT AMORTI</b>		<b>3,5</b>	<b>(0,8)</b>	<b>2,6</b>
Autres actifs financiers en juste valeur par résultat		-	-	-
Instruments dérivés	23	0,6	-	0,6
<b>TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>		<b>4,1</b>	<b>(0,8)</b>	<b>3,2</b>

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	31/12/2013 retraité		
		Brut	Pertes de valeur	Net
Créances rattachées à des participations et autres parties liées		0,8	(0,8)	-
Prêts		0,2	-	0,2
Dépôts et cautionnements versés		2,0	-	2,0
Autres		0,4	-	0,4
<b>TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS AU COÛT AMORTI</b>		<b>3,5</b>	<b>(0,8)</b>	<b>2,7</b>
Autres actifs financiers en juste valeur par résultat		0,1	-	0,1
Instruments dérivés	23	4,0	-	4,0
<b>TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>		<b>7,7</b>	<b>(0,8)</b>	<b>6,8</b>

<i>(en millions d'euros)</i>	Actifs financiers non courants
<b>Solde au 31/12/2013</b>	<b>6,8</b>
Acquisitions	-
Cessions/Remboursements	(0,1)
Effets des variations de juste valeur	(3,7)
Charges nettes liées aux pertes de valeur en résultat	-
Effets des variations de périmètre et de capital	-
Autres	0,2
<b>SOLDE AU 31/12/2014</b>	<b>3,2</b>

## Actifs financiers au coût amorti

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014	Part à moins d'un an (courante)	Part à plus d'un an et moins de cinq ans (non courante)	Part à plus de cinq ans (non courante)	Total part non courante
Créances rattachées à des participations et autres parties liées	39,6	39,6	-	-	-
Prêts	0,3	0,1	0,1	0,1	0,2
Dépôts et cautionnements versés	2,4	0,3	0,9	1,1	2,1
Comptes courants associés	82,7	82,7	-	-	-
Autres	0,4	-	-	0,4	0,4
<b>TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI</b>	<b>125,4</b>	<b>122,8</b>	<b>1,0</b>	<b>1,6</b>	<b>2,6</b>

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2013 retraité	Part à moins d'un an (courante)	Part à plus d'un an et moins de cinq ans (non courante)	Part à plus de cinq ans (non courante)	Total part non courante
Créances rattachées à des participations et autres parties liées	20,0	20,0	-	-	-
Prêts	0,3	0,1	0,1	0,1	0,2
Dépôts et cautionnements versés	2,4	0,4	0,6	1,4	2,0
Comptes courants associés	145,5	145,5	-	-	-
Autres	0,4	-	-	0,5	0,5
<b>TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI</b>	<b>168,6</b>	<b>165,9</b>	<b>0,7</b>	<b>2,0</b>	<b>2,7</b>

Suite à la mise en œuvre des normes IFRS 10, IFRS 11 et IFRS 12, les entités consolidées antérieurement en intégration proportionnelle sont depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 consolidées par mise en équivalence. L'élimination des comptes courant n'est donc plus totale.

## 11. STOCKS ET EN-COURS

### Analyse des stocks et pertes de valeur

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014						
	Foncière			Promotion			Total
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette	Valeur nette
<b>Analyse des stocks</b>							
Terrains et réserves foncières	1,7	(0,2)	1,4	78,6	(14,8)	63,8	65,3
Travaux en-cours	-	-	-	371,7	(5,2)	366,5	366,5
Lots finis non vendus	-	-	-	19,7	(0,7)	19,0	19,0
<b>STOCK ET EN-COURS À LA CLÔTURE</b>	<b>1,7</b>	<b>(0,2)</b>	<b>1,4</b>	<b>470,1</b>	<b>(20,7)</b>	<b>449,4</b>	<b>450,8</b>
<b>PERTES DE VALEUR : SOLDE À L'OUVERTURE</b>		<b>(0,3)</b>			<b>(20,1)</b>		<b>(20,4)</b>
<b>PERTES DE VALEUR : VARIATION DE L'EXERCICE</b>		<b>0,1</b>			<b>(0,6)</b>		<b>(0,5)</b>
dont dotations de l'exercice		-			(5,1)		(5,1)
dont effets des variations de périmètre		-			-		-
dont reprises de l'exercice		0,1			4,5		4,6
dont transfert en actifs destinés à la vente		-			-		-
dont autres		-			-		-

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2013 retraité						
	Foncière			Promotion			Total
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette	Valeur nette
<b>Analyse des stocks</b>							
Terrains et réserves foncières	1,9	(0,3)	1,7	163,9	(10,7)	153,2	154,8
Travaux en-cours	-	-	-	473,5	(7,6)	466,0	466,0
Lots finis non vendus	-	-	-	12,4	(1,8)	10,6	10,6
<b>STOCK ET EN-COURS À LA CLÔTURE</b>	<b>1,9</b>	<b>(0,3)</b>	<b>1,7</b>	<b>649,9</b>	<b>(20,1)</b>	<b>629,8</b>	<b>631,4</b>
<b>PERTES DE VALEUR : SOLDE À L'OUVERTURE</b>		<b>(0,2)</b>			<b>(31,3)</b>		<b>(31,5)</b>
<b>PERTES DE VALEUR : VARIATION DE L'EXERCICE</b>		<b>(0,1)</b>			<b>11,2</b>		<b>11,1</b>
dont dotations de l'exercice		(0,1)			-		(0,1)
dont effets des variations de périmètre		-			-		-
dont reprises de l'exercice		-			13,7		13,7
dont transfert en actifs destinés à la vente		-			-		-
dont autres		-			(2,5)		(13,6)

## 12. CRÉANCES CLIENTS

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014		
	Brut	Pertes de valeur	Net
Créances clients et comptes rattachés	307,0	(15,9)	291,1
Créances financières clients	258,6	-	258,6
<b>TOTAL CRÉANCES CLIENTS</b>	<b>565,6</b>	<b>(15,9)</b>	<b>549,7</b>

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2013 retraité		
	Brut	Pertes de valeur	Net
Créances clients et comptes rattachés	257,4	(11,4)	246,1
Créances financières clients	264,8	-	264,8
<b>TOTAL CRÉANCES CLIENTS</b>	<b>522,2</b>	<b>(11,4)</b>	<b>510,9</b>

Les créances commerciales ont évolué de la façon suivante :

<i>(en millions d'euros)</i>	Brut	Pertes de valeur	Net
<b>Solde au 31/12/2013</b>	<b>522,2</b>	<b>(11,4)</b>	<b>510,9</b>
Variation de l'exercice	43,4	(4,8)	38,6
Effets des variations de périmètre	(1,7)	-	(1,7)
Autres	1,7	0,2	1,9
<b>SOLDE AU 31/12/2014</b>	<b>565,6</b>	<b>(15,9)</b>	<b>549,7</b>

<i>(en millions d'euros)</i>	Brut	Pertes de valeur	Net
<b>Solde au 31/12/2012</b>	<b>530,7</b>	<b>(7,2)</b>	<b>523,4</b>
Variation de l'exercice	(19,4)	(2,0)	(21,4)
Effets des variations de périmètre	11,0	(2,2)	8,8
Autres	-	-	-
<b>SOLDE AU 31/12/2013 RETRAITÉ</b>	<b>522,2</b>	<b>(11,4)</b>	<b>510,9</b>

Au 31 décembre, l'analyse de l'échéancier des créances clients et comptes rattachés est la suivante :

<i>(en millions d'euros)</i>	Total	Créances non échues	Créances échues				
			< 30 jours	30 < X < 60 jours	60 < X < 90 jours	90 < X < 120 jours	> 120 jours
<b>2014</b>	<b>291,1</b>	254,5	6,8	4,9	1,4	12,0	11,5
<b>2013 retraité</b>	<b>246,1</b>	199,6	22,8	3,5	1,8	6,1	12,2

### 13. CONTRATS DE CONSTRUCTION ET VEFA

Capacité de l'acquéreur à définir les éléments structurels majeurs de la construction d'un bien immobilier avant et pendant la phase de construction

(en millions d'euros)	31/12/2014			31/12/2013 retraité		
	Tertiaire	Éliminations internes inter-métiers	Total	Tertiaire	Éliminations internes inter-métiers	Total
Créances TTC cumulées selon la méthode de l'avancement	219,6	-	219,6	161,7	-	161,7
Travaux en-cours	28,9	-	28,9	28,3	-	28,3
Perte à terminaison	-	-	-	-	-	-
Appels de fonds encaissés	(228,3)	-	(228,3)	(176,7)	-	(176,7)
<b>MONTANTS DUS PAR LES CLIENTS</b>	<b>21,9</b>	<b>-</b>	<b>21,9</b>	<b>18,0</b>	<b>-</b>	<b>18,0</b>
<b>MONTANTS DUS AUX CLIENTS</b>	<b>(1,6)</b>	<b>-</b>	<b>(1,6)</b>	<b>(4,7)</b>	<b>-</b>	<b>(4,7)</b>
<b>PRODUITS DE L'EXERCICE</b>	<b>117,3</b>	<b>-</b>	<b>117,3</b>	<b>82,2</b>	<b>-</b>	<b>82,2</b>
<i>Concernant les contrats en cours à la date de clôture et achevés au cours de la période :</i>						
Montant total des coûts encourus et bénéfices comptabilisés (moins les pertes comptabilisées) jusqu'au 31 décembre de l'exercice	31,2	-	31,2	20,4	-	20,4
Montant des avances reçues relatives aux contrats non démarrés	-	-	-	1,4	-	1,4
Engagements hors bilan réciproques (actes authentiques TTC – Appels de fonds encaissés)	223,4	-	223,4	155,0	-	155,0

Capacité limitée de l'acquéreur à définir les éléments structurels majeurs de la construction d'un bien immobilier

(en millions d'euros)	31/12/2014				31/12/2013 retraité			
	Tertiaire	Logement	Éliminations internes inter-métiers	Total	Tertiaire	Logement	Éliminations internes inter-métiers	Total
<b>PRODUITS DE L'EXERCICE</b>	<b>228,6</b>	<b>782,2</b>	<b>(0,6)</b>	<b>1 010,2</b>	<b>149,3</b>	<b>686,2</b>	<b>(7,7)</b>	<b>827,8</b>
<i>Concernant les contrats en cours à la date de clôture et achevés au cours de la période :</i>								
Montant total des coûts encourus et bénéfices comptabilisés (moins les pertes comptabilisées) jusqu'au 31 décembre de l'exercice	58,8	1,1	-	59,9	39,4	-	-	39,4
Montant des avances reçues relatives aux contrats non démarrés	1,0	-	-	1,0	(0,2)	-	-	(0,2)
Engagements hors bilan réciproques (actes authentiques TTC – Appels de fonds encaissés)	125,4	494,1	-	619,5	180,7	810,6	(7,3)	984,0

## 14. CRÉANCES DIVERSES

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014			31/12/2013 retraité
	Brut	Pertes de valeur	Net	Net
Avances fournisseurs	8,6	-	8,6	21,2
Créances sur cessions d'immobilisations	0,5	-	0,5	2,1
Opérations sur mandats <sup>(1)</sup>	165,6	-	165,6	169,3
Charges constatées d'avance	6,6	-	6,6	2,2
Créances fiscales et sociales	169,2	-	169,2	147,7
Autres créances	26,3	(0,3)	26,1	23,0
<b>TOTAL CRÉANCES DIVERSES</b>	<b>376,7</b>	<b>(0,3)</b>	<b>376,5</b>	<b>365,5</b>

(1) Le détail des opérations sur mandats est présenté dans le tableau ci-dessous :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014	31/12/2013 retraité
Créances	0,9	2,3
Trésorerie	164,7	167,0
<b>TOTAL OPÉRATIONS SUR MANDATS</b>	<b>165,6</b>	<b>169,3</b>

## 15. AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	31/12/2014		
		Brut	Pertes de valeur	Net
Créances rattachées à des participations et autres parties liées		39,9	(0,3)	39,6
Prêts		0,1	-	0,1
Dépôts et cautionnements versés		0,3	-	0,3
Comptes courants associés		82,7	-	82,7
Autres		-	-	-
<b>TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS AU COÛT AMORTI</b>	<b>10</b>	<b>123,0</b>	<b>(0,3)</b>	<b>122,8</b>
Autres actifs financiers en juste valeur par résultat		0,2	-	0,2
Instruments dérivés (dont appels de marge)	23	16,7	-	16,7
<b>TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS</b>		<b>139,9</b>	<b>(0,3)</b>	<b>139,6</b>

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	31/12/2013 retraité		Net
		Brut	Pertes de valeur	
Créances rattachées à des participations et autres parties liées		20,1	(0,1)	20,0
Prêts		0,1	-	0,1
Dépôts et cautionnements versés		0,4	-	0,4
Comptes courants associés		145,5	-	145,5
Autres		-	-	-
<b>TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS AU COÛT AMORTI</b>	<b>10</b>	<b>166,0</b>	<b>(0,1)</b>	<b>165,9</b>
Autres actifs financiers en juste valeur par résultat		-	-	-
Instrumentes dérivés (dont appels de marge)	23	14,2	-	14,2
<b>TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS</b>		<b>180,2</b>	<b>(0,1)</b>	<b>180,1</b>

<i>(en millions d'euros)</i>	Actifs financiers courants
<b>Solde au 31/12/2013</b>	<b>180,1</b>
Acquisitions	13,6
Cessions	(8,9)
Effets des variations de juste valeur par résultat	-
Variation court terme des actifs financiers	(30,3)
Variation court terme des intérêts courus non échus	1,5
Charges nettes liées aux pertes de valeur en résultat	(0,2)
Effets des variations de périmètre et de capital	(14,8)
Autres	(1,3)
<b>SOLDE AU 31/12/2014</b>	<b>139,6</b>

## 16. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014	31/12/2013 retraité
OPCVM monétaires	127,0	267,6
<b>ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE</b>	<b>127,0</b>	<b>267,6</b>
Disponibilités (inclus Intérêts bancaires à recevoir)	351,2	244,7
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE</b>	<b>478,2</b>	<b>512,3</b>

## 17. IMMEUBLES DE PLACEMENT ET AUTRES ACTIFS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS

<i>(en millions d'euros)</i>	Immeubles de placement destinés à être cédés	Autres actifs destinés à être cédés	Total actifs destinés à être cédés
<b>Solde au 31/12/2013</b>	<b>6,7</b>	<b>0,1</b>	<b>6,9</b>
Actifs reclassés en « actifs destinés à être cédés »	96,6	-	96,6
Effets des variations de périmètre	(6,3)	(0,1)	(6,4)
Diminutions	(99,1)	-	(99,1)
Autres mouvements	2,1	-	2,1
<b>SOLDE AU 31/12/2014</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

La variation des immeubles de placement destinés à être cédés provient des cessions de bureaux intervenues en France et en Allemagne.

<i>(en millions d'euros)</i>	Immeubles de placement destinés à être cédés	Autres actifs destinés à être cédés	Total actifs destinés à être cédés
<b>Solde au 31/12/2012</b>	<b>189,9</b>	<b>25,0</b>	<b>214,9</b>
Actifs reclassés en « actifs destinés à être cédés »	6,3	(0,2)	6,1
Effets des variations de périmètre	(28,5)	(24,7)	(53,2)
Diminutions	(162,9)	-	(162,9)
Autres mouvements	2,0	-	2,0
<b>SOLDE AU 31/12/2013</b>	<b>6,8</b>	<b>0,1</b>	<b>6,9</b>

La variation des immeubles de placement destinés à être cédés correspond principalement à la cession au cours du premier semestre 2013 des entrepôts.

La variation des autres actifs et passifs destinés à être cédés concerne essentiellement la cession de la société Paris Nord Est (promotion) au début de l'exercice 2013.

## 18. CAPITAUX PROPRES

### 18.1. Capital

Actionnaires	31/12/2014		31/12/2013	
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% du capital
Public	34 759 738	46,96	34 926 865	47,25
HoldCo SIIC (*)	38 491 773	52,00	38 491 773	52,07
Salariés	231 567	0,31	177 166	0,24
Autodétention	539 308	0,73	320 305	0,43
<b>TOTAL</b>	<b>74 022 386</b>	<b>100</b>	<b>73 916 109</b>	<b>100</b>

(\*) Société dont le capital est détenu par la Caisse des dépôts et par Groupama à hauteur respectivement de 75,07 % et de 24,93 %.

### 18.2. Évolution du nombre d'actions en circulation

	Nombre	Capital (en M€)
<b>CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2012</b>	<b>52 000 517</b>	<b>79,3</b>
Augmentations de capital liées à l'exercice des options de souscriptions	6 800	0,0
Augmentations de capital relatives à l'offre publique d'échange	20 457 105	31,2
Augmentations de capital liées à des opérations de fusion	1 451 687	2,2
<b>CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2013</b>	<b>73 916 109</b>	<b>112,7</b>
Augmentation de capital liée à l'exercice des options de souscription d'actions	106 277	0,2
<b>CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2014</b>	<b>74 022 386</b>	<b>112,8</b>

### 18.3. Titres de la société mère Icade SA détenus par des tiers et faisant l'objet de nantissements

Au 31 décembre 2014, trois titres inscrits au nominatif administré sont nantis et aucun titre inscrit au nominatif pur n'est nanti.

### 18.4. Dividendes

(en millions d'euros)	31/12/2014	31/12/2013
Versement aux actionnaires d'Icade SA		
- dividendes prélevés sur le résultat fiscal exonéré (en application du régime SIIC)	270,9	176,2
- dividendes prélevés sur le résultat taxable au taux de droit commun	-	12,3
- acompte sur dividendes	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>270,9</b>	<b>188,5</b>

Les dividendes par action distribués sur les exercices 2014 et 2013 au titre des résultats des exercices 2013 et 2012 s'élevaient respectivement à 3,67 euros et à 3,64 euros.

L'assemblée générale approuvant les états financiers d'Icade au 31 décembre 2014 sera convoquée le 29 avril 2015.

Il sera proposé lors de cette assemblée générale, la distribution d'un dividende d'un montant de 3,73 euros par action. Sur la base des actions portant jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2015, soit 74 022 386 actions, le montant de la distribution de dividendes proposé au vote de l'assemblée générale s'éleva à 276,1 millions d'euros.

## 19. PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE

### 19.1. Évolution des participations ne donnant pas le contrôle

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014	31/12/2013 retraité
<b>SITUATION NETTE AU 31/12 DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT</b>	<b>412,3</b>	<b>310,7</b>
Acquisitions de participations ne donnant pas le contrôle	82,6	-
Autres mouvements	(1,1)	1,9
Variation de juste valeur des instruments dérivés	(3,1)	-
Effets des variations de périmètre	-	101,0
Résultat	21,3	18,0
Dividendes	(24,1)	(19,4)
<b>SITUATION NETTE AU 31/12 DE L'EXERCICE COURANT</b>	<b>487,9</b>	<b>412,3</b>

Les variations de périmètre sur les participations ne donnant pas le contrôle sont principalement constituées des souscriptions aux augmentations de capital d'Icade Santé réalisées par les investisseurs institutionnels au cours des exercices 2014 et 2013.

### 19.2. Informations sur les principales participations ne donnant pas le contrôle

En 2014, comme en 2013, les principales entités ne donnant pas le contrôle opèrent :

- ◆ dans le secteur santé, concernant le métier de foncière. Pour mémoire, Icade Santé est détenue à hauteur de 56,51 % par Icade SA ;
- ◆ dans le métier de la Promotion. Même si dans de nombreuses entités, Icade ne détient pas la totalité du capital, tant en situation nette qu'en résultat, la part allouée aux actionnaires ou porteurs de part qui ne détiennent pas le contrôle est peu significative.

### 19.3. Participations ne donnant pas le contrôle : informations financières

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014			31/12/2013 retraité		
	Foncière	Promotion	Total	Foncière	Promotion	Total
Immeubles de placement	1 978,1	-	1 978,1	1 706,3	-	1 706,3
Actifs financiers non courants	0,7	-	0,7	0,7	-	0,8
Autres actifs non courants	(585,0)	(0,8)	(591,9)	(548,4)	(7,3)	(555,7)
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>1 393,8</b>	<b>(0,8)</b>	<b>1 386,9</b>	<b>1 158,6</b>	<b>(7,3)</b>	<b>1 151,3</b>
Stocks et en-cours	-	189,1	189,7	-	352,8	352,8
Créances clients	7,4	80,4	87,9	5,6	63,1	68,7
Montants dus par les clients	-	21,4	21,4	-	17,9	17,9
Actifs financiers courants et trésorerie	6,8	158,9	166,1	6,4	70,7	77,1
Autres actifs courants	2,3	75,7	78,4	2,2	86,3	88,5
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>	<b>16,4</b>	<b>525,4</b>	<b>543,5</b>	<b>14,2</b>	<b>590,9</b>	<b>605,0</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>1 410,2</b>	<b>524,6</b>	<b>1 930,4</b>	<b>1 172,7</b>	<b>583,5</b>	<b>1 756,3</b>

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014			31/12/2013 retraité		
	Foncière	Promotion	Total	Foncière	Promotion	Total
Capitaux propres	554,6	42,0	589,7	491,0	27,1	518,1
Dettes financières non courantes	465,5	-	465,5	336,4	-	336,4
Autres passifs non courants	23,3	-	23,3	18,5	0,2	18,7
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>488,8</b>	<b>-</b>	<b>488,8</b>	<b>355,0</b>	<b>0,2</b>	<b>355,1</b>
Dettes financières courantes	342,7	145,3	489,1	309,5	262,0	571,5
Dettes fournisseurs	4,2	172,8	177,4	2,8	175,3	178,2
Montants dus aux clients	-	6,2	6,2	-	4,8	4,8
Autres passifs courants	19,9	158,3	179,3	14,4	114,2	128,6
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>	<b>366,8</b>	<b>482,6</b>	<b>851,9</b>	<b>326,8</b>	<b>556,3</b>	<b>883,0</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>1 410,2</b>	<b>524,6</b>	<b>1 930,4</b>	<b>1 172,7</b>	<b>583,5</b>	<b>1 756,3</b>

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014			31/12/2013 retraité		
	Foncière	Promotion	Total	Foncière	Promotion	Total
Chiffre d'affaires	160,9	584,6	745,5	145,1	411,9	557,0
Loyers nets	-	-	-	-	-	-
EBO	143,0	49,3	192,3	124,7	32,4	157,1
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>76,6</b>	<b>48,4</b>	<b>125,0</b>	<b>100,5</b>	<b>39,0</b>	<b>139,5</b>
Coût de l'endettement brut	(10,3)	(0,1)	(10,4)	(10,3)	3,0	(7,3)
Coût de l'endettement net	(23,2)	0,6	(22,6)	(22,1)	3,0	(19,1)
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>(24,2)</b>	<b>0,5</b>	<b>(23,7)</b>	<b>(22,0)</b>	<b>(0,9)</b>	<b>(22,9)</b>
Impôts sur les résultats	-	0,2	0,2	-	(1,0)	(1,0)
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>52,4</b>	<b>49,1</b>	<b>101,5</b>	<b>78,5</b>	<b>37,1</b>	<b>115,6</b>

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014	31/12/2013 retraité
<b>OPÉRATIONS LIÉES À L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE</b>		
Résultat net part du Groupe	79,8	97,1
Résultat net provenant des participations ne donnant pas le contrôle	21,3	18,0
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>101,1</b>	<b>115,1</b>
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE</b>	<b>320,6</b>	<b>(0,2)</b>
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>(392,5)</b>	<b>(110,8)</b>
<b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>183,7</b>	<b>48,5</b>
<b>TRÉSORERIE NETTE À L'OUVERTURE</b>	<b>17,3</b>	<b>79,8</b>
<b>TRÉSORERIE NETTE À LA CLÔTURE</b>	<b>129,1</b>	<b>17,3</b>
<b>TRÉSORERIE NETTE</b>	<b>129,1</b>	<b>17,3</b>

## 20. PROVISIONS

(en millions d'euros)	31/12/2013 publié	Changement de méthode IFRS 11	01/01/2014 retraité	Dotations	Utilisations	Reprises	Variations de périmètre	Écarts actuariels	Reclassement	31/12/2014
Indemnités de fin de carrière et engagements assimilés	25,7	-	25,7	2,1	(1,5)	-	-	4,9	-	31,2
Pertes sur contrats	1,9	(0,1)	1,9	-	(0,4)	-	-	-	-	1,5
Risques fiscaux	3,3	-	3,3	3,7	-	(0,2)	-	-	-	6,8
Risques et charges – Autres	30,5	(1,2)	29,3	12,1	(3,8)	(4,1)	1,7	-	-	35,3
<b>TOTAL</b>	<b>61,4</b>	<b>(1,3)</b>	<b>60,1</b>	<b>18,0</b>	<b>(5,7)</b>	<b>(4,3)</b>	<b>1,7</b>	<b>4,9</b>	<b>-</b>	<b>74,8</b>
Provisions non courantes	39,4	(10,2)	29,2	2,7	(3,3)	(2,1)	4,2	4,9	-	35,7
Provisions courantes	22,0	8,9	30,9	15,3	(2,4)	(2,2)	(2,5)	-	-	39,1
<i>dont : résultat opérationnel</i>				17,2	(5,7)	(4,3)				
<i>dont : résultat financier</i>				-	-	-				
<i>dont : charges d'impôt</i>				0,7	-	-				

(en millions d'euros)	31/12/2012 publié	Dotations	Utilisations	Reprises	Variations de périmètre	Écarts actuariels	Reclassement	31/12/2013 retraité
Indemnités de fin de carrière et engagements assimilés	21,1	0,8	(1,5)	-	-	8,8	-	25,7
Pertes sur contrats	1,9	0,3	-	-	(0,3)	-	-	1,9
Risques fiscaux	0,3	3,1	-	(0,1)	-	-	-	3,3
Risques et charges – Autres	36,0	3,5	(6,9)	(6,3)	4,3	-	-	29,3
<b>TOTAL</b>	<b>59,3</b>	<b>7,7</b>	<b>(8,4)</b>	<b>(6,4)</b>	<b>4,0</b>	<b>8,8</b>	<b>-</b>	<b>60,1</b>
Provisions non courantes	42,5	1,7	(6,4)	(2,4)	(0,8)	8,8	(9,6)	29,2
Provisions courantes	16,8	6,0	(2,0)	(4,0)	4,8	-	9,6	30,9
<i>dont : résultat opérationnel</i>		7,2	(6,8)	(6,5)				
<i>dont : résultat financier</i>		-	(1,6)	-				
<i>dont : charges d'impôt</i>		0,5	-	-				

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 27.), les provisions sont constituées dès lors que les risques identifiés résultant d'événements passés engendrent une obligation actuelle et qu'il est probable que cette obligation provoquera une sortie de ressources.

Les risques identifiés sont :

- ◆ les pertes sur contrats de prestations de services et sur contrats de VEFA (pour mémoire les pertes sur contrats de construction figurent dans les postes « Montants dus aux clients » et « Montants dus par les clients ») ;
- ◆ les risques fiscaux : les provisions couvrent les risques fiscaux estimés pour lesquels les notifications de redressement ont été reçues au 31 décembre 2014 ;

- ◆ lors d'une vérification de comptabilité intervenue au cours de l'exercice 2010, l'administration fiscale avait remis en cause dans sa proposition de rectification (le 8 décembre 2010) les valeurs vénales au 31 décembre 2006 ressortant des expertises immobilières ayant servi de base au calcul de l'*exit tax* (IS au taux de 16,50 %) lors de la fusion-absorption d'Icade Patrimoine par Icade, au 1<sup>er</sup> janvier 2007. Il en résultait une augmentation des bases de l'*exit tax* générant un impôt complémentaire de 204 millions d'euros en principal. Par une nouvelle proposition de rectification (le 26 avril 2012), l'administration fiscale a rehaussé le taux d'imposition applicable à une fraction des montants rehaussés, le portant de 16,5 % à 19 %. L'impôt complémentaire était alors porté à 206 millions d'euros.

Le 16 juillet 2012, Icade a sollicité la saisine de la Commission nationale des impôts directs et des taxes sur le chiffre d'affaires.

À l'issue de l'audience du 5 juillet 2013, la Commission a rendu un avis aux termes duquel elle remet en cause la méthode d'évaluation utilisée par l'administration fiscale (« [la méthode par comparaison] paraît beaucoup moins adaptée que la méthode DCF à la nature du patrimoine concerné ») tout en relevant que certaines ventes intervenues en 2007 avaient été réalisées à des prix supérieurs à ceux retenus pour l'estimation de l'*exit tax*.

L'administration n'a pas suivi l'avis de la Commission et a maintenu les rehaussements initialement notifiés, ce qu'elle a indiqué à Icade le 3 décembre 2013 simultanément à la transmission de l'avis de la Commission.

Le 11 décembre 2013, conformément à la procédure applicable, l'administration a donc mis en recouvrement l'ensemble de ces sommes, soit 225 084 492 euros, intérêts de retard inclus (ou 206 millions d'euros en principal).

Maintenant sa position, Icade a formulé le 23 décembre 2013 une réclamation contentieuse demandant la décharge intégrale des sommes mises en recouvrement ainsi que le sursis de paiement.

Ce sursis a été obtenu après présentation d'une garantie bancaire couvrant l'intégralité des droits (hors intérêts de retard).

En ne répondant pas à la réclamation contentieuse de la Société, l'administration fiscale l'a implicitement rejetée.

Dès lors, en accord avec ses cabinets conseils, Icade a saisi le Tribunal Administratif compétent le 17 décembre 2014 pour contester l'intégralité des rectifications proposées.

En conséquence, comme au 31 décembre 2013, aucune provision n'a été constituée à ce titre au 31 décembre 2014.

- ◆ Les autres provisions pour risques et charges, s'élevant à 35,3 millions d'euros, concernent principalement la promotion et la foncière pour des montants respectifs de 22,3 millions d'euros et 10,6 millions d'euros. Elles couvrent essentiellement les risques métiers, les litiges prud'homaux, ainsi que les contentieux.

Parmi celles-ci, figurent notamment les provisions couvrant plusieurs contentieux significatifs sur la promotion immobilière pour un montant global de 4,9 millions d'euros au 31 décembre 2014, contre 6,6 millions de provisions existant au 31 décembre 2013.

3

## 21. DETTES FINANCIÈRES

### 21.1. Dettes financières nettes

<i>(en millions d'euros)</i>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013 retraité</b>
Dettes financières long terme et moyen terme (non courantes)	3 671,5	3 360,5
Dettes financières court terme (courantes)	704,7	1 095,3
<b>DETTES FINANCIÈRES BRUTES</b>	<b>4 376,2</b>	<b>4 455,8</b>
Instrumentés dérivés sur risque de taux d'intérêt (passifs et actifs)	91,1	96,5
<b>DETTES FINANCIÈRES BRUTES APRÈS PRISE EN COMPTE DES INSTRUMENTS DÉRIVÉS</b>	<b>4 467,3</b>	<b>4 552,3</b>
Titres disponibles à la vente et autres actifs financiers non courants (hors instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt et dépôts de garantie versés)	(17,5)	(7,7)
Titres disponibles à la vente et autres actifs financiers courants (hors instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt et dépôts de garantie versés)	(122,6)	(165,5)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(478,2)	(512,3)
<b>DETTES FINANCIÈRES NETTES</b>	<b>3 849,1</b>	<b>3 866,7</b>

## 21.2. Dettes financières par nature

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014	31/12/2013 retraité
Emprunts obligataires	1 291,6	792,9
Obligations Remboursables en Numéraire et en Actions Nouvelles et Existantes <sup>(4)</sup>	48,7	125,1
Emprunts auprès des établissements de crédit <sup>(2)</sup>	2 028,3	2 171,8
Locations-financement	209,4	177,2
Autres emprunts et dettes assimilées <sup>(3)</sup>	93,5	93,5
Dettes rattachées à des participations	-	-
<b>DETTES FINANCIÈRES À LONG TERME ET MOYEN TERME</b>	<b>3 671,5</b>	<b>3 360,5</b>
Emprunts obligataires	18,6	3,8
Obligations Remboursables en Numéraire et en Actions Nouvelles et Existantes <sup>(4)</sup>	1,1	2,9
Emprunts auprès des établissements de crédit <sup>(2)</sup>	415,9	938,7
Locations-financement	23,1	21,2
Autres emprunts et dettes assimilées <sup>(3)</sup>	0,6	0,6
Dettes rattachées à des participations	7,8	10,2
Billets de trésorerie	203,0	-
Découverts bancaires <sup>(1)</sup>	34,7	117,8
<b>DETTES FINANCIÈRES À COURT TERME</b>	<b>704,7</b>	<b>1 095,3</b>
<b>TOTAL DETTES FINANCIÈRES BRUTES</b>	<b>4 376,2</b>	<b>4 455,8</b>

(1) Inclus intérêts courus non échus.

(2) Dont financements hypothécaires : 842 millions d'euros.

(3) Placements privés pour le même montant.

(4) Suite à l'entrée de périmètre Silic, cette nouvelle catégorie de dettes (ORNANE) est apparue.

La dette financière brute s'élève à 4 376,2 millions d'euros au 31 décembre 2014, en diminution de 79,6 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2013. Cette évolution s'explique essentiellement par :

- ◆ des souscriptions de nouveaux emprunts ou tirages de lignes à hauteur de 1 263,0 millions d'euros dont :
  - levée d'un emprunt obligataire de 500 millions d'euros,
  - des emprunts auprès des établissements de crédit pour 504 millions d'euros,
  - des émissions de billets de trésorerie pour 203 millions d'euros,
  - des emprunts attachés aux immeubles pris en crédit-bail par Icade Santé pour 56 millions d'euros ;
- ◆ des remboursements d'emprunts et amortissements de dettes pour un montant total de 1 274,0 millions d'euros dont :
  - 1 118,6 millions d'euros par Icade et 51,6 millions par Icade Santé auprès des établissements de crédit,

- 78,7 millions d'euros suite aux rachats d'ORNANES,
- 23,3 millions d'euros au titre des crédits baux (Icade Santé : 18,3 millions d'euros, Icade SA : 3,4 millions d'euros ; Icade Bricolage : 1,6 million d'euros) ;
- ◆ des diminutions de dettes suite à la cession de certaines filiales consolidées pour 3,4 millions d'euros ;
- ◆ une augmentation de la dette financière de 19,4 millions d'euros liée aux entrées de périmètre dans le secteur de la Santé ;
- ◆ des découverts bancaires qui diminuent de 83,7 millions d'euros.

### 21.3. Dettes financières par échéance

(en millions d'euros)	31/12/2014	Part à moins d'un an	Part de un à deux ans	Part de deux à trois ans	Part de trois à quatre ans	Part de quatre à cinq ans	Part à plus de cinq ans
Emprunts obligataires	1 310,2	18,6	-	-	-	493,9	797,7
Obligations Remboursables en Numéraire et en Actions Nouvelles et Existantes	49,9	1,1	-	48,7	-	-	-
Emprunts auprès des établissements de crédit	2 444,2	415,9	514,9	513,0	350,4	50,8	599,2
Locations-financement	232,4	23,1	24,0	25,0	23,3	19,2	117,9
Autres emprunts et dettes assimilées	94,1	0,6	8,5	8,5	8,5	8,4	59,5
Instruments hybrides	-	-	-	-	-	-	-
Dettes rattachées à des participations	7,8	7,8	-	-	-	-	-
Billets de trésorerie	203,0	203,0	-	-	-	-	-
Découverts bancaires <sup>(1)</sup>	34,7	34,7	-	-	-	-	-
<b>TOTAL DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>4 376,2</b>	<b>704,7</b>	<b>547,4</b>	<b>595,2</b>	<b>382,2</b>	<b>572,3</b>	<b>1 574,4</b>

(1) Inclus intérêts courus non échus.

(en millions d'euros)	31/12/2013 retraité	Part à moins d'un an	Part de un à deux ans	Part de deux à trois ans	Part de trois à quatre ans	Part de quatre à cinq ans	Part à plus de cinq ans
Emprunts obligataires	796,7	3,8	-	-	-	-	792,9
Obligations Remboursables en Numéraire et en Actions Nouvelles et Existantes	128,1	2,9	-	-	-	125,1	-
Emprunts auprès des établissements de crédit	3 110,5	938,7	423,9	422,2	538,1	159,7	628,0
Locations-financement	198,4	21,2	20,2	20,3	20,9	19,2	96,7
Autres emprunts et dettes assimilées	94,0	0,6	-	8,4	8,5	8,5	68,0
Instruments hybrides	-	-	-	-	-	-	-
Dettes rattachées à des participations	10,2	10,2	-	-	-	-	-
Billets de trésorerie	-	-	-	-	-	-	-
Découverts bancaires <sup>(1)</sup>	117,8	117,8	-	-	-	-	-
<b>TOTAL DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>4 455,8</b>	<b>1 095,3</b>	<b>444,0</b>	<b>450,9</b>	<b>567,5</b>	<b>312,5</b>	<b>1 585,5</b>

(1) Inclus intérêts courus non échus.

La durée de vie moyenne de la dette au 31 décembre 2014 s'établit à 4,7 ans (hors billets de trésorerie). Au 31 décembre 2013, elle s'élevait à 4,6 ans. Les financements levés en 2014 ont donc permis de maintenir la maturité moyenne des dettes d'Icade.

La durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 2,9 ans. Celle des couvertures associées s'élève à 2,9 ans, permettant une couverture adéquate.

**Covenants financiers**

Nature de la limite	Sens	Seuil	31/12/2014
LTV <sup>(1)</sup>	Maximum	45 %, 50 % ou 52 %	38,2 %
ICR	Minimum	2,00x	4,74x
Contrôle de la Caisse des dépôts (CDC) <sup>(2)</sup>	Minimum	34 %, 50 % ou 51 %	52,0 %
Valeur du patrimoine de la Foncière <sup>(3)</sup>	Minimum	3, 4, 5 ou 7 milliards d'euros	10,1 milliards d'euros
Ratio dettes des filiales de promotion/dette brute consolidée	Maximum	20 %	0,9 %
Sûretés sur actifs	Maximum	20 % du patrimoine foncier	10,7 % <sup>(4)</sup>

(1) Environ 83 % de la dette concernée par un covenant sur LTV a pour limite 52 %, 15 % de la dette a pour limite 50 % et les 2 % restant l'étant pour une limite à 45 %.

(2) Environ 96 % de la dette concernée par un covenant sur la clause de changement de contrôle CDC a pour limite 34 % et les 4 % restant l'étant pour une limite à 50 %-51 %.

(3) Environ 19 % de la dette concernée par un covenant sur la valeur du patrimoine de la Foncière a pour limite 3 milliards d'euros, 3 % de la dette a pour limite 4 milliards d'euros, 16 % de la dette a pour limite 5 milliards d'euros et les 62 % restant l'étant pour une limite à 7 milliards d'euros.

(4) Calcul maximum au regard des clauses des prêts.

Des emprunts contractés par Icade font l'objet de *covenants* fondés sur des ratios financiers (notions de *loan-to-value* et de couverture de charges d'intérêts) pouvant entraîner une obligation de remboursement anticipé. Au 31 décembre 2014, les ratios sont respectés.

Au 31 décembre 2014, la société HoldCo SIIC, contrôlée à hauteur de 75,07 % par la Caisse des dépôts, dispose de 52,38 % des droits de vote d'Icade et détient 52,00 % de son capital.

**21.4. Dettes financières par type de taux**

(en millions d'euros)	31/12/2014		
	Répartition par taux		
	Total	Fixe	Variable
Emprunts obligataires	1 310,2	1 310,2	-
Obligations remboursables en numéraire et en actions nouvelles et existantes	49,9	49,9	-
Emprunts auprès des établissements de crédit	2 444,2	438,0	2 006,2
Locations-financement	232,4	53,5	178,9
Autres emprunts et dettes assimilées	94,1	94,1	-
Instruments hybrides	-	-	-
Dettes rattachées à des participations	7,8	-	7,8
Billets de trésorerie	203,0	203,0	-
Découverts bancaires <sup>(1)</sup>	34,7	-	34,7
<b>TOTAL DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>4 376,2</b>	<b>2 148,6</b>	<b>2 227,7</b>

(1) Inclus intérêts courus non échus.

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2013 retraité		
	Répartition par taux		
	Total	Fixe	Variable
Emprunts obligataires	796,7	796,7	-
Obligations remboursables en numéraire et en actions nouvelles et existantes	128,1	128,1	-
Emprunts auprès des établissements de crédit	3 110,5	442,8	2 667,7
Locations-financement	198,4	32,0	166,4
Autres emprunts et dettes assimilées	94,0	94,0	-
Instruments hybrides	-	-	-
Dettes rattachées à des participations	10,2	0,1	10,1
Billets de trésorerie	-	-	-
Découverts bancaires <sup>(1)</sup>	117,8	-	117,8
<b>TOTAL DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>4 455,8</b>	<b>1 493,7</b>	<b>2 962,1</b>

(1) Inklus intéréts courus non échus.

## 21.5. Juste valeur

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014	31/12/2013 retraité
Endettement à taux variable	2 236,6	2 971,1
Endettement à taux fixe	2 281,2	1 505,3
<b>TOTAL JUSTE VALEUR</b>	<b>4 517,8</b>	<b>4 476,4</b>

## 22. DETTES DIVERSES

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014	31/12/2013 retraité
Avances clients	133,7	140,3
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	96,1	68,4
Actionnaires – dividendes à payer	-	6,8
Opérations sur mandats <sup>(1)</sup>	165,6	169,3
Produits constatés d'avance	35,2	47,8
Dettes fiscales et sociales hors impôts sur le résultat	152,9	118,8
Autres dettes	25,9	17,6
Participation des salariés	0,1	0,7
<b>TOTAL DETTES DIVERSES</b>	<b>609,4</b>	<b>569,7</b>

(1) Le détail des opérations sur mandats est présenté dans le tableau ci-dessous :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014	31/12/2013 retraité
Créances	0,9	2,3
Trésorerie	164,7	167,0
<b>TOTAL OPÉRATIONS SUR MANDATS</b>	<b>165,6</b>	<b>169,3</b>

## 23. AUTRES PASSIFS FINANCIERS ET INSTRUMENTS DÉRIVÉS

### 23.1. Présentation des autres passifs financiers (hors dérivés)

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2014	31/12/2013 retraité
Dépôts et cautionnements reçus		66,0	65,8
Autres		-	-
<b>Autres passifs financiers non courants</b>		<b>66,0</b>	<b>65,8</b>
Dépôts et cautionnements reçus		1,6	1,7
Autres		-	-
<b>Autres passifs financiers courants</b>		<b>1,6</b>	<b>1,7</b>

### 23.2. Instruments dérivés : présentation au bilan

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2014	31/12/2013 retraité
Actifs :			
non courants	10	0,6	4,0
courants	15	16,7	14,2
Passifs :			
non courants		(96,5)	(95,6)
courants		(11,9)	(19,1)
<b>TOTAL INSTRUMENTS DÉRIVÉS – RISQUE DE TAUX</b>		<b>(91,1)</b>	<b>(96,5)</b>
Actifs :			
non courants		-	-
courants		-	-
Passifs :			
non courants		-	-
courants		-	-
<b>TOTAL INSTRUMENTS DÉRIVÉS – RISQUE DE COURS</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL INSTRUMENTS DÉRIVÉS</b>		<b>(91,1)</b>	<b>(96,5)</b>

### 23.3. Instruments dérivés : analyse des notionnels par échéance

(en millions d'euros)	31/12/2014				
	Taux moyen	Total	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Swaps de taux – payeur fixe	3,03 %	1 306,3	270,0	896,4	139,9
Options de taux	2,32 %	535,9	50,9	485,0	-
<b>TOTAL INSTRUMENTS DÉRIVÉS – RISQUE DE TAUX</b>		<b>1 842,2</b>	<b>320,9</b>	<b>1 381,4</b>	<b>139,9</b>

(en millions d'euros)	31/12/2013				
	Taux moyen	Total	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Swaps de taux – payeur fixe	3,38 %	1 768,5	495,6	978,2	294,7
Options de taux	2,94 %	786,8	250,9	410,9	125,0
<b>TOTAL INSTRUMENTS DÉRIVÉS – RISQUE DE TAUX</b>		<b>2 555,3</b>	<b>746,5</b>	<b>1 389,1</b>	<b>419,7</b>

## 23.4. Instruments dérivés : variations de la juste valeur

(en millions d'euros)	Juste valeur 31/12/2013 (1)	Entrée de périmètre (2)	Acquisition (3)	Paiement pour garantie (4)	Variation de juste valeur en résultat (5)	Impact des déqualifications et cessions (6)	Variation de juste valeur en capitaux propres (7)	Juste valeur 31/12/2014 (8) = de (1) à (7) inclus
Swaps et options de taux – payeur fixe	(110,3)	-	-	-	(0,7)	-	2,8	(108,1)
- Variations des ICNE des instruments de couverture de flux de trésorerie	-	-	-	-	2,4	-	-	-
- Part inefficace	-	-	-	-	(3,1)	-	-	-
<b>TOTAL INSTRUMENTS DE COUVERTURE DE FLUX DE TRÉSORERIE FUTURS</b>	<b>(110,3)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(0,7)</b>	<b>-</b>	<b>2,8</b>	<b>(108,1)</b>
Swaps de taux – payeur fixe	(1,1)	-	-	-	1,1	-	-	-
Options de taux	0,5	-	-	-	(0,2)	-	-	0,3
<b>TOTAL INSTRUMENTS NON QUALIFIÉS DE COUVERTURE</b>	<b>(0,5)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,8</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,3</b>
<b>TOTAL INSTRUMENTS – RISQUE DE TAUX – HORS APPELS DE MARGE</b>	<b>(110,8)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,2</b>	<b>-</b>	<b>2,8</b>	<b>(107,8)</b>
<b>Instruments dérivés : appels de marge</b>	<b>14,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16,7</b>
<b>TOTAL INSTRUMENTS – RISQUE DE TAUX</b>	<b>(96,5)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,4</b>	<b>0,2</b>	<b>-</b>	<b>2,8</b>	<b>(91,1)</b>

(en millions d'euros)	Juste valeur 31/12/2012 (1)	Entrée de périmètre (2)	Acquisition (3)	Paiement pour garantie (4)	Variation de juste valeur en résultat (5)	Impact des déqualifications et cessions (6)	Variation de juste valeur en capitaux propres (7)	Juste valeur 31/12/2013 (8) = de (1) à (7) inclus
Swaps et options de taux – payeur fixe	(188,6)	-	4,0	-	2,6	3,1	68,6	(110,3)
- Variations des ICNE des instruments de couverture de flux de trésorerie	-	-	-	-	2,8	-	-	-
- Part inefficace	-	-	-	-	(0,2)	-	-	-
<b>TOTAL INSTRUMENTS DE COUVERTURE DE FLUX DE TRÉSORERIE FUTURS</b>	<b>(188,6)</b>	<b>-</b>	<b>4,0</b>	<b>-</b>	<b>2,6</b>	<b>3,1</b>	<b>68,6</b>	<b>(110,3)</b>
Swaps de taux – payeur fixe	(2,5)	(154,4)	-	-	19,6	136,3	-	(1,1)
Options de taux	-	(10,0)	-	-	2,8	7,7	-	0,5
<b>TOTAL INSTRUMENTS NON QUALIFIÉS DE COUVERTURE</b>	<b>(2,5)</b>	<b>(164,4)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22,4</b>	<b>144,0</b>	<b>-</b>	<b>(0,5)</b>
<b>TOTAL INSTRUMENTS – RISQUE DE TAUX – HORS APPELS DE MARGE</b>	<b>(191,1)</b>	<b>(164,4)</b>	<b>4,0</b>	<b>-</b>	<b>24,9</b>	<b>147,1</b>	<b>68,6</b>	<b>(110,8)</b>
<b>Instruments dérivés : appels de marge</b>	<b>27,7</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(13,4)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14,3</b>
<b>TOTAL INSTRUMENTS – RISQUE DE TAUX</b>	<b>(163,4)</b>	<b>(164,4)</b>	<b>4,0</b>	<b>(13,4)</b>	<b>24,9</b>	<b>147,1</b>	<b>68,6</b>	<b>(96,5)</b>

## 24. GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Le suivi et la gestion des risques financiers sont centralisés au sein de la direction financement et trésorerie de la direction financière.

Celle-ci reporte de manière mensuelle au comité des risques, taux, trésorerie et financements d'Icade sur l'ensemble des sujets liés aux problématiques de politiques de financements, de placements, de gestion du risque de taux.

### 24.1. Risque de liquidité

Le Groupe dispose d'une capacité de tirage en lignes court et moyen termes à hauteur de près de 1 260,0 millions d'euros totalement libre

d'utilisation. Ce montant n'inclut pas les disponibilités de tirages des opérations de promotion, lorsqu'elles ont été mises en place, affectées à des programmes spécifiques.

Icade a continué, lors de cet exercice, d'accéder à la liquidité dans de bonnes conditions, et dispose d'une marge de manœuvre en termes de mobilisation de fonds.

Les échéances contractuelles résiduelles des passifs financiers (hors contrats de construction et VEFA présentées en note 13.) s'analysent comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2014									
	Part due immédiatement	Part à moins d'un an		Part à plus d'un an et moins de trois ans		Part à plus de trois ans et moins de cinq ans		Part à plus de cinq ans		Total
		Remboursements	Intérêts	Remboursements	Intérêts	Remboursements	Intérêts	Remboursements	Intérêts	
Emprunts obligataires	-	-	32,6	-	65,3	500,0	65,3	800,0	63,0	1 526,1
Obligations Remboursables en Numéraire et en Actions Nouvelles et Existantes	-	-	1,1	48,7	2,2	-	-	-	-	52,1
Emprunts auprès des établissements de crédit	-	419,1	41,5	1 028,9	63,7	403,2	39,6	616,3	102,3	2 714,5
Locations-financement	-	23,1	5,2	49,0	8,6	42,5	6,1	118,1	8,3	261,0
Autres emprunts et dettes assimilées	-	-	4,7	17,0	9,1	17,0	7,4	59,7	12,1	127,0
Instruments hybrides	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dettes rattachées à des participations	-	7,7	0,1	-	-	-	-	-	-	7,8
Billets de trésorerie	-	203,0	0,1	-	-	-	-	-	-	203,1
Découverts bancaires	-	34,7	-	-	-	-	-	-	-	34,7
Dettes fournisseurs et dettes d'impôt	-	418,4	-	1,6	-	-	-	-	-	420,0
Instruments financiers dérivés	-	470,9	36,6	1 080,5	54,5	601,0	14,0	139,8	9,4	2 406,7
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>1 577,0</b>	<b>122,0</b>	<b>2 225,8</b>	<b>203,3</b>	<b>1 563,7</b>	<b>132,2</b>	<b>1 733,9</b>	<b>195,1</b>	<b>7 753,1</b>

31/12/2013 retraité

(en millions d'euros)	Part due immédiatement	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
		Rembour- sements	Intérêts	Rembour- sements	Intérêts	Rembour- sements	Intérêts	Rembour- sements	Intérêts	
Emprunts obligataires	-	-	-	-	-	(5,3)	-	796,6	-	791,3
Obligations Remboursables en Numéraire et en Actions Nouvelles et Existantes	-	-	-	-	-	125,1	-	-	-	125,1
Emprunts auprès des établissements de crédit	-	931,5	60,2	846,1	105,0	697,8	61,7	628,0	140,2	3 470,5
Locations-financement	-	21,2	-	40,4	-	40,1	-	96,7	-	198,4
Autres emprunts et dettes assimilées	-	-	-	8,4	-	17,0	-	68,0	-	93,5
Dettes rattachées à des participations	-	10,1	-	-	-	-	-	-	-	10,1
Billets de trésorerie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Découverts bancaires	-	118,2	-	-	-	-	-	-	-	118,2
Dettes fournisseurs et dettes d'impôt	-	480,2	-	1,7	-	-	-	-	-	481,9
Instruments financiers dérivés	-	51,0	-	61,4	-	33,2	-	12,3	-	157,9
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>1 612,2</b>	<b>60,2</b>	<b>958,1</b>	<b>105,0</b>	<b>907,9</b>	<b>61,7</b>	<b>1 601,6</b>	<b>140,2</b>	<b>5 446,9</b>

Les échéances relatives aux intérêts sur emprunts et sur instruments financiers dérivés sont déterminées sur la base des derniers taux connus.

## 24.2. Risque de taux

(en millions d'euros)	31/12/2014									
	Actifs financiers (a)		Passifs financiers (b)		Exposition nette avant couverture (c) = (b) - (a)		Instruments de couverture de taux (d)		Exposition nette après couverture (e) = (d) - (c)	
	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable
Moins d'un an	40,7	560,1	245,6	459,1	204,9	(101,0)	-	320,9	(204,9)	421,9
De un an à deux ans	0,1	0,1	29,7	517,7	29,6	517,6	-	195,6	(29,6)	(322,0)
De deux ans à trois ans	-	-	84,4	510,7	84,4	510,7	-	584,9	(84,4)	74,2
De trois ans à quatre ans	-	-	29,8	352,4	29,8	352,4	-	296,4	(29,8)	(56,0)
De quatre ans à cinq ans	0,1	3,7	522,1	50,2	522,0	46,5	-	304,6	(522,0)	258,1
Plus de cinq ans	13,2	0,3	1 236,9	337,4	1 223,8	337,1	-	139,8	(1 223,8)	(197,3)
<b>TOTAL</b>	<b>54,0</b>	<b>564,2</b>	<b>2 148,6</b>	<b>2 227,7</b>	<b>2 094,6</b>	<b>1 663,4</b>	<b>-</b>	<b>1 842,2</b>	<b>(2 094,6)</b>	<b>178,8</b>

L'évolution des marchés financiers peut entraîner une variation des taux d'intérêt pouvant se traduire par une augmentation du coût de refinancement. Pour financer ses investissements, Icade a également recours à de la dette à taux variable qui fait l'objet d'une couverture, ce qui lui permet de conserver la capacité de rembourser par anticipation sans pénalité. Cette dette représente, avant couverture, près de 50,4% de sa dette totale au 31 décembre 2014 (hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires).

Icade a poursuivi au cours de l'exercice 2014 une politique de gestion prudente de sa dette en maintenant une exposition limitée au risque de taux par la mise en place de contrats de couverture appropriés (*swaps* vanille). Des contrats de taux plancher (*floors*) sur un Euribor 3 mois à 0% ont été souscrits pour 300 millions d'euros de nominal au cours du 2<sup>nd</sup> semestre, pour couvrir un risque économique de baisse de l'indice de référence de certains de nos contrats de financement en dessous d'un seuil minimal.

La durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 2,9 ans, celle des couvertures associées est également de 2,9 ans, permettant une couverture adéquate.

Enfin, Icade privilégie la qualification de ses instruments de couverture en *cash flow hedge*, selon les normes IFRS ; ceci a pour effet de constater

les variations de juste valeur de ces instruments en capitaux propres (pour la part efficace), et non en résultat.

Compte tenu du profil de l'année et de l'évolution des taux d'intérêt, les variations de juste valeur des instruments de couverture ont un impact positif sur les fonds propres de 1 million d'euros.

(en millions d'euros)	31/12/2014	
	Impact en capitaux propres avant impôts	Impact en résultat avant impôts
Impact d'une variation de + 1 % des taux d'intérêt	39,0	5,0
Impact d'une variation de - 1 % des taux d'intérêt	(41,2)	6,7

Après prise en compte des instruments dérivés,

- ◆ une variation instantanée à la hausse de 1 % des taux d'intérêt à court terme appliquée aux passifs financiers aurait un impact positif maximum de 39,0 millions d'euros sur les capitaux propres et un impact positif de 5,0 millions d'euros sur le compte de résultat ;
- ◆ une variation instantanée à la baisse de 1 % des taux d'intérêt à court terme appliquée aux passifs financiers aurait un impact négatif maximum de 41,2 millions d'euros sur les capitaux propres et un impact positif de 6,7 millions d'euros sur le compte de résultat.

### 24.3. Le risque de change

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

### 24.4. Le risque de crédit

Pour une part, les risques de crédit et/ou de contrepartie concernent la trésorerie et les équivalents de trésorerie ainsi que les établissements bancaires auprès desquels ces disponibilités sont placées. Les supports de placement choisis ont une maturité inférieure à un an et présentent un profil de risque très limité, et font l'objet d'un suivi quotidien ; une revue régulière des autorisations sur les supports complète le processus de contrôle. De plus, afin de limiter son risque de contrepartie, Icade ne traite des produits dérivés de taux qu'avec des établissements bancaires de premier plan avec lesquels elle est en relation pour le financement de son développement. Pour ces deux types de supports, Icade applique un principe de dispersion des risques en évitant toute concentration des en-cours sur une contrepartie donnée.

Pour une autre part, le risque de crédit et/ou de contrepartie concerne les locataires. Le Groupe a mis en place des procédures afin de s'assurer de la qualité du crédit des clients et des tiers avant de traiter avec ces derniers. Dans l'activité de foncière il est notamment procédé à une analyse de la solvabilité des clients et dans l'activité de promotion immobilière au contrôle du financement de l'assurance et de la caution. Ces procédures font l'objet de contrôles réguliers.

Les pertes de valeur sur les créances sont estimées après une analyse des balances des impayés. Les dossiers clients sont analysés sur base individuelle.

L'exposition maximum du Groupe au risque de crédit correspond à la valeur comptable des créances diminuée des dépôts reçus de la clientèle, soit 223,5 millions d'euros au 31 décembre 2014, contre 196,0 millions d'euros au 31 décembre 2013.

Le Groupe n'est pas exposé à un risque de concentration de risque de crédit, compte tenu de la diversité de ses activités et de ses clients.

### 24.5. La gestion du capital

Le Groupe gère l'évolution de son capital et apporte les ajustements nécessaires afin de prendre en compte les modifications de l'environnement économique. L'ajustement du capital est réalisé en tenant compte de la politique de distribution de dividendes qui respecte les obligations de distribution liées au régime SIIC ou par émission de nouveaux titres.

Par ailleurs, le Groupe suit les éléments suivants :

- ◆ Ratio de structure financière

Le ratio de LTV qui rapporte les dettes financières nettes au patrimoine immobilier réévalué hors droits augmenté des valeurs des sociétés de promotion et de services ressort à 36,9 % au 31 décembre 2014 (contre 37,5 % au 31 décembre 2013).

Ce ratio reste très inférieur aux niveaux plafonds à respecter dans le cadre des *covenants* financiers prévus dans la documentation bancaire (50 % et 52 % dans la majorité des cas où ce ratio est mentionné en tant que *covenant*). Ces *covenants* n'incluent pas les valeurs des sociétés de promotion et de services dans le calcul du ratio, ce qui le positionne à 38,2 % (contre 39,1 % au 31 décembre 2013).

Si la valeur de patrimoine, utilisée pour son calcul, était appréciée droits inclus, et si la juste valeur des dérivés de taux n'était pas incluse dans la dette nette, le ratio LTV ajusté s'établirait à 34,3 % au 31 décembre 2014.

- ◆ Ratio de couverture des intérêts

Le ratio de couverture des intérêts par le résultat opérationnel (corrigé des amortissements) ressort à 4,74x sur l'exercice 2014. Ce ratio est en amélioration par rapport aux années précédentes (4,02x en 2013), compte tenu de l'entrée de périmètre Silic, des cessions réalisées sur l'année et de l'amélioration du coût de l'endettement net. Ramené à l'excédent brut opérationnel, ce ratio ressort à 3,99x.

## 25. JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

		31/12/2014					
		Valeur comptable			Juste valeur		
(en millions d'euros)	Notes	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Actifs à la juste valeur par le compte de résultat	Total	Total	
<b>Actifs financiers</b>							
Titres disponibles à la vente courants et non courants	9	16,9			16,9	16,9	
Autres actifs financiers courants et non courants et instruments dérivés	10-15-23		125,4	17,5	142,9	142,9	
Créances clients	12		549,7		549,7	549,7	
Autres créances d'exploitation <sup>(1)</sup>	14		35,2		35,2	35,2	
Équivalents de trésorerie	16			127,0	127,0	127,0	
<b>TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS</b>		<b>16,9</b>	<b>710,3</b>	<b>144,4</b>	<b>871,6</b>	<b>871,6</b>	

(1) Hors opérations sur mandats, charges constatées d'avance et créances sociales et fiscales.

		31/12/2014					
		Valeur comptable			Juste valeur		
(en millions d'euros)	Notes	Passifs au coût amorti	Passifs à la juste valeur par capitaux propres	Passifs à la juste valeur par le compte de résultat et détenus à des fins de transaction	Total	Total	
<b>Passifs financiers</b>							
Dettes financières courantes et non courantes	21	4 326,4		49,9	4 376,2	4 517,8	
Autres passifs financiers courants et non courants et instruments dérivés	23	67,6	102,3	6,1	176,0	176,0	
Dettes fournisseurs		410,9			410,9	410,9	
Autres dettes d'exploitation <sup>(1)</sup>	22	255,8			255,8	255,8	
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS</b>		<b>5 060,7</b>	<b>102,3</b>	<b>56,0</b>	<b>5 218,9</b>	<b>5 360,5</b>	

(1) Hors opérations sur mandats, produits constatés d'avance et dettes sociales et fiscales.

31/12/2013 retraité						
Valeur comptable						
Juste valeur						
(en millions d'euros)	Notes	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Actifs à la juste valeur par le compte de résultat	Total	Total
<b>Actifs financiers</b>						
Titres disponibles à la vente courants et non courants	9	7,1			7,1	7,1
Autres actifs financiers courants et non courants et instruments dérivés	10-15-23		168,6	18,3	186,9	186,9
Créances clients	12		510,9		510,9	510,9
Autres créances d'exploitation <sup>(1)</sup>	14		46,4		46,4	46,4
Équivalents de trésorerie	16			267,6	267,6	267,6
<b>TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS</b>		<b>7,1</b>	<b>725,8</b>	<b>285,9</b>	<b>1 018,8</b>	<b>1 018,8</b>

(1) Hors opérations sur mandats, charges constatées d'avance et créances sociales et fiscales.

31/12/2013 retraité						
Valeur comptable						
Juste valeur						
(en millions d'euros)	Notes	Passifs au coût amorti	Passifs à la juste valeur par capitaux propres	Passifs à la juste valeur par le compte de résultat et détenus à des fins de transaction	Total	Total
<b>Passifs financiers</b>						
Dettes financières courantes et non courantes	21	4 327,7		128,1	4 455,8	4 476,4
Autres passifs financiers courants et non courants et instruments dérivés	23	67,6	105,2	9,5	182,2	182,2
Dettes fournisseurs		399,2			399,2	399,2
Autres dettes d'exploitation <sup>(1)</sup>	22	233,8			233,8	233,8
<b>TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS</b>		<b>5 028,2</b>	<b>105,2</b>	<b>137,5</b>	<b>5 270,9</b>	<b>5 291,6</b>

(1) Hors opérations sur mandats, produits constatés d'avance et dettes sociales et fiscales.

## Hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers

Le tableau ci-dessous présente la hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers selon les trois niveaux suivants :

◆ niveau 1 : la juste valeur de l'instrument financier correspond à des prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques ;

◆ niveau 2 : la juste valeur de l'instrument financier est établie à partir de données observables, soit directement (à savoir les prix), soit indirectement (à savoir des données dérivées des prix) ;

◆ niveau 3 : la juste valeur de l'instrument financier est déterminée à partir de données de marché non observables directement.

		31/12/2014			
(en millions d'euros)	Notes	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	Valeur comptable au 31/12/2014 (juste valeur)
<b>Actifs</b>					
Actifs financiers désignés à la juste valeur par résultat					-
Instruments dérivés hors appel de marge (actifs)	10-15-23		0,6		0,6
Actifs disponibles à la vente	9	-		16,9	16,9
Équivalents de trésorerie	16	127,0			127,0
<b>Passifs</b>					
Passifs désignés à la juste valeur					-
Passifs financiers désignés à la juste valeur par résultat	21			49,9	49,9
Instruments dérivés (passifs)	23		108,4		108,4

		31/12/2013 retraité			
(en millions d'euros)	Notes	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	Valeur comptable au 31/12/2013 (juste valeur)
<b>Actifs</b>					
Actifs financiers désignés à la juste valeur par résultat					-
Instruments dérivés hors appel de marge (actifs)	10-15-23		3,8		3,8
Actifs disponibles à la vente	9	-		7,1	7,1
Équivalents de trésorerie	16	267,6			267,6
<b>Passifs</b>					
Passifs désignés à la juste valeur					-
Passifs financiers désignés à la juste valeur par résultat	21			128,1	128,1
Instruments dérivés (passifs)	23		114,7		114,7

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.

## 26. RÉSULTAT PAR ACTION

	31/12/2014	31/12/2013 retraité
<b>Bénéfice net pour le calcul du résultat par action</b>		
Résultat net part du Groupe	151,5	126,9
<i>Impact des instruments dilutifs</i>	-	-
Résultat net part du Groupe dilué	151,5	126,9
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées	-	-
<i>Impact des instruments dilutifs</i>	-	-
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées dilué	-	-
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies	151,5	126,9
<i>Impact des instruments dilutifs</i>	-	-
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies dilué	151,5	126,9
<b>Nombre d'actions retenu pour le calcul du résultat par action</b>		
Nombre moyen d'actions en circulation <sup>(1)</sup>	73 686 607	60 789 505
Nombre moyen d'actions retenu pour le calcul	73 686 607	60 789 505
<i>Impact des instruments dilutifs (options de souscription d'actions et actions gratuites)</i>	48 705	75 876
Nombre moyen d'actions en circulation dilué	73 735 312	60 865 381
<b>Résultat par action (en €)</b>		
Résultat net part du Groupe par action	2,06	2,09
Résultat net part du Groupe par action dilué	2,05	2,08
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées par action	-	-
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées par action dilué	-	-
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies par action	2,06	2,09
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies par action dilué	2,05	2,08
Note <sup>(1)</sup>		
Nombre d'actions à l'ouverture de l'exercice :	73 916 109	52 000 517
Augmentation du nombre moyen d'actions lié au remboursement des ORA		
Augmentation du nombre moyen d'actions lié à l'exercice des options de souscription d'actions	72 955	3 540
Augmentation du nombre moyen d'actions lié à l'entrée de Silic	-	9 038 209
Nombre moyen d'actions propres en circulation :	302 457	252 761
<b>Nombre moyen d'actions retenu pour le calcul :</b>	<b>73 686 607</b>	<b>60 789 505</b>

## 27. ENGAGEMENTS ENVERS LE PERSONNEL

### 27.1. Variation des engagements envers le personnel

<i>(en millions d'euros)</i>		31/12/2014	31/12/2013 retraité
<b>DETTE ACTUARIELLE À L'OUVERTURE</b>	<b>(1)</b>	<b>21,1</b>	<b>13,4</b>
<b>Effet des variations de périmètre et autres mouvements</b>	<b>(2)</b>	<b>-</b>	<b>(0,3)</b>
Coût des services rendus en cours d'exercice	(a)	1,7	0,9
Coût financier de l'exercice	(a)	0,6	0,3
<b>Coûts de la période</b>	<b>Σ(a)</b>	<b>2,3</b>	<b>1,2</b>
Prestations versées	(3)	(2,0)	(2,2)
<b>Charge nette comptabilisée par résultat</b>	<b>b = Σ(a) + (3)</b>	<b>0,3</b>	<b>(1,0)</b>
(Gains) Pertes actuariels de l'exercice	(4)	4,9	9,0
<b>PASSIF NET À LA CLÔTURE</b>	<b>(A) = (1) + (2) + (B) + (4)</b>	<b>26,3</b>	<b>21,1</b>
<b>DETTE ACTUARIELLE À LA CLÔTURE</b>	<b>(B) = (1) + (2) + Σ(A) + (3) + (4)</b>	<b>26,3</b>	<b>21,1</b>

Les engagements envers le personnel sont évalués au 31 décembre 2014 selon les modalités de l'Accord Unique du Groupe signé le 17 décembre 2012.

Dans le cadre de l'application de la norme IAS 19 révisée, le coût des services passés non comptabilisés a affecté la situation nette à l'ouverture des exercices au 1<sup>er</sup> janvier 2012 et au 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :

- ◆ taux d'actualisation : 1,66 % au 31 décembre 2014 et 3,00 % au 31 décembre 2013 :
  - le taux d'actualisation, retenu à la clôture du 31 décembre 2014, est défini par rapport au référentiel iBoxx € Corporates AA 10+. Ce référentiel représente de manière explicite, au 31 décembre 2014, le taux de rendement des obligations d'entreprises de première catégorie,

- ◆ tables de mortalité hommes/femmes :
  - tables Insee hommes – femmes 2011-2012 au 31 décembre 2014,
  - tables Insee hommes – femmes 2009-2011 au 31 décembre 2013 ;
  - taux d'inflation : 2 % ;
- ◆ âge de départ en retraite à compter de 2008 : 62 ans pour les catégories employés et ETAM et 64 ans pour les cadres.

Les taux d'augmentation des salaires et de *turn-over* sont définis par métier, par catégorie professionnelle et par tranche d'âge. Les taux de charges sociales et fiscales sur salaires sont définis par métier et par catégorie professionnelle. L'évaluation des indemnités de fin de carrière est réalisée selon son mode probable de fixation.

Le Groupe ne met pas en œuvre de politique de gestion d'actifs pour couvrir ses engagements vis-à-vis de son personnel.

Par ailleurs, le Groupe comptabilise des engagements long terme au titre des primes anniversaire.

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014	31/12/2013 retraité
Primes anniversaire	4,9	4,6
<b>TOTAL</b>	<b>4,9</b>	<b>4,6</b>

## 27.2. Sensibilité des valeurs comptables relatives aux engagements envers le personnel

Incidences sur les valeurs nettes comptables (en millions d'euros)

Variation du taux d'actualisation	Indemnités de fin de carrière	Primes anniversaire	Total
- 1,00 %	(3,5)	(0,4)	(3,9)
- 0,25 %	(0,8)	(0,1)	(0,9)
0,25 %	0,7	0,1	0,8
1,00 %	2,9	0,4	3,3

## 27.3. Flux prévisionnels

(en millions d'euros)	Indemnités de fin de carrière et pensions	Primes anniversaire	Total
N+1	1,0	0,3	1,3
N+2	0,8	0,3	1,1
N+3	0,7	0,4	1,1
N+4	1,3	0,4	1,7
N+5	1,9	0,4	2,3
Au-delà	26,8	3,5	30,3
<b>TOTAL</b>	<b>32,6</b>	<b>5,2</b>	<b>37,8</b>
Actualisation	(6,3)	(0,3)	(6,5)
Engagements au 31/12/2014	26,3	4,9	31,2

## 27.4. Avantages liés aux fins de contrat de travail

Enfin, en l'état actuel des décisions prises par le management, les avantages liés aux fins de contrat de travail qui concernent les salariés du Groupe (hors parties liées, cf. note 31.) ne donnent lieu à aucune provision.

(en millions d'euros)	31/12/2014	31/12/2013
Indemnités éventuelles de rupture de contrat de travail	1,7	1,5
<b>TOTAL NON COMPTABILISÉ</b>	<b>1,7</b>	<b>1,5</b>

## 28. EFFECTIFS

	Cadres Effectif moyen		Non cadres Effectif moyen		Total salariés Effectif moyen	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Foncière	296	311	116	121	412	432
Promotion	408	468	291	301	699	769
Services	223	228	153	147	375	375
<b>TOTAL DES EFFECTIFS</b>	<b>927</b>	<b>1 007</b>	<b>559</b>	<b>569</b>	<b>1 486</b>	<b>1 576</b>

## 29. DESCRIPTIF DES PLANS D’OPTIONS DE SOUSCRIPTION D’ACTIONS ET PLANS D’ACTIONS GRATUITES

### 29.1. Plans d’options de souscription d’actions

#### Descriptif des plans d’options de souscription d’actions 2005, 2006, 2007, 2008 et 2011

Les caractéristiques des plans de souscription d’actions en cours au 31 décembre 2014 et les mouvements intervenus au cours de l’exercice 2014 sont présentés dans le tableau suivant :

	Plan 2005 : achevé	Plan 2006 : achevé	Plan 2007 : achevé	Plan 2008 : achevé	Plan 2008 : achevé	Plans 2011	Total des plans	Prix moyen d’exercice par action (en €)
	(1)							
	(b)	(b)	(b)	« 1-2008 » (a)	« 1.2-2008 » (a)	« 1-2011 » (a)		
Date d’attribution	11/05/2005	10/05/2006	10/05/2007	03/01/2008	24/07/2008	03/03/2011	-	-
Date d’amendement des conditions de performance non liées au marché	-	-	-	-	-	-	-	-
Durée d’acquisition	4 ans	4 ans	4 ans	4 ans	4 ans	4 ans	-	-
Durée de vie des plans	9 ans	9 ans	9 ans	6 ans	7 ans	8 ans	-	-
<b>Nombre d’options octroyées</b>	<b>22 425</b>	<b>65 410</b>	<b>71 000</b>	<b>54 500</b>	<b>145 000</b>	<b>147 500</b>	<b>505 835</b>	-
<b>Prix d’exercice (en €)</b>	<b>70,03</b>	<b>87,00</b>	<b>126,98</b>	<b>103,01</b>	<b>66,61</b>	<b>80,86</b>	-	-
<b>Nombre d’options en circulation au 1<sup>er</sup> janvier 2014</b>	<b>19 916</b>	<b>65 410</b>	<b>71 000</b>	<b>42 659</b>	<b>104 000</b>	<b>142 000</b>	<b>444 985</b>	<b>84,78</b>
Nombre d’options attribuées sur la période	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajustements	(826)	-	-	-	-	-	(826)	70,03
Nombre d’options exercées pendant la période	19 090	14 410	-	-	64 400	-	97 900	70,28
Nombre d’options annulées pendant la période	-	-	-	-	-	1 000	1 000	80,86
Nombre d’options annulées (Plan arrivé à échéance)	-	-	-	42 659	-	-	42 659	103,01
<b>Nombre d’options en circulation au 31 décembre 2014</b>	<b>-</b>	<b>51 000</b>	<b>71 000</b>	<b>-</b>	<b>39 600</b>	<b>141 000</b>	<b>302 600</b>	<b>90,85</b>
Dont attribuées aux parties liées	-	-	-	-	23 200	85 000	108 200	77,80
Dont exerçables à la fin de la période	-	51 000	71 000	-	39 600	-	161 600	99,57
Réalisation des conditions de performance liées au marché				acquis: 15 %	0,0 %	0,0 %		
conditions de performance non liées au marché				acquis: 22,5 %	NA	0,0 %		
<b>Parité (2)</b>	<b>1 option = 1,25 action</b>			<b>1 option = 1 action</b>				
<b>Nombre d’actions potentielles</b>	<b>-</b>	<b>63 750</b>	<b>88 750</b>	<b>-</b>	<b>39 600</b>	<b>141 000</b>	<b>333 100</b>	
<b>Prix d’exercice par action (en €)</b>	<b>56,02</b>	<b>69,60</b>	<b>101,58</b>	<b>103,01</b>	<b>66,61</b>	<b>80,86</b>		<b>82,53</b>
<b>Cours moyen de l’action à date d’exercice des options (en €)</b>								<b>69,40</b>

(1) Les plans 2005 à 2007 correspondent à ceux accordés par la gouvernance du groupe Silic ;

le nombre d’option octroyé correspond au nombre d’option en circulation à la date d’entrée dans le groupe Icade (22 juillet 2013).

(2) Pour les plans 2005 à 2007, la parité correspond à celle retenue dans le cadre de l’offre publique d’échange, soit 4 actions Silic pour 1 action Icade.

(a) Plans d’options de souscription d’actions avec conditions de performance liées et non liées au marché.

Plans 1-2007 et 1-2008 : la condition de performance est fonction de l’atteinte d’un taux de RNPG annuel et de l’évolution du cours Icade par rapport à un cours de référence.

Plan 1-2-2008 : la condition de performance est fonction de l’évolution du cours Icade par rapport à l’évolution de l’indice IEIF.

Plan 1-2011 : la condition de performance est fonction de l’atteinte d’un taux de cash-flow net annuel et de l’évolution du cours Icade par rapport à l’évolution de l’indice IEIF.

(b) Plans d’options de souscription d’actions sans conditions de performance.

Au 31 décembre 2014, 161 600 options de souscription d’actions, représentatives de 192 100 actions, sont exerçables au titre des plans « 2006 », « 2007 » et « 1.2-2008 ».

**Méthodologie de valorisation : juste valeur des plans d’options de souscription d’actions**

	Plan 2005 achevé	Plan 2006 achevé	Plan 2007 achevé	Plans 2008 : achevés		Plan 2011
	11/05/2005	10/05/2006	10/05/2007	« 1-2008 »	« 1.2-2008 »	« 1-2011 »
				Plan 1	Plan 2	Plan 1
Juste Valeur moyenne pondérée de l’option	13,24 €	20,17 €	32,32 €	35,75 €	13,92 €	20,01 €
Probabilité de présence	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	99,77 %
Taux d’intérêt sans risque	3,27 %	3,98 %	4,24 %	4,00 %	4,75 %	3,38 %
Volatilité attendue	20,01 %	23,22 %	25,74 %	40,00 %	32,00 %	33,00 %
Taux Dividendes Attendus	4,68 %	4,93 %	5,00 %	3,19 %	4,73 %	4,00 %
Prix du sous-jacent	77,95 €	92,70 €	129,00 €	105,00 €	71,90 €	82,43 €
Prix d’exercice	70,03 €	87,00 €	126,98 €	103,01 €	66,61 €	80,86 €
<b>MODÈLE UTILISÉ</b>	<b>TRINOMIAL</b>	<b>TRINOMIAL</b>	<b>TRINOMIAL</b>	<b>TRINOMIAL</b>	<b>TRINOMIAL</b>	<b>TRINOMIAL</b>

**29.2. Plans d’actions gratuites**

Les plans d’attribution d’actions gratuites « 1-2014 » et « 2-2014 » prévoient l’attribution de 15 actions gratuites par salarié ou dirigeant.

Le plan d’attribution d’actions gratuites « 2-2014 » est dédié aux membres du comité exécutif (hors Président-directeur général) et aux membres du comité de coordination. L’acquisition définitive des actions gratuites est soumise pour 100 % à la réalisation de conditions de performance liées et non liées au marché.

Les caractéristiques des plans d’attribution d’actions gratuites en cours au 31 décembre 2014 sont les suivantes :

Caractéristiques des plans à l’origine				Situation des plans émis à l’origine par Silic au 22 juillet 2013				Nombre d’actions au 1 <sup>er</sup> janvier 2014			Mouvements sur la période		Nombre d’actions au 31 décembre 2014			
Plans	Date d’attribution	Durée des plans	Durée de vie des plans	Nombre d’actions attribuées à l’origine du plan	Nombre d’actions Silic restant en cours d’acquisition	Parité d’échange <sup>(1)</sup>	Nombre d’actions converties en action Icade	dont nombre d’actions acquises	dont nombre attribuées	dont soumise à conditions	actions en circulation	Ajustement	actions annulées	dont nombre attribuées	dont nombre acquises	dont soumise à conditions
2011	03/03/2011	2 ans	4 ans	17 660	-	-	-	14 860	-	-	-	-	-	-	14 860	-
1-2012	02/03/2012	2 ans	4 ans	26 190	-	-	-	30	23 640	-	23 640	90	-	-	23 760	-
2-2012 <sup>(2)</sup>	02/03/2012	2 ans	4 ans	28 290	-	-	-	-	25 638	12 819	25 638	-	-	-	25 638	-
2012 <sup>(3)</sup>	12/03/2012	2 ans	4 ans	12 000	11 947	4/5	14 969	-	12 743	-	12 743	-	70	-	12 673	-
2013 <sup>(3)</sup>	22/02/2013	2 ans	4 ans	12 000	12 000	4/5	15 032	-	13 002	4 563	-	-	689	12 313	-	3 564
1-2014	03/03/2014	2 ans	4 ans	21 990	-	-	-	-	-	-	-	-	1 440	20 550	-	-
2-2014 <sup>(4)</sup>	03/03/2014	2 ans	4 ans	14 250	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14 250	-	14 250
<b>TOTAL</b>								<b>14 890</b>	<b>75 023</b>	<b>17 382</b>	<b>62 021</b>	<b>90</b>	<b>2 199</b>	<b>47 113</b>	<b>76 931</b>	<b>17 814</b>

(1) Après fusion-absorption de Silic par Icade décidée par l’assemblée générale du 27 décembre 2013 et application de la parité d’échange retenue, à savoir 4 actions Silic Socomie pour 5 actions Icade. Cette situation n’intègre pas les rompus de 2014.

(2) Plan 2-2012 : L’acquisition des actions gratuites était conditionnée, à l’issue de chaque exercice de la période d’acquisition, à l’atteinte d’un cash-flow net courant.

(3) Plans émis à l’origine par Silic. Les conditions de performance du plan 2013, liées à l’évolution de l’EBO, ont été définies par le conseil d’administration de Silic du 15 novembre 2013.

(4) L’acquisition définitive des actions gratuites du plan 2-2014 est conditionnée à 50 % au résultat 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.



### 29.3. Impact des plans d’options de souscription d’actions et d’actions gratuites sur le résultat

Compte tenu des conditions d’acquisition en fonction de la durée de présence dans le Groupe, l’impact relatif aux plans d’options de souscription d’actions et aux plans d’actions gratuites correspond à une charge de 1,7 million d’euros au titre de l’exercice 2014 contre une charge de 2,2 millions d’euros sur l’exercice 2013. Cette charge inclut respectivement 0,7 million d’euros au titre des parties liées sur l’exercice 2014 contre 0,9 million d’euros sur l’exercice 2013.

## 30. ENGAGEMENTS HORS BILAN

### 30.1. Engagements hors bilan

#### Engagements donnés

(en millions d’euros)		31/12/2014	Part à moins d’un an	Part à plus d’un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
<b>Engagements liés au périmètre de consolidation</b>		<b>16,1</b>	<b>3,0</b>	<b>13,1</b>	<b>-</b>
	Promesses d’achat de titres	-	-	-	-
	Compléments de prix sur achat	-	-	-	-
Engagements de prises de participations	Options de vente de titres données	-	-	-	-
	Options d’achat de titres données	-	-	-	-
Engagements donnés dans le cadre d’opérations de cession de titres	Garanties de passif données	16,1	3,0	13,1	-
<b>Engagements liés au financement</b>		<b>1 441,8</b>	<b>81,0</b>	<b>637,2</b>	<b>723,5</b>
	Hypothèques	392,7	18,2	99,5	274,9
Hypothèques et privilèges de prêteurs de deniers	Privilèges de prêteurs de deniers	409,6	10,4	296,7	102,5
Promesses d’affectation hypothécaire et cessions de créances	Promesses d’affectation hypothécaire et cessions de créances données en garantie d’emprunts	364,8	25,4	112,0	227,4
Crédits-bails	Dettes crédits-bails	232,4	23,1	91,5	117,9
	Nantissements des titres consolidés	-	-	-	-
Nantissements de titres	Nantissements des titres non consolidés	39,7	3,9	35,0	0,8
Avals et cautions donnés pour garantie de la dette financière	Avals et cautions donnés en garantie de financement	2,5	-	2,5	-

(en millions d'euros)			31/12/2014	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
<b>Engagements liés aux activités opérationnelles</b>			<b>1 424,9</b>	<b>866,7</b>	<b>544,1</b>	<b>14,1</b>
Engagements donnés liés au développement de l'activité et arbitrages	Engagements résiduels sur marchés de travaux	Foncière : Engagements résiduels sur marchés de travaux, CPI et BEFA – Immeubles en construction et restructuration	205,1	196,1	9,0	-
	Garanties d'éviction données	Garanties d'éviction données – Foncière	-	-	-	-
	Promesses de vente données	Promesses de vente données – Foncière – Immos Corp	181,8	1,8	180,0	-
		Promesses de vente données – Promotion -Terrains	-	-	-	-
	Promesses d'achat données	Promesses d'achat données – Foncière – Immos Corp	59,5	59,5	-	-
		Promesses d'achat données – Promotion – Terrains	153,5	5,6	147,9	-
	Promotion immobilière : réservations TTC	Promotion immobilière : réservations TTC	574,9	574,9	-	-
	Promotion tertiaire Immobilière – Compromis de VEFA et CPI signés avec les clients	Promotion tertiaire Immobilière – Compromis de VEFA et CPI signés avec les clients	12,5	12,5	-	-
	Cautions données sur cessions d'actifs	Cautions données sur cessions d'actifs	-	-	-	-
	Engagements donnés liés à l'exécution des contrats d'exploitation	Garanties professionnelles dans le cadre de mandats de gestion et de transactions	Garanties professionnelles dans le cadre de mandats de gestion et de transactions	0,1	-	-
Garanties à première demande données		Garanties à première demande données	16,3	2,2	-	14,1
Avals et cautions donnés dans le cadre de contrats d'exploitation		Avals et cautions donnés dans le cadre de contrats d'exploitation	0,6	0,3	0,3	-
Autres engagements donnés		Autres engagements donnés	220,6	13,7	206,9	-

Est incluse dans le poste « Autres engagements donnés », la caution d'un montant de 206 millions d'euros donnée à l'Administration Fiscale.

## Engagements reçus

<i>(en millions d'euros)</i>		31/12/2014	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
<b>Engagements liés au périmètre de consolidation</b>		<b>4,3</b>	<b>1,0</b>	<b>3,3</b>	-
	Promesses d'achat de titres	-	-	-	-
Engagements de prises de participations	Compléments de prix sur vente	1,0	-	1,0	-
	Options de vente de titres reçues	-	-	-	-
	Options d'achat de titres reçues	-	-	-	-
Engagements donnés dans le cadre d'opérations de cession de titres	Garanties de passif reçues	3,3	1,0	2,3	-
<b>Engagements liés au financement</b>		<b>1 327,5</b>	<b>36,2</b>	<b>1 290,4</b>	<b>0,9</b>
Lignes de crédit non utilisées	Lignes de crédit non utilisées	1 326,5	36,2	1 290,4	-
Avals et cautions reçus en garantie de financement	Avals et cautions reçus en garantie de financement	0,9	-	-	0,9
<b>Engagements liés aux activités opérationnelles</b>		<b>1 754,3</b>	<b>266,2</b>	<b>856,6</b>	<b>631,4</b>
Promesses de vente reçues	Promesses de vente reçues – Foncière – Immos corp	1,8	1,8	-	-
	Promesses de vente reçues – Promotion – Terrains	-	-	-	-
Promesses d'achat reçues	Promesses d'achat reçues – Foncière – Immos corp	2,5	2,5	-	-
	Promesses d'achat reçues – Promotion- Terrains	153,5	5,6	147,9	-
Compromis de VEFA et CPI signés avec les clients	Promotion tertiaire Immobilière	12,5	8,7	3,8	-
Engagements résiduels sur marchés de travaux	Foncière : CPI et BEFA – Immeubles en construction et restructuration	-	-	-	-
	Garanties bancaires reçues – travaux	1,3	-	1,3	-
Autres engagements contractuels reçus et liés à l'activité	Garanties bancaires reçues en garantie de loyer	0,9	-	0,3	0,6
	Garanties bancaires reçues – autres	-	-	-	-
GAPD	GAPD reçues – garanties de loyers – Foncière	98,5	40,4	23,5	34,7
	GAPD reçues – Promotion	52,7	33,1	19,5	-
Garanties professionnelles reçues loi Hoguet	Garanties professionnelles reçues loi Hoguet	-	-	-	-
Autres engagements reçus	Autres engagements reçus	11,3	11,3	-	-
	Nantissements reçus	-	-	-	-
	Cautions reçues en garantie de loyer – cliniques	1 375,5	157,5	625,3	592,7
	Cautions reçues en garantie de loyer – autres actifs	16,8	2,4	10,9	3,5
	Cautions reçues des fournisseurs de travaux	0,5	-	0,5	-
	Autres avals et cautions reçus	26,4	2,9	23,5	-

## 30.2. Informations relatives aux contrats de location (côté bailleur et côté preneur)

### 30.2.1. Locations simples (côté bailleur)

#### Typologie des baux

Base de détermination des loyers conditionnels	Entrepôts et locaux d'activités			
	Logements	Bureaux	Chiffre d'affaires des preneurs	Santé
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Tacite reconduction ou proposition de renouvellement avec augmentation de loyer	Proposition de renouvellement six mois avant la fin de période ferme	Proposition de renouvellement six mois avant la fin de période ferme	Proposition de renouvellement avant l'échéance pour une durée minimum de neuf ans ferme
Clauses d'indexation	Indice de référence des loyers	Indice du coût de la construction	Indice du coût de la construction ou indice sur les locaux commerciaux à la demande du preneur	Indice du coût de la construction (ICC), indice des loyers commerciaux (ILC) et indice composite (ICC/ILC)
Terme	6 ans renouvelables par tacite reconduction	Bail en 3/6/9/12 ans maximum	Bail en 3/6/9/12 ans maximum	Bail de 12 ans ferme triple net

### 30.2.2. Locations financement et locations simples (côté bailleur)

<i>(en millions d'euros)</i>		31/12/2014	31/12/2013 retraité
<b>Locations-financement en cours à la date de clôture</b>			
<b>Total investissement brut initial dans le contrat de location</b>	<b>A</b>	<b>582,8</b>	<b>582,7</b>
<b>Loyers échus</b>	<b>B</b>	<b>156,5</b>	<b>134,1</b>
Investissement brut initial dans le contrat de location à moins d'un an		22,8	22,4
Investissement brut initial dans le contrat de location de un à cinq ans		94,8	95,3
Investissement brut initial dans le contrat de location au-delà de cinq ans		308,7	330,9
<b>INVESTISSEMENT BRUT À LA DATE DE CLÔTURE DANS LE CONTRAT DE LOCATION</b>	<b>C = A - B</b>	<b>426,3</b>	<b>448,6</b>
<b>Produits financiers acquis à la date de clôture</b>	<b>D</b>	<b>115,4</b>	<b>103,6</b>
<b>Produits financiers non acquis à la date de clôture</b>	<b>E = C - I - D - F</b>	<b>167,7</b>	<b>165,4</b>
<b>Impact de la désactualisation</b>	<b>F</b>	<b>(23,5)</b>	<b>(16,9)</b>
Valeurs résiduelles actualisées non garanties revenant au bailleur	G	12,6	12,9
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir à moins d'un an		15,2	16,0
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir de un à cinq ans		52,5	56,5
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir au-delà de cinq ans		86,5	111,1
<b>TOTAL VALEUR ACTUALISÉE DES PAIEMENTS MINIMAUX À RECEVOIR</b>	<b>H = C - D - E - F - G</b>	<b>154,1</b>	<b>183,6</b>
<b>Investissement net dans le contrat de location</b>	<b>I</b>	<b>166,7</b>	<b>196,5</b>
<b>Valeurs résiduelles non garanties revenant au bailleur</b>		<b>43,9</b>	<b>43,9</b>
<b>Correction de valeur cumulée des paiements minimaux au titre de la location non recouvrables</b>		-	-
<b>Loyers conditionnels comptabilisés dans les produits de la période</b>		-	-

<i>(en millions d'euros)</i>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013 retraité</b>
<b>Locations simples et financières</b>		
Revenus locatifs de location simple	539,4	434,1
Revenus locatifs financiers	16,5	16,9
<b>REVENUS LOCATIFS</b>	<b>556,0</b>	<b>451,0</b>
<i>dont loyers conditionnels</i>	0,3	0,4
Charges locatives nettes de refacturations	(37,9)	(32,9)
<b>LOYERS NETS</b>	<b>518,0</b>	<b>418,1</b>
À moins d'un an	476,1	554,6
De un à cinq ans	1 316,0	1 361,6
Au-delà de cinq ans	843,4	825,9
Loyers minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables	2 635,6	2 742,1

L'échéancier des loyers minimaux à recevoir au titre des contrats de location financière est présenté dans le tableau précédent.

### 30.2.3. Locations – Financement et locations simples (côté preneur)

<i>(en millions d'euros)</i>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013 retraité</b>
À moins d'un an	(29,3)	(26,6)
De un à cinq ans	(107,8)	(94,9)
Au-delà de cinq ans	(111,0)	(103,1)
<b>LOYERS MINIMAUX À PAYER AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION-FINANCEMENT</b>	<b>(248,1)</b>	<b>(224,6)</b>
À moins d'un an	(23,1)	(21,2)
De un à cinq ans	(91,5)	(80,5)
Au-delà de cinq ans	(117,9)	(96,7)
<b>VALEUR ACTUALISÉE DES PAIEMENTS AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION-FINANCEMENT</b>	<b>(232,4)</b>	<b>(198,4)</b>

<i>(en millions d'euros)</i>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013 retraité</b>
<b>Locations simples</b>		
<b>Charges de loyers</b>	<b>(11,0)</b>	<b>(5,9)</b>
<b>Revenus de sous-location</b>	<b>1,2</b>	<b>-</b>
À moins d'un an	(6,5)	(8,7)
De un à cinq ans	(15,1)	(21,2)
Au-delà de cinq ans	(38,8)	(45,8)
<b>LOYERS MINIMAUX À PAYER AU TITRE DES LOCATIONS SIMPLES NON RÉVISABLES</b>	<b>(60,4)</b>	<b>(75,7)</b>

## 31. PARTIES LIÉES

### 31.1. Rémunération des dirigeants

(en millions d'euros)	31/12/2014	31/12/2013
Avantages à court terme (salaires, primes, etc.) <sup>(1)</sup>	4,3	3,9
Avantages postérieurs à l'emploi <sup>(1)</sup>	0,1	-
Avantages à long terme <sup>(1)</sup>	-	-
Paiements fondés sur des actions	0,7	0,9
<b>AVANTAGES COMPTABILISÉS</b>	<b>5,0</b>	<b>4,8</b>
Indemnité de rupture de contrat de travail	3,2	3,1
<b>TOTAL NON COMPTABILISÉ</b>	<b>3,2</b>	<b>3,1</b>
<b>TOTAL</b>	<b>8,2</b>	<b>7,9</b>

(1) Les montants incluent les charges patronales.

Les dirigeants comprennent les personnes qui sont à la clôture ou qui ont été, au cours de l'exercice, administrateurs ou membres du comité exécutif d'Icade SA.

Les options de souscriptions d'actions attribuées aux parties liées sont précisées dans la note 29.

### 31.2. Relations avec les parties liées

(en millions d'euros)	31/12/2014			31/12/2013 retraité		
	Maison mère	Autres	Total	Maison mère	Autres	Total
Détention de titres dans sociétés en IG	-	-	-	-	60,0	60,0
Créances associées	1,1	21,1	22,3	1,0	7,3	8,4
Actifs destinés à être cédés	-	-	-	-	-	-
Dettes associées	2,6	4,8	7,3	1,0	0,9	1,9
Garanties données	-	-	-	-	-	-
Garanties reçues	-	-	-	-	-	-
Autres engagements reçus	-	-	-	-	-	-

Les transactions effectuées avec les parties liées sont réalisées dans des conditions normales de marché.

En compte de résultat, les principales opérations concernent :

- ◆ des opérations immobilières pour un prix global de 43,5 millions d'euros, réalisées par la promotion ;
- ◆ des prestations de services pour une valeur nette globale de 6,8 millions d'euros.

## 32. TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014		
	Brut	Pertes de valeur	Net
<b>PART DANS L'ACTIF NET DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE AU 31/12/2013</b>	<b>0,8</b>	-	<b>0,8</b>
Changement de méthode suite à la mise en œuvre de la norme IFRS 11	142,1	-	142,1
<b>PART DANS L'ACTIF NET DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE AU 01/01/2014</b>	<b>142,9</b>	-	<b>142,9</b>
Part dans le résultat de l'exercice	9,3	-	9,3
Dividendes versés	(18,1)	-	(18,1)
Effets des variations de périmètre	1,5	-	1,5
Autres mouvements	1,4	-	1,4
<b>PART DANS L'ACTIF NET DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE AU 31/12/2014</b>	<b>137,0</b>	-	<b>137,0</b>

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2013 retraité		
	Brut	Pertes de valeur	Net
<b>PART DANS L'ACTIF NET DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE AU 31/12/2012</b>	-	-	-
Changement de méthode suite à la mise en œuvre de la norme IFRS 11	120,5	-	120,5
<b>PART DANS L'ACTIF NET DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE AU 01/01/2013</b>	<b>120,5</b>	-	<b>120,5</b>
Part dans le résultat de l'exercice	21,8	-	21,8
Dividendes versés	(2,8)	-	(2,8)
Effets des variations de périmètre	-	-	-
Autres mouvements	3,3	-	3,3
<b>PART DANS L'ACTIF NET DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE AU 31/12/2013</b>	<b>142,9</b>	-	<b>142,9</b>

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014		
	Valeur nette comptable	Valeur vénale des titres	Plus-values latentes
Foncière	115,9	120,3	4,5
Promotion	21,1	14,7	(6,4)
<b>TOTAL</b>	<b>137,0</b>	<b>135,1</b>	<b>(1,9)</b>

### 33. PARTICIPATIONS DANS LES COENTREPRISES ET ENTITÉS ASSOCIÉES

#### Coentreprises

Les coentreprises sont les sociétés dans lesquelles le Groupe dispose contractuellement d'un contrôle conjoint.

Les principaux éléments de la situation financière des coentreprises sont présentés ci-dessous (bilan et compte de résultat). Il s'agit d'éléments en part du Groupe incluant les retraitements de consolidation.

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014			31/12/2013 retraité		
	Foncière	Promotion	Total	Foncière	Promotion	Total
Immeubles de placement	176,5	-	176,5	184,9	-	184,9
Actifs financiers non courants	-	0,5	0,5	-	0,2	0,2
Autres actifs non courants	(106,6)	(0,2)	(106,8)	(106,6)	(0,3)	(106,9)
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>69,9</b>	<b>0,3</b>	<b>70,2</b>	<b>78,3</b>	<b>(0,1)</b>	<b>78,2</b>
Stocks et en-cours	-	55,6	55,6	-	49,8	49,8
Créances clients	3,0	9,8	12,8	2,4	21,1	23,6
Montants dus par les clients	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers courants et trésorerie	3,5	39,7	43,2	5,6	47,7	53,2
Autres actifs courants	18,2	21,0	42,8	17,5	22,7	40,2
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>	<b>24,7</b>	<b>126,1</b>	<b>150,8</b>	<b>25,5</b>	<b>141,4</b>	<b>166,8</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>94,6</b>	<b>126,4</b>	<b>221,0</b>	<b>103,8</b>	<b>141,3</b>	<b>245,0</b>

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014			31/12/2013 retraité		
	Foncière	Promotion	Total	Foncière	Promotion	Total
<b>CAPITAUX PROPRES RETRAITÉS</b>	<b>6,0</b>	<b>16,9</b>	<b>23,0</b>	<b>7,2</b>	<b>23,5</b>	<b>30,7</b>
Dettes financières non courantes	-	-	-	-	-	-
Autres passifs non courants	1,8	0,7	2,5	1,6	3,4	5,0
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>1,8</b>	<b>0,7</b>	<b>2,5</b>	<b>1,6</b>	<b>3,4</b>	<b>5,0</b>
Dettes financières courantes	77,3	57,6	134,9	122,9	41,6	164,5
Dettes fournisseurs	2,3	32,3	34,6	2,3	48,4	50,7
Montants dus aux clients	-	-	-	-	0,5	0,5
Autres passifs courants	7,2	18,8	26,0	(30,3)	24,0	(6,3)
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>	<b>86,8</b>	<b>108,7</b>	<b>195,5</b>	<b>95,0</b>	<b>114,4</b>	<b>209,4</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>94,6</b>	<b>126,4</b>	<b>221,0</b>	<b>103,8</b>	<b>141,3</b>	<b>245,0</b>

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014			31/12/2013 retraité		
	Foncière	Promotion	Total	Foncière	Promotion	Total
Chiffre d'affaires	10,5	79,6	90,2	23,3	123,6	146,9
Loyers nets	-	-	-	-	-	-
EBO	7,4	5,9	13,4	18,5	17,7	36,2
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>0,8</b>	<b>5,9</b>	<b>6,8</b>	<b>7,2</b>	<b>17,7</b>	<b>24,9</b>
Coût de l'endettement brut	-	-	-	(5,1)	-	(5,1)
Coût de l'endettement net	(2,3)	0,2	(2,1)	(5,1)	0,2	(4,9)
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>(2,3)</b>	<b>0,2</b>	<b>(2,1)</b>	<b>(5,1)</b>	<b>0,2</b>	<b>(4,9)</b>
Impôts sur les résultats	-	2,5	2,5	-	(0,3)	(0,3)
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>(1,4)</b>	<b>8,6</b>	<b>7,2</b>	<b>2,1</b>	<b>17,6</b>	<b>19,7</b>

### Entités associées

Les entités associées sont des sociétés dans lesquelles le Groupe a une influence notable.

Les principaux éléments de la situation financière des entités associées sont présentés ci-dessous (bilan et compte de résultat). Il s'agit d'éléments en part du Groupe incluant les retraitements de consolidation.

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014 Promotion	31/12/2013 retraité Promotion
Actifs financiers non courants	-	-
Autres actifs non courants	-	-
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Stocks et en-cours	-	1,6
Créances clients	15,1	20,5
Montants dus par les clients	-	-
Actifs financiers courants et trésorerie	9,2	2,5
Autres actifs courants	3,6	2,2
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>	<b>27,8</b>	<b>26,8</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>	<b>27,8</b>	<b>26,8</b>

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2014 Promotion	31/12/2013 retraité Promotion
<b>CAPITAUX PROPRES RETRAITÉS</b>	<b>2,7</b>	<b>0,8</b>
Dettes financières non courantes	-	-
Autres passifs non courants	0,4	0,9
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>0,4</b>	<b>0,9</b>
Dettes financières courantes	7,8	15,9
Dettes fournisseurs	12,9	3,8
Montants dus aux clients	-	-
Autres passifs courants	4,1	5,5
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>	<b>24,8</b>	<b>25,1</b>
<b>TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>27,8</b>	<b>26,9</b>

<i>(en millions d'euros)</i>	<b>31/12/2014 Promotion</b>	<b>31/12/2013 retraité Promotion</b>
Chiffre d'affaires	22,2	21,2
EBO	1,6	2,9
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>1,7</b>	<b>3,2</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Impôts sur les résultats	0,5	1,1
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>2,2</b>	<b>2,1</b>
dont amortissements net de subvention	-	-

## 34. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Le conseil d'administration du 17 février 2015 a pris acte de la démission de Serge Grzybowski de son mandat de Président-directeur général d'Icade, avec effet immédiat.

Un accord a été signé le jour même, aux termes duquel la société Icade et Serge Grzybowski sont convenus du versement d'une indemnité transactionnelle brute de 450 000 euros.

Cette somme impactera le compte de résultat de l'exercice 2015.

## 35. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Exercice	31/12/2014					2013	
	Dénomination sociale	Forme Juridique	% détention directe	% intérêt 2014	Méthode de consolidation IFRS 11 : Passage de IP à MEE	Méthode de consolidation	% intérêt 2013
	ICADE	SA	100,00	100,00		IG	100,00
	SARL EPP PERIPARC	SARL		Absorption		IG	100,00
	SAS HAVANE	SAS		Absorption		IG	100,00
	GIE ICADE MANAGEMENT	GIE	100,00	100,00		IG	100,00
	<b>FONCIÈRE</b>						
	<b>PARCS TERTIAIRES</b>						
	BATI GAUTIER	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
	BASSIN NORD	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
	PARC DU MILLÉNAIRE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
	68 VICTOR HUGO	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
	PDM 1	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
	PDM 2	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
	SÉVERINE	SCI		Liquidation		IG	60,00
	SCI SEPAC	SCI		Absorption		IG	100,00
	SAS FONCIÈRE NANTEUIL	SAS		Absorption		IG	100,00
	SARL DU NAUTILE	SARL		Absorption		IG	100,00
	SCI JCB2	SCI		Absorption		IG	100,00
	<b>BUREAUX – FRANCE</b>						
	ICADE LÉO LAGRANGE (ex VILLEJUIF)	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
	MESSINE PARTICIPATIONS	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
	69 BLD HAUSSMANN	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
	MORIZET	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
	CAMILLE DESMOULINS	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
	1 TERRASSE BELLINI	SCI	33,33	33,33	IP à MEE	MEE	33,33
	ICADE RUE DES MARTINETS	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
	ICADE TOUR EQHO	SAS	100,00	100,00		IG	100,00
	LES TOVETS	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
	POLICE DE MEAUX (PCM)	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
	SCI BÂTIMENT SUD DU CENTRE HOSP PONTOISE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
	SCI BSM DU CHU DE NANCY	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
	LE TOLBIAC	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
	MONDOTTE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
	NANTERRE ÉTOILE PARK	SCI		Absorption		IG	100,00
	SCI Gascogne	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
	ÉVRY MOZART	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
	ÉVRY EUROPÉENNE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
	SAS 21-29 RUE DES FONTANOT	SAS		Absorption		IG	100,00
	<b>COMMERCE</b>						
	ICADE BRICOLAGE	SAS		Cession		IG	100,00
	ICADE BRICOLAGE CBI	SNC		Cession		IG	100,00
	<b>ÉQUIPEMENT PUBLIC ET SANTÉ</b>						
	ICADE SANTÉ	SAS	56,51	56,51		IG	56,51
	LE FLORIDE IMMO SANTÉ	SCI	Acquisition	Absorption		IG	-
	SC NICOLO-DOUMER	SC	Acquisition	Absorption		IG	-
	SCI GUYEMER	SCI	Acquisition	Absorption		IG	-

Exercice	31/12/2014					2013	
	Dénomination sociale	Forme Juridique	% détention directe	% intérêt 2014	Méthode de consolidation IFRS 11 : Passage de IP à MEE	Méthode de consolidation	% intérêt 2013
<b>LOGEMENT</b>							
	PAYS DE LOIRE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
	SARVILEP	SAS	100,00	99,99		IG	99,99
<b>BUREAUX – ALLEMAGNE</b>							
	ICADE REIM GERMANY GMBH	GMBH		Sortante		IG	100,00
	KABALO Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft & Co KG	KG		Absorption		IG	100,00
	ICADE REIT	BV		Sortante		IG	100,00
	ICADE REIM FRIESENSTRASSE HAUS 4 GMBH	GMBH		Absorption		IG	100,00
	ICADE REIM DACHAUER STRASSE GMBH	GMBH		Absorption		IG	100,00
	ICADE REIM GOLDSTEINSTRASSE GMBH	GMBH		Sortante		IG	100,00
	ICADE REIM SALZUFERSTRASSE GMBH	GMBH		Cession		IG	100,00
	ICADE REIM AMULFSTRASSE MK 9 GMBH	GMBH		Sortante		IG	100,00
	ICADE REIM MERCEDESSTRASSE GMBH	GMBH		Cession		IG	100,00
	KABALO Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft GMBH	GMBH		Absorption		IG	100,00
<b>SERVICES – ESPAGNE</b>							
	IMMOBILIARIA de la CDC ESPANA	SA		Liquidation		IG	100,00
<b>PROMOTION</b>							
<b>GROUPE ICADE PROMOTION LOGEMENT</b>							
	SNC du Castillet	SNC	100,00	100,00		IG	100,00
	SARL B.A.T.I.R. ENTREPRISES	SARL	100,00	100,00		IG	100,00
	SCI LONGCHAMP CENTRAL FAC	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
	ST CHARLES CHANCEL	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
	SARL FONCIÈRE ESPACE ST CHARLES	SARL	86,00	86,00		IG	86,00
	MONTPELLIERAINE DE RENOVATION	SARL	86,00	86,00		IG	86,00
	SCI ST CHARLES PARVIS SUD	SCI	58,00	58,00		IG	58,00
	MSH	SARL	100,00	100,00		IG	100,00
	SARL GRP ELLUL-PARA BRUGUIERE	SARL	100,00	100,00		IG	100,00
	SNC LE CLOS DU MONESTIER	SNC	100,00	100,00		IG	100,00
	SCI RIVE OUEST	SCI		Liquidation		IG	100,00
	SCI LES ANGLES 2	SCI	75,50	75,50		IG	75,50
	SARL DOMAINE DE LA GRANGE	SARL	51,00	51,00		IG	51,00
	SCI CASTEL D'UZEGES	SCI	62,50	62,50		IG	62,50
	SNC MARINAS DEL SOL	SNC	100,00	100,00		IG	100,00
	SCI LE BELEM	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
	SCI CŒUR MARINE	SCI	99,00	99,00		IG	99,00
	SCI LES BASTIDES D'UZEGES	SCI	62,50	62,50		IG	62,50
	SCI LES JARDINS D'HARMONY	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
	SCI CŒUR CATALUNA	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
	SNC MÉDITERRANÉE GRAND ARC	SNC	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
	SCI ROYAL PALMERAIE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
	SCI LA SEIGNEURIE	SCI	62,50	62,50		IG	62,50
	ICADE PROMOTION LOGEMENT	SAS	100,00	100,00		IG	100,00
	CAPRI PIERRE	SARL	99,92	99,92		IG	99,92
	SNC CHARLES	SNC	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
	SCI TERRASSE GARONNE	SCI	49,00	49,00	IP à MEE	MEE	49,00
	SCI MONNAIE – GOUVERNEURS	SCI	70,00	70,00		IG	70,00
	SCI ERSTEIN LA FILATURE 3	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
	SCI STIRING WENDEL	SCI	75,00	75,00		IG	75,00
	STRASBOURG R. DE LA LISIERE	SCI	33,00	33,00	IP à MEE	MEE	33,00
	SCI KEMBS	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00

Exercice		31/12/2014				2013	
		Forme Juridique	% détention directe	% intérêt 2014	Méthode de consolidation IFRS 11 : Passage de IP à MEE	Méthode de consolidation	% intérêt 2013
	SNC LES SYMPHONIES	SNC	66,70	66,70		IG	66,70
	SCI LES PLÉIADES	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
	SNC LA POSEIDON	SNC	85,00	85,00		IG	85,00
	SCI 225 CAILLOLS	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
	JARDINS D ALMERIA	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
	TERRASSES ALHAMBRA	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
	MARSEILLE PARC	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
	LE PRINTEMPS DES ROUGIERES	SARL	96,00	96,00		IG	96,00
	LES ALPINES	SCI	90,00	90,00		IG	90,00
	SCI PRADO ROUET	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
	SNC MONTBRILLAND	SNC	87,00	87,00		IG	87,00
	SNC STE FOY – VALLON DES PRES	SNC	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
	SCI PIERRE AUDRY	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
	SCI BRENIER	SCI	95,00	95,00		IG	95,00
	SCI GERLAND ILOT 3	SCI	40,00	40,00	IP à MEE	MEE	40,00
	SCI GERLAND ILOT 4	SCI	40,00	40,00	IP à MEE	MEE	40,00
	SCI TALENTIN	SCI		Liquidation		IG	95,00
	LES CHENES	SNC	100,00	100,00		IG	100,00
	SCI 460 AVENUE DE PESSICART	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
	PARC DU ROY D'Espagne	SNC	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
	SNC LES MARINES D'ARYANA	SNC		Liquidation	IP à MEE	MEE	50,00
	LE DOMAINE DU ROY	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
	SCI JEAN DE LA FONTAINE	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
	SCI 101 CHEMIN DE CREMAT	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
	MARSEILLE PINATEL	SNC	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
	SNC 164 PONT DE SEVRES	SNC	65,00	65,00		IG	65,00
	SCI LILLE LE BOIS VERT	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
	SCI LES LYS DE MARGNY	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
	SCI GARCHES 82 GRANDE RUE	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
	SCI RUEIL CHARLES FLOQUET	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
	SCI VALENCIENNES RÉSIDENCE DE L'HIPPODROME	SCI	75,00	75,00		IG	75,00
	SCI COLOMBES ESTIENNES D'ORVES	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
	SCI VILLA DES GARDES	SCI	75,00	75,00		IG	75,00
	SCI BOULOGNE SEINE D2	SCI	17,33	17,33		MEE	17,33
	BOULOGNE VILLE A2C	SCI	17,53	17,53		MEE	17,53
	BOULOGNE VILLE A2D	SCI	16,94	16,94		MEE	16,94
	BOULOGNE VILLE A2E	SCI	16,94	16,94		MEE	16,94
	BOULOGNE VILLE A2F	SCI	16,94	16,94		MEE	16,94
	BOULOGNE PARC B1	SCI	18,23	18,23		MEE	18,23
	BOULOGNE 3-5 RUE DE LA FERME	SCI	13,21	13,21		MEE	13,21
	BOULOGNE PARC B2	SCI	17,30	17,30		MEE	17,30
	SCI Lieusant Rue de Paris	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
	SCI Jardins d'Icard	SCI		Absorption		IG	100,00
	BOULOGNE PARC B3A	SCI	16,94	16,94		MEE	16,94
	BOULOGNE PARC B3F	SCI	16,94	16,94		MEE	16,94
	SCI ROTONDE DE PUTEAUX	SCI	33,33	33,33	IP à MEE	MEE	33,33
	SCI COURBEVOIE LES LILAS D'Espagne	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
	SAS AD2B	SAS	100,00	100,00		IG	100,00
	SCI CHATILLON AVENUE DE PARIS	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
	SCI FRANCONVILLE – 1 RUE DES MARAIS	SCI	49,90	49,90	IP à MEE	MEE	49,90

Exercice	31/12/2014					2013	
	Dénomination sociale	Forme Juridique	% détention directe	% intérêt 2014	Méthode de consolidation IFRS 11 : Passage de IP à MEE	Méthode de consolidation	% intérêt 2013
					SCI PARIS IMPASSE MARIE BLANCHE	SCI	
	SCI CHATOU RUE DES BEAUNES	SCI	50,10	50,10	IP à MEE	MEE	50,10
	LES TUILERIES	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
	ESSEY LES NANCY	SCI	75,00	75,00		IG	75,00
	SCI LE CERCE DES ARTS – Logement	SCI	37,50	37,50		IG	37,50
	LE CLOS STANISLAS	SCI	75,00	75,00		IG	75,00
	LES ARCHES D'ARS	SCI	75,00	75,00		IG	75,00
	ZAC DE LA FILATURE	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
	SCI LA SUCRERIE – Logement	SCI	37,50	37,50		IG	37,50
	SCI LA JARDINERIE – Logement	SCI	37,50	37,50		IG	37,50
	LES COTEAUX DE LORRY	SARL	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
	SCI LILLE LOT E2	SCI		Absorption		IG	100,00
	SCI LE PERREUX ZAC DU CANAL	SCI	72,50	72,50		IG	72,50
	SCI Boulogne Ville A3 LA	SCI	17,40	17,40		MEE	17,40
	SNC Nanterre MH17	SNC	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
	SNC SOISY Avenue KELLERMAN	SNC	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
	SNC ST FARGEAU HENRI IV	SNC	60,00	60,00		IG	60,00
	SCI ORLÉANS St JEAN LES CÈDRES	SCI	49,00	49,00	IP à MEE	MEE	49,00
	SCI LES RÉSIDENCES NICOLAS ZORN	SCI		Liquidation		IG	100,00
	RUE DE LA VILLE	SNC	100,00	99,99		IG	99,99
	BEAU RIVAGE	SCI	100,00	99,99		IG	99,99
	LES CONSULATS	SAS		Liquidation		IG	100,00
	33 RUE DE LA RÉPUBLIQUE	SCI	55,00	55,00		IG	55,00
	JARDINS DE LA SEIGNEURERIE	SCI	60,00	60,00		IG	60,00
	RUE D'ORBÈY	SCI		Liquidation		IG	100,00
	LES RIVES DE LA THUR	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
	RUE DES HEROS	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
	SAINTIGNON	SCI		Absorption		IG	100,00
	RUE DU GAL LECLERC	SCI		Absorption		IG	100,00
	RUE DU 11 NOVEMBRE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
	RUE DES FABRIQUES	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
	RUE GUSTAVE PETIT	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
	RUE DEBLORY	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
	SCI JEAN BAPTISTE	SCI		Liquidation		IG	100,00
	AVENUE FOCH	SCI		Absorption		IG	100,00
	RUE DU MOULIN	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
	IMPASSE DU FORT	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
	RUE CHATEAUBRIAND	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
	SCI AVENUE DEGUISE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
	LE GAND CHENE	SCI		Liquidation		IG	100,00
	DUGUESCLIN DÉVELOPPEMENT	SAS	100,00	100,00		IG	100,00
	DUGUESCLIN & ASSOCIÉS MONTAGNE	SAS	100,00	100,00		IG	100,00
	CHALET DE LA VANNOISE	SCI	33,33	33,33	IP à MEE	MEE	33,33
	LA CONSTELLATION	SCI		Liquidation	IP à MEE	MEE	33,33
	AUGUSTIN FRENEL	SCI		Liquidation	IP à MEE	MEE	34,00
	BALCONS DU SOLEIL	SCI	40,00	40,00	IP à MEE	MEE	40,00
	DU LIZE LE MAS DES OLIVIERS	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
	CDP THONON	SCI	33,33	33,33	IP à MEE	MEE	33,33
	SCI STRASBOURG RIVE GAUCHE	SCI		Liquidation	IP à MEE	MEE	25,00
	SCI HAMEAU DES AIRELLES	SCI		Liquidation	IP à MEE	MEE	30,00

Exercice	31/12/2014					2013	
	Dénomination sociale	Forme Juridique	% détention directe	% intérêt 2014	Méthode de consolidation IFRS 11 : Passage de IP à MEE	Méthode de consolidation	% intérêt 2013
	SCI PART-DIEU PARK	SCI		Liquidation	IP à MEE	MEE	40,00
	SCI RESID. SERVICE DU PALAIS	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
	SCI RESID. HOTEL DU PALAIS	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
	SCI LE VERMONT	SCI	40,00	40,00	IP à MEE	MEE	40,00
	SCI HAGUENAU RUE DU FOULON	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
	SNC URBAVIA	SNC	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
	SCI GERTWILLER 1	SCI	50,00	50,00		IG	50,00
	SCI ROUEN GRAMMONT	SCI	80,00	80,00		IG	80,00
	SCCV LES VILLAS DU PARC	SCCV	100,00	100,00		IG	100,00
	SCI RUE BARBUSSE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
	SCCV NIMES ALIZES 2	SCCV	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
	SCI RESERVE 07.11	SCI		Liquidation		IG	100,00
	SCI SOPHIA PARK	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
	LES HAUTS DE L'ESTAQUE	SCI	51,00	51,00		IG	51,00
	ROUBAIX RUE DE L'OUEST	SCCV	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
	SARL LE NEUILLY	SARL		Absorption		IG	100,00
	SCV CHATILLON MERMOZ FINLANDE	SCCV	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
	SCI LES TERRASSES DES COSTIERES	SCI	60,00	60,00		IG	60,00
	SARL LAS CLOSES	SARL	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
	SCI CHAMPS S/MARNE RIVE GAUCHE	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
	SCI BOULOGNE SEINE D3 PP	SCI	33,33	33,33		MEE	33,33
	SCI BOULOGNE SEINE D3 D1	SCI	16,94	16,94		MEE	16,94
	SCI BOULOGNE SEINE D3 E	SCI	16,94	16,94		MEE	16,94
	SCI BOULOGNE SEINE D3 DEF COMMERCES	SCI	27,82	27,82		MEE	27,82
	SCI BOULOGNE SEINE D3 ABC COMMERCES	SCI	27,82	27,82		MEE	27,82
	SCI BOULOGNE SEINE D3 F	SCI	16,94	16,94		MEE	16,94
	SCI BOULOGNE SEINE D3 C1	SCI	16,94	16,94		MEE	16,94
	LES COTEAUX DU VIGNOBLE	SAS	40,00	40,00	IP à MEE	MEE	40,00
	SCCV SAINTE MARGUERITE	SCCV	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
	SNC ROBINI	SNC	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
	SCI LES TERRASSES DU SABLASSOU	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
	SCCV LES PATIOS D'OR – GRENOBLE	SCCV	80,00	80,00		IG	80,00
	SCI DES AUBEPINES	SCI	60,00	60,00		IG	60,00
	SCI LES BELLES DAMES	SCI	66,70	66,70		IG	66,70
	SCI PLESSIS LEON BLUM	SCI	80,00	80,00		IG	80,00
	SCCV RICHET	SCCV	100,00	100,00		IG	51,00
	SCI BOULOGNE PARC B4B	SCI	20,00	20,00		MEE	20,00
	SCI ID	SCI	53,00	53,00		IG	53,00
	SNC PARIS MACDONALD PROMOTION	SNC	100,00	100,00		IG	100,00
	RÉSIDENCE LAKANAL	SCCV	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
	COEUR DE VILLE	SARL	70,00	70,00		IG	70,00
	SCI CLAUSE MESNIL	SCCV	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
	ROUEN VIP	SCCV	100,00	100,00	IP à MEE	IG	50,00
	OVALIE 14	SCCV	80,00	80,00		IG	80,00
	SCCV VILLA ALBERA	SCCV	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
	SCCV 811 Av. Gal de GAULLE	SCCV	100,00	100,00		IG	100,00
	SCI ARKADEA LA ROCHELLE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
	SCCV FLEURY MEROGIS LOT1.1	SCCV	70,00	70,00		IG	70,00
	SCCV FLEURY MEROGIS LOT1.2	SCCV	70,00	70,00		IG	70,00
	SCCV FLEURY MEROGIS LOT2	SCCV		Absorption		IG	100,00

Exercice	31/12/2014					2013
	Dénomination sociale	Forme Juridique	% détention directe	% intérêt 2014	Méthode de consolidation IFRS 11 : Passage de IP à MEE	Méthode de consolidation
SCCV FLEURY MEROGIS LOT 3					SCCV	100,00
SCI L'ENTREPÔT MALRAUX	SCI	65,00	65,00		IG	65,00
SCCV FLEURY MEROGIS LOT 4	SCCV		Liquidation		IG	100,00
SCCV CERGY – LES PATIOS D'OR	SCCV	67,00	67,00		IG	67,00
MULHOUSE LES PATIOS D'OR	SCCV	40,00	40,00	IP à MEE	MEE	40,00
SCCV CLERMONT-FERRAND LA MONTAGNE	SCCV	90,00	90,00		IG	90,00
SCCV NICE GARE SUD	SCCV	100,00	100,00		IG	100,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT A	SCCV	25,00	25,00	IP à MEE	MEE	25,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT B	SCCV	25,00	25,00	IP à MEE	MEE	25,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT D	SCCV	25,00	25,00	IP à MEE	MEE	25,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT H	SCCV	25,00	25,00	IP à MEE	MEE	25,00
SEP COLOMBES MARINE	SEP	25,00	25,00	IP à MEE	MEE	25,00
SCI CLAYE SOUILLY – L'ORÉE DU BOIS	SCI	80,00	80,00		IG	80,00
SCI BONDOUFLE – LES PORTES DE BONDOUFLE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SCCV ECOPARK	SCCV	90,00	90,00		IG	90,00
SCCV LES PATIOS D'OR – CHAMPAGNE	SCCV	83,00	83,00		IG	83,00
SCCV DUNKAN	SCCV	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
SCI FI BAGNOLET	SCI	90,00	90,00		IG	90,00
LES PATIONS D'OR – THONON LES BAINS	SCCV	100,00	100,00		IG	82,40
SCI ARKADEA TOULOUSE LARDENNE	SCI	100,00	100,00	IP à MEE	IG	70,00
SCCV 25 BLD ARMÉE DES ALPES	SCCV	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
SCCV HORIZON PROVENCE	SCCV	58,00	58,00		IG	58,00
SARL DOMAINE DE FAHAM	SARL	51,00	51,00	IP à MEE	MEE	51,00
SCI ARKADEA LYON CROIX ROUSSE	SCI	70,00	70,00	IP à MEE	MEE	70,00
SCCV SETE – QUAI DE BOSCH	SCCV	90,00	90,00		IG	90,00
SCI SAINT FARGEAU CENTRE	SCI	70,00	70,00		IG	70,00
SCCV RIVES DE SEINE – BOULOGNE YC2	SCCV	80,00	80,00		IG	80,00
SCI BLACK SWANS	SCI	85,00	85,00		IG	99,99
SCCV CANAL STREET	SCCV	100,00	100,00		IG	100,00
SCCV BLACK SWANS TOUR B	SCCV	85,00	85,00		IG	-
SCCV ORCHIDÉES	SCCV	100,00	100,00		IG	-
SCCV MEDICADE	SCCV	80,00	80,00		IG	-
SCI PERPIGNAN LESAGE	SCI	50,00	50,00		MEE	-
SNC TRIGONES NIMES	SNC	50,00	50,00		MEE	-
<b>ICADE PROMOTION TERTIAIRE</b>						
PARIS BERTHELOT	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
ICADE G3A PROMOTION	SNC	100,00	100,00		IG	100,00
ICADLEO	SNC	66,67	66,67		IG	66,67
SORIF ICADE LES PORTES D'ESPAGNE	SNC	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
ICADE DOCKS DE PARIS	SNC	100,00	100,00		IG	100,00
PORTES DE CLICHY	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
TOULOUSE CANCEROPOLE	SAS		Absorption	IP à MEE		50,00
MONTROUGE CAP SUD	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
SCCV SAINT DENIS LANDY 3	SCCV	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
SNC SAMICADE	SNC	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
SNC DU PLESSIS BOTANIQUE	SNC	100,00	100,00		IG	100,00
SNC GERLAND 1	SNC	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
SNC GERLAND 2	SNC	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
CITE SANITAIRE NAZARIENNE	SNC	60,00	60,00		IG	60,00
SNC DU CANAL ST LOUIS	SNC	100,00	100,00		IG	100,00

Exercice	31/12/2014					2013	
	Dénomination sociale	Forme Juridique	% détention directe	% intérêt 2014	Méthode de consolidation IFRS 11 : Passage de IP à MEE	Méthode de consolidation	% intérêt 2013
	CAPE EST LOISIR	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
	ICAPROM	SNC	45,00	45,00	IP à MEE	MEE	45,00
	SCCV LE PERREUX CANAL	SCCV	72,50	72,50		IG	72,50
	ARKADEA	SAS	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
	SAMICADE GUADELOUPE	SNC	40,00	40,00	IP à MEE	MEE	40,00
	CHRYSALIS DÉVELOPPEMENT	SAS	35,00	35,00	IP à MEE	MEE	35,00
	MACDONALD BUREAUX	SCCV	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
	SCI 15 AVENUE DU CENTRE	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
	SAS CORNE OUEST VALORISATION	SAS	25,00	25,00		MEE	25,00
	SAS CORNE OUEST PROMOTION	SAS	25,00	25,00		MEE	25,00
	SAS ICADE-FF-SANTE	SAS	65,00	65,00		IG	65,00
	SCI BOURBON CORNEILLE	SCI	100,00	99,99		IG	99,99
	SCI SEINE CONFLUENCES	SCI	50,00	50,00	IP à MEE	MEE	50,00
	SCCV IVRY SEINE	SCCV	60,00	30,00	IP à MEE	MEE	30,00
	SCI ARKADEA FORT DE France	SCI	51,00	51,00		IG	51,00
	SCCV SKY 56	SCCV	50,00	50,00		IG	50,00
	SCCV OCEAN COMMERCES	SCCV	100,00	99,99		IG	99,99
	SCCV SILOPARK	SCCV	50,00	50,00		MEE	-
	SCCV TECHNOFFICE	SCCV	50,00	50,00		MEE	-
	SARL LE LEVANT DU JARDIN	SARL	50,67	50,67		IG	-
	SAS OCEAN AMENAGEMENT	SAS	51,00	51,00		IG	-
	SCI ARKADEA RENNES TRIGONNE	SCI	51,00	51,00		MEE	-
	<b>SERVICES</b>						
	<b>PROPERTY MANAGEMENT</b>						
	ICADE PROPERTY MANAGEMENT	SASU	100,00	100,00		IG	100,00
	<b>CONSEILS &amp; SOLUTIONS</b>						
	I PORTA	SAS	100,00	100,00		IG	100,00
	ICADE CONSEIL	SAS	100,00	100,00		IG	100,00
	ICADE EXPERTISE	SAS	100,00	100,00		IG	100,00
	ICADE TRANSACTIONS	SASU	100,00	100,00		IG	100,00
	ICADE ASSET MANAGEMENT	SAS	100,00	100,00		IG	100,00

## 36. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

	Mazars				Pricewaterhouse Coopers Audit				KPMG			
	<i>(en millions d'euros)</i>		<i>(en %)</i>		<i>(en millions d'euros)</i>		<i>(en %)</i>		<i>(en millions d'euros)</i>		<i>(en %)</i>	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
<b>Audit</b>												
Commissariat aux comptes certification, examen des comptes individuels et consolidés												
- Émetteur	0,5	0,5	42,2	35,4	0,5	0,5	42,3	41,7	-	-	-	-
- Filiales intégrées globalement	0,6	0,7	51,5	49,6	0,6	0,5	54,3	41,7	-	0,1	-	85,7
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes												
- Émetteur	0,1	0,2	4,5	14,20	-	0,2	2,5	16,7	-	-	-	-
- Filiales intégrées globalement	-	-	1,8	0,9	-	-	0,9	-	-	0,0	-	14,3
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>1,1</b>	<b>1,4</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>1,1</b>	<b>1,2</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-</b>	<b>0,1</b>	<b>-</b>	<b>100,0</b>
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1,1</b>	<b>1,4</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>1,1</b>	<b>1,2</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-</b>	<b>0,1</b>	<b>-</b>	<b>100,0</b>

# RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

## Exercice clos le 31 décembre 2014

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

- ◆ le contrôle des comptes consolidés de la société Icade SA tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- ◆ la justification de nos appréciations ;
- ◆ la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par votre conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I - Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur :

- ◆ la partie de la note 20 de l'annexe concernant le traitement comptable retenu au titre de la vérification fiscale dont votre société a fait l'objet au titre de l'exercice 2007 ;
- ◆ la partie de la note 1.1 de l'annexe qui présente les effets des changements de méthodes comptables issus notamment de l'application des normes IFRS 10 (États financiers consolidés) et IFRS 11 (Partenariats).

### II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- ◆ Les notes 1.9 et 1.11 de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables applicables aux immeubles de placement selon le modèle du coût ainsi que les modalités de réalisation des tests de dépréciation. Ce patrimoine immobilier fait l'objet, à chaque arrêté, de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants selon des modalités décrites dans les notes 8.2 et 8.3 aux états financiers consolidés. Nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe à ce titre et nous nous sommes assurés de leur correcte application. Nous avons examiné les hypothèses, données et méthodes sur lesquelles se fondent ces évaluations et nous nous sommes assurés que le niveau de dépréciation retenu par la direction de la Société était suffisant au regard de ces expertises externes.
- ◆ Les notes 1.16 et 1.17 de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables relatives à la comptabilisation, selon la méthode de l'avancement, des opérations de construction et de ventes en l'état futur d'achèvement. Comme indiqué dans ces notes, l'évaluation du chiffre d'affaires et du résultat de ces activités de Promotion dépend d'estimations à terminaison réalisées par la direction de la société. Nos travaux ont consisté à examiner les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, à vérifier les calculs effectués par votre Société et à apprécier les évaluations qui en résultent.
- ◆ Comme indiqué dans la note 1.24 de l'annexe, la société a recours à des instruments dérivés comptabilisés en juste valeur dans le bilan consolidé. Pour déterminer cette juste valeur, la Société utilise des techniques d'évaluation basées sur des paramètres de marché. Nous avons examiné les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations et vérifié les calculs effectués par la Société.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### III – Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du Groupe.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Courbevoie et Neuilly-sur Seine, le 17 février 2015

Les commissaires aux comptes

Gilles Rainaut

**Mazars**

Jérôme de Pastors

**Pricewaterhousecoopers Audit**

Jean-Baptiste Deschryver

## RAPPORT COMPLÉMENTAIRE AU RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

### Exercice clos le 31 décembre 2014

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons un rapport complémentaire à notre rapport sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2014, émis le 17 février 2015.

Le rapport de gestion arrêté par le conseil d'administration du 17 février 2015 a fait l'objet de compléments d'informations relatifs aux modifications intervenues depuis cette date dans la composition des organes de gouvernance.

Le conseil d'administration du 19 mars 2015 a ainsi arrêté un nouveau rapport de gestion. Nous avons procédé, conformément à la loi, à sa vérification. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes consolidés des informations données dans le rapport de gestion arrêté le 19 mars 2015.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 19 mars 2015

Les commissaires aux comptes

**PricewaterhouseCoopers Audit**

Jean-Baptiste Deschryver

**Mazars**

Gilles Rainaut

Jérôme de Pastors

## COMPTES ANNUELS INDIVIDUELS

<b>États financiers</b> .....	<b>224</b>	<b>3.3.</b> Immobilisations financières .....	235
Bilan .....	224	<b>3.4.</b> État des échéances des créances .....	237
Compte de résultat .....	226	<b>3.5.</b> Instruments dérivés .....	238
<b>ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS</b> .....	<b>228</b>	<b>3.6.</b> Valeurs disponibles .....	238
<b>1. Principaux événements de l'exercice</b> .....	<b>228</b>	<b>3.7.</b> Capital social .....	238
<b>1.1.</b> Point sur les procédures judiciaires en cours relatives à l'opération de rapprochement avec Silic .....	228	<b>3.8.</b> Capitaux propres .....	239
<b>1.2.</b> Apport partiel d'actifs d'Icade au GIE Icade Management .....	228	<b>3.9.</b> Provisions pour risques et charges .....	240
<b>1.3.</b> Financements mis en place sur l'exercice 2014 .....	229	<b>3.10.</b> Engagements envers le personnel .....	241
<b>1.4.</b> Cessions des titres de la société Icade Bricolage et de divers actifs immobiliers .....	229	<b>3.11.</b> Plans d'options de souscription d'actions et plans d'actions gratuites .....	242
<b>1.5.</b> Autres restructurations juridiques .....	229	<b>3.12.</b> Dettes financières .....	244
<b>1.6.</b> Augmentations de capital des filiales .....	229	<b>3.13.</b> État des échéances des dettes financières .....	245
<b>2. Principes et méthodes comptables</b> .....	<b>230</b>	<b>3.14.</b> État des échéances des dettes d'exploitation et produits constatés d'avance .....	245
<b>2.1.</b> Textes appliqués .....	230	<b>3.15.</b> Éléments concernant les entreprises liées et les participations .....	246
<b>2.2.</b> Base d'évaluation, jugements et utilisation d'estimations .....	230	<b>4. Notes sur le compte de résultat</b> .....	<b>247</b>
<b>2.3.</b> Chiffre d'affaires, autres produits d'exploitation .....	230	<b>4.1.</b> Chiffre d'affaires .....	247
<b>2.4.</b> Immobilisations incorporelles .....	230	<b>4.2.</b> Autres produits d'exploitation .....	247
<b>2.5.</b> Immobilisations corporelles .....	230	<b>4.3.</b> Charges d'exploitation .....	248
<b>2.6.</b> Contrats de location et de crédit-bail .....	232	<b>4.4.</b> Résultat financier .....	249
<b>2.7.</b> Coûts d'emprunt activés .....	232	<b>4.5.</b> Résultat exceptionnel .....	249
<b>2.8.</b> Titres de participation, créances rattachées et autres titres immobilisés .....	232	<b>4.6.</b> Impôt sur les résultats .....	249
<b>2.9.</b> Stocks .....	233	<b>5. Engagements hors bilan</b> .....	<b>250</b>
<b>2.10.</b> Créances clients .....	233	<b>6. Autres informations</b> .....	<b>253</b>
<b>2.11.</b> Valeurs mobilières de placement .....	233	<b>6.1.</b> Événements postérieurs à la clôture .....	253
<b>2.12.</b> Actions propres Icade .....	233	<b>6.2.</b> Engagements relatifs aux instruments de couverture sur emprunts .....	253
<b>2.13.</b> Provisions .....	233	<b>6.3.</b> Consolidation .....	253
<b>2.14.</b> Avantages au personnel .....	233	<b>6.4.</b> Rémunérations et avantages alloués au titre de l'exercice aux administrateurs et aux membres du comité exécutif .....	253
<b>2.15.</b> Dettes financières et couverture de taux .....	233	<b>6.5.</b> Effectifs .....	253
<b>2.16.</b> Instruments financiers hybrides .....	234	<b>6.6.</b> Tableau des filiales et participations .....	254
<b>2.17.</b> Impôt .....	234	<b>Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels</b> .....	<b>256</b>
<b>3. Notes sur le bilan</b> .....	<b>234</b>	<b>Rapport complémentaire au rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels</b> .....	<b>258</b>
<b>3.1.</b> Immobilisations incorporelles et corporelles .....	234		
<b>3.2.</b> État des amortissements et des dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles .....	235		

## ÉTATS FINANCIERS

### Bilan

Actif (en milliers d'euros)	Valeur brute	Amortissements & dépréciations	Valeur nette 31/12/2014	Valeur nette 31/12/2013
<b>Capital souscrit non appelé (I)</b>	-	-	-	-
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de recherche et développement	-	-	-	-
Concessions, brevets et droits similaires	9	3	6	861
Fonds commercial	1 276 296	35 924	1 240 372	1 256 504
Autres immobilisations incorporelles	23	-	23	997
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>1 276 328</b>	<b>35 927</b>	<b>1 240 401</b>	<b>1 258 362</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	1 050 450	112 403	938 047	901 579
Constructions	3 187 796	1 144 947	2 042 849	1 976 337
Autres immobilisations corporelles	1 271	1 077	194	2 289
Immobilisations en cours	216 383	-	216 383	181 542
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles	4 153	-	4 153	209
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>4 460 053</b>	<b>1 258 427</b>	<b>3 201 626</b>	<b>3 061 956</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Titres de participation	2 011 443	324 157	1 687 286	1 629 461
Créances rattachées à des participations	525 192	3 540	521 652	482 830
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	291	-	291	291
Autres immobilisations financières (dont actions propres)	20 245	4 146	16 099	15 132
Avances et acomptes sur immobilisations financières	-	-	-	-
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>2 557 171</b>	<b>331 843</b>	<b>2 225 328</b>	<b>2 127 714</b>
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (II)</b>	<b>8 293 552</b>	<b>1 626 197</b>	<b>6 667 355</b>	<b>6 448 032</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Stocks</b>				
Matières premières, approvisionnements	-	-	-	-
Terrains et réserves foncières	1 660	228	1 432	1 650
Avances et acomptes versés sur commandes	4 115	-	4 115	13 307
<b>Créances</b>				
Clients et comptes rattachés	79 866	5 630	74 236	58 100
Autres créances	31 416	250	31 166	24 593
Groupe et associés	980 411	-	980 411	1 263 599
Capital souscrit et appelé, non versé	-	-	-	-
<b>Divers</b>				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres)	29 842	912	28 930	201 492
Instruments dérivés	116 954	-	116 954	155 602
Disponibilités	287 733	-	287 733	175 960
<b>Comptes de régularisation</b>				
Charges constatées d'avance	4 473	-	4 473	728
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT (III)</b>	<b>1 536 470</b>	<b>7 020</b>	<b>1 529 450</b>	<b>1 895 031</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (IV)	31 994	-	31 994	18 133
Primes de remboursement des obligations (V)	6 211	-	6 211	5 163
<b>TOTAL DE L'ACTIF (I À V)</b>	<b>9 868 227</b>	<b>1 633 217</b>	<b>8 235 010</b>	<b>8 366 359</b>

<b>Passif</b> <i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital	112 831	112 669
Primes d'émission, de fusion, d'apport,...	2 686 065	2 679 346
Écarts de réévaluation	185 729	185 729
Réserve légale	7 926	7 926
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves	-	-
Report à nouveau	797 836	1 099 964
<i>Dont acompte sur dividendes</i>	-	-
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>95 095</b>	<b>(31 184)</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3 885 482</b>	<b>4 054 451</b>
Subventions d'investissement	7 236	6 901
Provisions réglementées	882	758
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)</b>	<b>3 893 600</b>	<b>4 062 110</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Emprunts obligataires remboursables en actions	-	-
Avances conditionnées	-	-
<b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
Provisions pour risques	8 845	7 706
Provisions pour charges	3 324	9 483
<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)</b>	<b>12 169</b>	<b>17 189</b>
<b>DETTES</b>		
<b>Dettes financières</b>		
Autres emprunts obligataires	1 366 953	925 578
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 245 578	2 979 566
Emprunts et dettes financières divers	351 372	145 331
Groupe et associés	147 182	71 764
<b>Dettes d'exploitation</b>		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	33 704	9 408
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	43 504	28 654
Dettes fiscales et sociales	21 094	30 664
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	52 124	40 943
Autres dettes	22 319	10 287
<b>Divers</b>		
Instruments dérivés	5 284	7 832
<b>Comptes de régularisation</b>		
Produits constatés d'avance	40 127	37 034
<b>TOTAL DETTES (IV)</b>	<b>4 329 241</b>	<b>4 287 061</b>
<b>TOTAL DU PASSIF (I À IV)</b>	<b>8 235 010</b>	<b>8 366 359</b>

## Compte de résultat

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Chiffre d'affaires	337 698	174 909
Production immobilisée	11 950	-
Subventions d'exploitation	10	100
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	41 985	35 356
Autres produits d'exploitation	108 709	55 745
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>500 352</b>	<b>266 110</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Achats et variations de stocks	70 555	13 034
Services extérieurs	80 755	61 205
Impôts, taxes et versements assimilés	48 117	29 037
Salaires et traitements	19 404	27 424
Charges sociales	6 393	12 419
Dotations aux amortissements et dépréciations	200 310	63 735
Dotations aux dépréciations sur actif circulant	2 094	2 986
Dotations aux provisions pour risques et charges	3 576	5 903
Autres charges	4 297	1 435
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>435 501</b>	<b>217 178</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>64 851</b>	<b>48 932</b>
<b>Opérations en commun</b>		
Bénéfice ou perte supportée	-	-
<b>Produits financiers</b>		
Produits financiers de participations	141 488	151 136
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	-	135
Autres intérêts et produits assimilés	5 537	3 885
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	17 898	30 580
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	2 287	430
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>167 210</b>	<b>186 166</b>
<b>Charges financières</b>		
Dotations financières aux amortissements, aux dépréciations et provisions	20 498	158 300
Intérêts et charges assimilées	155 894	119 207
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	4 597	1 034
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>180 989</b>	<b>278 541</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>(13 779)</b>	<b>(92 375)</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>	<b>51 072</b>	<b>(43 443)</b>

## Compte de résultat (suite)

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	248	2 338
Produits exceptionnels sur opérations en capital	129 529	251 412
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	18 462	3 951
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>148 239</b>	<b>257 701</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	18 379	(124)
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	79 744	238 742
Dotations exceptionnelles aux amortissements, aux provisions et dépréciations	125	462
<b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>98 248</b>	<b>239 080</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>49 991</b>	<b>18 621</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	(27)	-
Impôts sur les bénéfices	5 995	6 361
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>815 801</b>	<b>709 977</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>720 706</b>	<b>741 160</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>95 095</b>	<b>(31 184)</b>

# ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS

## 1. PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS DE L'EXERCICE

### 1.1. Point sur les procédures judiciaires en cours relatives à l'opération de rapprochement avec Silic

#### 1.1.1. Procédure relative à l'offre publique initiée par Icade sur Silic

Par recours du 3 mai et du 4 mai 2012, la société SMA Vie BTP et l'Association de défense des actionnaires minoritaires (l'ADAM) ont respectivement saisi la Cour d'appel de Paris d'une demande en annulation contre la décision de conformité de l'AMF relative à l'offre publique initiée par Icade sur Silic.

Par un arrêt en date du 27 juin 2013, la Cour d'appel de Paris a rejeté l'ensemble des recours de l'ADAM et de SMA Vie BTP confirmant ainsi la validité et la régularité de l'Offre.

Le 23 juillet 2013, SMA Vie BTP a introduit un pourvoi en cassation contre l'arrêt de la Cour d'appel de Paris du 27 juin 2013.

Le 25 novembre 2014, la Cour de cassation a rejeté le pourvoi de SMA Vie BTP.

#### 1.1.2. Procédure relative à la fusion-absorption de Silic par Icade

Par un avis publié le 28 novembre 2013, l'AMF a décidé que le projet de fusion, soumis à son examen conformément aux dispositions de l'article 236-6 du règlement général de l'AMF, ne justifiait pas la mise en œuvre d'une offre publique de retrait sur les titres Silic préalablement à la réalisation de la fusion.

Par recours en date du 6 décembre 2013, la société SMA Vie BTP a saisi la Cour d'appel de Paris d'une demande d'annulation de la décision de l'AMF susvisée.

Le 8 janvier 2015, la Cour d'appel de Paris a rejeté l'ensemble des demandes de SMA Vie BTP.

### 1.2. Apport partiel d'actifs d'Icade au GIE Icade Management

Le 1<sup>er</sup> juillet 2014, les activités de gestion immobilière et de gestion administrative d'Icade et de Silic, jusqu'alors exercées respectivement par Icade et par la SAS Socomie, ont été regroupées au sein du GIE Icade Management.

Cette structure juridique, issue de la transformation de la SAS Socomie, a reçu par voie d'apport l'ensemble des moyens matériels et humains constituant l'activité d'assistance et de prestations de services en matière de fonctions supports et en matière immobilière au bénéfice exclusif des sociétés du groupe Icade.

Ce regroupement des effectifs d'Icade (hors salariés des pôles Promotion et Services) et de Silic, réalisé en cohérence avec l'organisation opérationnelle et guidé par une rationalisation des coûts de structure, parachève la fusion-absorption de Silic par Icade.

Cet apport partiel a été réalisé à la valeur vénale et a généré une plus-value d'apport de 414 milliers d'euros.

<i>(en milliers d'euros)</i>	Valeur comptable	Valeur vénale	Plus-value d'apport
Immobilisations incorporelles	916	916	0
Immobilisations corporelles	5 472	5 472	0
Trésorerie	20 000	20 000	0
Charges constatées d'avance	1 106	1 106	0
<b>TOTAL DES ACTIFS APPORTÉS</b>	<b>27 494</b>	<b>27 494</b>	<b>0</b>
Provisions pour indemnités de fin de carrière	6 496	6 082	(414)
Provisions pour primes anniversaire	1 230	1 230	0
<b>TOTAL DES PASSIFS TRANSFÉRÉS</b>	<b>7 726</b>	<b>7 312</b>	<b>(414)</b>
<b>ACTIF NET APPORTÉ</b>	<b>19 768</b>	<b>20 182</b>	<b>414</b>

### 1.3. Financements mis en place sur l'exercice 2014

Icade a réalisé plusieurs financements majeurs sur l'exercice 2014 :

- ◆ un emprunt obligataire de 500 000 milliers d'euros à échéance sept ans assorti d'une marge de 98 points de base au-dessus du taux de référence soit un coupon de 2,25 % ;
- ◆ la substitution de *forward start* de 375 000 milliers d'euros par un crédit refinancement d'une durée de vie moyenne supérieure ;
- ◆ la mise en place d'un programme de billets de trésorerie, support de dettes court terme et ainsi constitué d'un en-cours de 203 000 milliers d'euros au 31 décembre 2014.

Par ailleurs, en 2014, Icade a notamment procédé au remboursement de l'échéance finale du crédit syndiqué pour un montant de 700 000 milliers d'euros.

### 1.4. Cessions des titres de la société Icade Bricolage et de divers actifs immobiliers

Au cours de l'exercice 2014, Icade a cédé les titres de la société Icade Bricolage pour un montant de 74 988 milliers d'euros et divers actifs immobiliers à usage de bureaux, de parcs d'affaires et d'assiettes foncières pour un montant de 40 236 milliers d'euros. Par ailleurs, Icade a poursuivi son programme de cession de logements à l'unité générant un produit de cession de 12 990 milliers d'euros.

### 1.5. 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
SARL EPP PERIPARC	29/04/2014	Transmission Universelle de Patrimoine (Décision de dissolution sans liquidation du 11/04/2014)	13/05/2014	13/05/2014	mali de 1 582 K€
SAS HAVANE	29/04/2014	Transmission Universelle de Patrimoine (Décision de dissolution sans liquidation du 14/04/2014)	19/05/2014	19/05/2014	mali de 1 K€
SARL DU NAUTILE	29/04/2014	Fusion-absorption à effet rétroactif	30/06/2014	01/01/2014	néant
SAS FONCIÈRE NANTEUIL	29/04/2014	Fusion-absorption à effet rétroactif	30/06/2014	01/01/2014	néant
SAS 21/29 RUE DES FONTANOT	29/04/2014	Fusion-absorption à effet rétroactif	30/06/2014	01/01/2014	mali de 8 932 K€
SCI SEPAC	29/04/2014	Fusion-absorption à effet rétroactif	30/06/2014	01/01/2014	néant
SCI JCB2	29/04/2014	Fusion-absorption à effet rétroactif	30/06/2014	01/01/2014	mali de 891 K€
SCI NANTERRE ÉTOILE PARK	29/04/2014	Fusion-absorption à effet rétroactif	30/06/2014	01/01/2014	néant

Les incidences sur le résultat d'exploitation des restructurations juridiques 2014 et de la fusion de Silic intervenue le 31 décembre 2013 sont mentionnées dans les notes de l'annexe.

### 1.6. Augmentations de capital des filiales

Dans le cadre de l'application des règles fiscales en matière de capitalisation des sociétés et de la mise en place de financement des opérations immobilières des filiales, Icade a procédé à des augmentations

de capital par création d'actions nouvelles concernant trois sociétés pour un montant global de 179 739 milliers d'euros.

## 2. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

### 2.1. Textes appliqués

Les comptes annuels d'Icade (« la Société ») sont établis au 31 décembre 2014 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 17 février 2015. Les derniers comptes annuels publiés par Icade au 31 décembre 2013 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 et incorporelles comme indiqué au paragraphe « modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs incorporels et corporels », les immobilisations financières comme indiqué au paragraphe « titres de participations, 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. Chiffre d'affaires, autres produits d'exploitation

#### Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de la Société comprend deux natures de revenus :

#### Revenus locatifs

Les revenus locatifs issus de contrats de location regroupent les loyers des immeubles de bureaux, de parcs d'affaires, de logements et d'entrepôts.

#### Prestations de services

Le chiffre d'affaires des prestations de services centraux, de gestion administrative et financière des filiales, de *property management* et de *asset management* est comptabilisé au fur et à mesure de la réalisation de la prestation.

#### Autres produits d'exploitation

Les autres produits d'exploitation incluent des produits non directement liés aux opérations décrites dans le paragraphe « chiffre d'affaires ». Les

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

- ◆ refacturations de charges locatives ;
- ◆ refacturations de frais engagés pour le compte des filiales ;
- ◆ 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.

Immobilisations incorporelles	Durée d'utilité	Mode d'amortissement
Concessions, droits, brevets, logiciels...	1 à 3 ans	Linéaire

### 2.5. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont principalement constituées des biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux, plutôt que pour les utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives ou les vendre dans le cadre de l'activité ordinaire.

Les autres immobilisations corporelles sont principalement constituées de matériels informatiques et mobiliers de bureau généralement amortis selon le mode linéaire sur cinq ans et d'immobilisations en cours (immeubles en cours de construction pour l'essentiel).

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

#### Coût des immeubles

Le coût des immeubles est constitué :

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

- ◆ des coûts liés à la mise en conformité de l'immeuble à la réglementation sur la sécurité et l'environnement ;
- ◆ des coûts d'emprunt capitalisés comme indiqué au paragraphe « coûts d'emprunts activés ».

### Modalités d'amortissement

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

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

Composants	Bureaux		Logements	Entrepôts et locaux d'activité
	Im. Haussmann	Autres immeubles		
Voirie, réseaux, distribution	100	40-60	50	15
Gros œuvre, structure	100	60	50	30
Structures extérieures	30	30	25	20
Installations générales et techniques	20-25	10-25	25	10-15
Agencements intérieurs	10-15	10-15	15-25	10-15
Équipements spécifiques	10-30	10-30	15-25	10

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

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

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

### Indemnités d'éviction

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

- ◆ les indemnités d'éviction sont versées afin de libérer les locaux devant faire l'objet d'une reconstruction ou d'une rénovation ; elles sont alors capitalisées en les intégrant dans le coût des actifs corporels afférents ;
- ◆ les indemnités d'éviction sont versées dans l'optique de libérer les locaux pour un éventuel futur locataire ; elles sont alors comptabilisées en charges de l'exercice au cours duquel elles ont été encourues ;
- ◆ les indemnités d'éviction sont versées suite à une négociation avancée pour la signature d'un bail avec un nouveau locataire ; elles sont alors capitalisées et amorties sur la période de location, sur la même base que les revenus locatifs.

### Subventions d'investissement

Les subventions d'investissement perçues sont portées au passif. Elles sont comptabilisées en produits sur la durée d'utilité de l'actif amortissable.

### Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs incorporels et corporels

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

Un indice de perte de valeur peut être :

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

Une dépréciation de l'actif est comptabilisée lorsque le montant recouvrable est inférieur à l'en-cours comptable.

### Modalités de dépréciation des immeubles

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

En cas d'indice de perte de valeur et lorsque l'estimation du montant recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable, une perte de valeur est comptabilisée sur la base de la différence entre ces deux montants. La comptabilisation d'une perte de valeur entraîne une révision de la base amortissable et éventuellement du plan d'amortissement des immeubles concernés.

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

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

Ainsi, pour tenir compte des difficultés inhérentes à l'évaluation d'un actif immobilier et pour éviter d'avoir à comptabiliser des pertes de valeur susceptibles de faire l'objet d'une reprise partielle ou totale lors du prochain arrêté, Icade ne constate une perte de valeur dans les comptes que lorsque la moins-value latente des actifs immobiliers est supérieure à 5 % de la valeur nette comptable avant perte de valeur. Ce seuil s'apprécie actif par actif. 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 mains, la moins-value latente constatée correspondant aux droits d'enregistrement et autres frais d'acquisition ne fait pas l'objet d'une comptabilisation de perte de valeur.

### Modalités de dépréciation des immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles

Ces actifs sont testés individuellement ou regroupés avec d'autres actifs lorsqu'ils ne génèrent pas de flux de trésorerie indépendamment d'autres actifs. Le cas échéant, il est tenu compte des malis techniques, affectés au prorata des plus-values latentes des actifs immobiliers apportés, pour la réalisation des tests de pertes de valeur.

Les pertes de valeur relatives aux immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable.

Les tests de dépréciation des immobilisations incorporelles sont réalisés par unité génératrice de trésorerie sur la base des flux de trésorerie futurs et valeur terminale actualisés issus des plans à moyen terme (prévisions sur quatre années suivant celle de la clôture).

Les taux d'actualisation retenus sont déterminés avant impôt.

## 2.6. Contrats de location et de crédit-bail

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

### Côté preneur

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

### Côté bailleur

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

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

## 2.7. Coûts d'emprunt activés

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

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

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

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

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

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

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur d'entrée, une dépréciation est constatée.

### Titres de participation

Postérieurement à l'acquisition, les titres de participation cotés ou non, sont évalués à leur valeur d'utilité. Cette valeur est déterminée principalement en fonction des critères suivants : l'actif net comptable corrigé et la rentabilité de la Société, évaluée par référence notamment à la valeur d'entreprise nette des dettes financières. La valeur d'entreprise est fondée sur la méthode des flux nets de trésorerie actualisés et, le cas échéant, par la méthode de multiples comparables.

### Créances rattachées à des participations et autres parties liées

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

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

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

### Autres titres immobilisés

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

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

## 2.9. Stocks

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

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

## 2.10. Créances clients

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

## 2.11. Valeurs mobilières de placement

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

## 2.12. Actions propres Icade

Les actions propres détenues dans le cadre du contrat de liquidité sont classées en « valeurs mobilières de placement », les autres actions propres sont classées dans la rubrique « Autres immobilisations financières ». S'agissant de titres cotés, la valeur d'inventaire est définie comme le cours moyen du dernier mois de la période pour déterminer les dépréciations éventuelles à la clôture. Les moins-values latentes font l'objet de dépréciations.

## 2.13. Provisions

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

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

## 2.14. Avantages au personnel

### Engagements de retraite et primes anniversaires

Les régimes de retraite, les indemnités assimilées et autres avantages sociaux qui sont analysés comme des régimes à prestations définies (régime dans lequel la Société s'engage à garantir un montant ou un niveau de prestation défini), sont comptabilisés au bilan sur la base d'une évaluation actuarielle des engagements à la date de clôture, diminuée de la juste valeur des actifs du régime y afférent qui leur sont dédiés.

Les cotisations versées au titre des régimes qui sont analysés comme des régimes à cotisations définies, c'est-à-dire lorsque la Société n'a pas d'autre obligation que le paiement de cotisations, sont comptabilisées en charges de l'exercice.

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

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

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

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

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

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

### Participation et intéressement

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

## 2.15. Dettes financières et couverture de taux

### Dettes financières

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

### Instruments dérivés et comptabilité de couverture

La Société utilise des instruments financiers dérivés (*swaps*, options de taux et *swaptions*) pour couvrir son exposition au risque de marché provenant de la fluctuation des taux d'intérêt. Le recours à des produits dérivés s'exerce dans le cadre d'une politique Groupe en matière de gestion des risques de taux.

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

Les 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.

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

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

- ◆ 1<sup>er</sup> cas : l'instrument de couverture est dénoué ou échu alors que l'élément couvert est toujours existant.

Dans ce cas, la comptabilité de couverture continue de s'appliquer au résultat réalisé sur l'instrument de couverture. Ainsi, ce résultat réalisé est reporté dans un compte d'attente du bilan tant que l'élément couvert n'impacte pas lui-même le compte de résultat ou est rapporté au compte de résultat sur la durée de vie résiduelle de l'élément couvert de manière symétrique au mode de comptabilisation des produits et charges sur cet élément.

- ◆ 2<sup>e</sup> cas : l'instrument qualifié de couverture est dénoué ou échu et l'élément couvert l'est également.

Dans ce cas, la comptabilité de couverture cesse de s'appliquer au résultat réalisé sur l'instrument de couverture. Ainsi, les soultes de résiliation des instruments de couverture sont immédiatement comptabilisées au compte de résultat.

## 2.16. Instruments financiers hybrides

Les instruments financiers hybrides émis par Icade sont analysés conformément à la substance des accords contractuels. Ils sont présentés en « autres fonds propres ».

## 2.17. Impôt

La société Icade est éligible au régime SIIC (prévu par l'article 208 C du Code général des impôts).

En contrepartie de l'exonération d'impôt, l'extension du régime SIIC entraîne des obligations spécifiques en matière de distribution de dividendes et la constatation immédiate en charges d'un impôt de sortie *exit tax* au taux de 19 % calculé sur les plus-values latentes à la date d'adoption du régime relatives aux immeubles et aux sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. Cet impôt est payable par quart.

Les obligations spécifiques en matière de distribution de dividendes sont les suivantes :

- ◆ 95 % des résultats issus des activités de location ;
- ◆ 60 % des plus-values de cession ; et
- ◆ 100 % des dividendes versés par les filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté.

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.

# 3. NOTES SUR LE BILAN

## 3.1. Immobilisations incorporelles et corporelles

Immobilisations (en milliers d'euros)	Valeur brute 31/12/2013	Fusions et apports	Augmentations, acquisitions créations ou apports d'actifs	Diminutions, cessions ou mises au rebut	Autres	Valeur brute 31/12/2014
<b>INCORPORELLES <sup>(1)</sup></b>	<b>1 277 015</b>	<b>14 226</b>	<b>781</b>	<b>(15 487)</b>	<b>(207)</b>	<b>1 276 328</b>
<b>CORPORELLES</b>						
Terrains	1 024 133	40 433	-	(13 201)	(915)	1 050 450
Constructions	2 959 220	148 739	(450)	(33 612)	113 899	3 187 796
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>						
Matériel de transport	22	(22)	-	-	-	-
Matériel de bureau et outillage	1 934	(279)	-	(856)	-	799
Mobilier et informatique	9 699	(9 115)	-	(479)	323	428
Emballages récupérables et divers	44	-	-	-	-	44
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS</b>	<b>181 751</b>	<b>9 883</b>	<b>145 231</b>	<b>(3 229)</b>	<b>(113 100)</b>	<b>220 536</b>
<i>Dont avances et acomptes sur immobilisations en cours</i>	<i>209</i>	<i>5</i>	<i>4 011</i>	<i>(67)</i>	<i>(5)</i>	<i>4 153</i>
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>4 176 803</b>	<b>189 639</b>	<b>144 781</b>	<b>(51 377)</b>	<b>207</b>	<b>4 460 053</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>5 453 818</b>	<b>203 865</b>	<b>145 562</b>	<b>(66 864)</b>	<b>-</b>	<b>5 736 381</b>

(1) Dont mali technique pour 1 272 601 milliers d'euros au 31 décembre 2014.

Le mali technique est affecté extra-comptablement aux actifs immobiliers apportés et aux titres de participation des sociétés ayant des actifs immobiliers sous-jacents.

Au titre de l'exercice 2014, le montant des coûts d'emprunt intégrés à la valeur brute des immobilisations s'élève à 3 741 milliers d'euros.

### 3.2. État des amortissements et des dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles

Amortissements et dépréciations (en milliers d'euros)	31/12/2013	Fusions et apports	Dotations aux amort. et dépréciation	Reprises (Éléments sortis de l'actif)	Autres	31/12/2014
<b>INCORPORELLES</b>	<b>18 654</b>	<b>(12 073)</b>	<b>32 062</b>	<b>(2 716)</b>	-	<b>35 927</b>
<b>CORPORELLES</b>						
Terrains	122 554	2 865	1 968	(14 984)	-	112 403
Constructions	982 883	63 310	117 887	(19 133)	-	1 144 947
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>						
Matériel de transport	22	(22)	-	-	-	-
Matériel de bureau et outillage	1 811	(249)	32	(855)	-	739
Mobilier et informatique	7 577	(7 284)	519	(474)	-	338
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>1 114 847</b>	<b>58 620</b>	<b>120 406</b>	<b>(35 446)</b>	-	<b>1 258 427</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 133 501</b>	<b>46 547</b>	<b>152 468</b>	<b>(38 162)</b>	-	<b>1 294 354</b>

### 3.3. Immobilisations financières

Immobilisations (en milliers d'euros)	31/12/2013	Fusions et apports	Augmentations Acquisitions créations	Diminutions, cessions	31/12/2014
Titres de participation	1 956 481	(37 054)	160 525	(68 509)	2 011 443
Créances rattachées à des participations et autres parties liées	482 830	-	282 371	(240 009)	525 192
Autres titres immobilisés	-	-	-	-	-
Autres immobilisations financières :					
- Prêts	291	-	-	-	291
- Actions propres	20 517	-	5 102	(6 079)	19 540
- Dépôts & cautionnements	708	-	-	(3)	705
- Autres créances immobilisées	-	-	-	-	-
Avances et acomptes autres immobilisations	-	-	-	-	-
<b>BRUT</b>	<b>2 460 827</b>	<b>(37 054)</b>	<b>447 998</b>	<b>(314 600)</b>	<b>2 557 171</b>
<b>DÉPRÉCIATIONS</b>	<b>333 113</b>	<b>(5 794)</b>	<b>18 525</b>	<b>(14 001)</b>	<b>331 843</b>
<b>NET</b>	<b>2 127 714</b>	<b>(31 260)</b>	<b>429 473</b>	<b>(300 599)</b>	<b>2 225 328</b>

### Titres de participation

La variation des titres de participation s'explique par les opérations suivantes :

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Titres de participation</b>
<b>31 DÉCEMBRE 2013</b>	<b>1 956 481</b>
Fusions de l'exercice	(57 235)
Apport partiel d'actif au GIE Icade Management	20 181
Augmentations de capital	159 558
Acquisitions de titres de sociétés	967
Réduction de capital	(37 963)
Cessions et liquidation de titres de sociétés	(30 010)
Autres variations	(536)
<b>31 DÉCEMBRE 2014</b>	<b>2 011 443</b>

### Créances rattachées à des participations et autres parties liées

Les créances rattachées se détaillent comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Créances rattachées</b>	
	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
Montants bruts	521 321	480 438
Intérêts courus	3 871	2 392
<b>TOTAL</b>	<b>525 192</b>	<b>482 830</b>
<b>DÉPRÉCIATIONS</b>	<b>3 540</b>	<b>-</b>
<b>NET</b>	<b>528 732</b>	<b>482 830</b>

Les mouvements des créances rattachées à des participations et autres parties liées intervenus sur l'exercice se détaillent comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Créances rattachées (hors ICNE)</b>
<b>31 DÉCEMBRE 2013</b>	<b>480 438</b>
Mise en place de financement au profit de la SASU Icade Santé	100 000
Mise en place de financement au profit de SCI Icade Léo Lagrange	97 500
Mise en place de financement au profit de la SCI Mondotte	41 000
Mise en place de financement au profit de la SCI 68 Av. victor Hugo	40 000
Remboursement Icade Reit	(164 000)
Remboursement SCI Mondotte	(41 000)
Remboursement Icade Santé	(9 506)
Remboursement Icade Léo Lagrange	(7 692)
Autres remboursements intervenus sur l'exercice	(15 419)
<b>31 DÉCEMBRE 2014</b>	<b>521 321</b>

## Dépréciations

Les principaux mouvements des dépréciations sont les suivants :

<i>(en milliers d'euros)</i>	Dépréciations des titres de participations	Dépréciations des créances rattachées	Dépréciations des autres immobilisations financières	Total
<b>31 DÉCEMBRE 2013</b>	<b>327 020</b>	-	<b>6 093</b>	<b>333 113</b>
Apports consécutifs aux fusions	-	-	-	-
Fusions	(4 072)	-	-	(4 072)
Dotations aux dépréciations	14 935	3 540	-	18 475
Reprises de dépréciations	(13 726)	-	-	(13 726)
Dotations aux dépréciations des actions propres	-	-	50	50
Reprise de dépréciation des actions propres	-	-	(1 997)	(1 997)
<b>31 DÉCEMBRE 2014</b>	<b>324 157</b>	<b>3 540</b>	<b>4 146</b>	<b>331 843</b>

## 3.4. État des échéances des créances

<i>(en milliers d'euros)</i>	Valeur brute 31/12/2014	- 1 an	Entre 1 et 5 ans	+ 5 ans ou échéance non fixée
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>				
Créances rattachées à des participations	525 192	76 991	197 434	250 767
Prêts	291	122	92	77
Dépôts et cautionnements et autres créances	20 244	16	137	20 091
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
Avances et acomptes versés et avoirs à recevoir	4 115	4 115	-	-
Créances clients	79 866	79 866	-	-
Personnel et comptes rattachés	200	200	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	105	105	-	-
État-Impôt sur les sociétés	999	999	-	-
État-Taxe sur la valeur ajoutée	18 167	18 167	-	-
État-Autres impôts et taxes	644	644	-	-
Groupe et associés	980 411	980 411	-	-
Débiteurs divers	11 300	11 109	191	-
<b>CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE</b>	<b>4 473</b>	<b>4 473</b>	-	-
<b>CHARGES À RÉPARTIR</b>	<b>128 665</b>	<b>44 482</b>	<b>81 515</b>	<b>2 668</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 774 672</b>	<b>1 221 700</b>	<b>279 369</b>	<b>273 603</b>

Les produits à recevoir s'élèvent à 73 001 milliers d'euros.

### 3.5. Instruments dérivés

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2014	31/12/2013
Primes payées sur options de taux	3 583	4 843
Appels de marges versés sur instruments de couverture	16 700	14 300
Soulttes sur dérivés	96 671	136 459
<b>TOTAL</b>	<b>116 954</b>	<b>155 602</b>

Les soulttes sur dérivés correspondent principalement à une opération de résiliation d'instruments de couverture avec conservation des dettes couvertes sous-jacentes, initiée par la société Silic, préalablement à l'opération de fusion dans la société Icade, intervenue le

31 décembre 2013. L'étalement des soulttes est réalisé conformément aux principes comptables énoncés au paragraphe « Dettes financières et couverture de taux ».

### 3.6. Valeurs disponibles

<i>(en milliers d'euros)</i>	Valeur brute 31/12/2014	Amortissements et dépréciations 31/12/2014	Valeur nette 31/12/2014	Valeur nette 31/12/2013
Valeurs mobilières de placement (hors ICNE)	29 842	(912)	28 930	200 925
Intérêts courus sur VMP	-	-	-	567
Soldes bancaires et autres liquidités	286 414	-	286 414	175 602
Intérêts courus sur CAT ou DAT	1 319	-	1 319	358
<b>TOTAL</b>	<b>317 575</b>	<b>(912)</b>	<b>316 663</b>	<b>377 452</b>

Les valeurs mobilières de placement (hors ICNE) se décomposent de la façon suivante (en milliers d'euros) :

- ◆ actions propres-contrat de liquidité : 20 538 ;
- ◆ OPCVM Monétaires : 7 655 ;
- ◆ autres actifs financiers : 149.

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2014	31/12/2013
Valeurs disponibles (actif brut) hors ICNE	316 256	377 623
Découverts courants (hors ICNE)	(612)	(71 036)
<b>TRÉSORERIE NETTE DISPONIBLE</b>	<b>315 644</b>	<b>306 587</b>

### 3.7. Capital social

#### Évolution du nombre d'actions en circulation

	Nombre	Capital (en K€)
<b>CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2012</b>	<b>52 000 517</b>	<b>79 264</b>
Augmentations de capital liées à l'exercice des options de souscriptions	6 800	10
Augmentations de capital relatives à l'offre publique d'échange	20 457 105	31 182
Augmentations de capital liées à des opérations de fusion	1 451 687	2 213
<b>CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2013</b>	<b>73 916 109</b>	<b>112 669</b>
Augmentation de capital liée à l'exercice des options de souscription d'actions	106 277	162
<b>CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2014</b>	<b>74 022 386</b>	<b>112 831</b>

## Détention du capital

Actionnaires	31/12/2014		31/12/2013	
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% du capital
Public	34 759 738	46,96	34 926 865	47,25
HoldCo SIIC <sup>(1)</sup>	38 491 773	52,00	38 491 773	52,07
Salariés	231 567	0,31	177 166	0,24
Autodétention	539 308	0,73	320 305	0,43
<b>TOTAL</b>	<b>74 022 386</b>	<b>100</b>	<b>73 916 109</b>	<b>100</b>

(1) Société dont le capital est détenu par la Caisse des dépôts et par Groupama à hauteur respectivement de 75,07 % et de 24,93 %

Les actions émises sont entièrement libérées.

## 3.8. Capitaux propres

(en milliers d'euros)	31/12/2013	Affectation du résultat		Autres mouvements	31/12/2014
		Réserves	Dividendes		
Capital	112 669	-	-	162	112 831
Primes d'émission	1 441 372	-	-	6 718	1 448 090
Primes de fusion	1 031 473	-	-	-	1 031 473
<i>dont boni de fusion</i>	68 723	-	-	-	68 723
Primes d'apport	143 359	-	-	-	143 359
Primes de conversion d'obligations en actions	63 143	-	-	-	63 143
Réserve spéciale de réévaluation	12 734	-	-	-	12 734
Écarts de réévaluation SIIC 2003	172 995	-	-	-	172 995
Réserve légale	7 926	-	-	-	7 926
Autres réserves	-	-	-	-	-
Report à nouveau	1 099 964	-	(302 128)	-	797 836
Résultat de l'exercice précédent	(31 184)	-	31 184	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	95 095	95 095
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>4 054 451</b>	<b>-</b>	<b>(270 944)</b>	<b>101 975</b>	<b>3 885 482</b>
Subventions d'investissement	6 901	-	-	335	7 236
Provisions réglementées	758	-	-	124	882
<b>TOTAL</b>	<b>4 062 110</b>	<b>-</b>	<b>(270 944)</b>	<b>102 434</b>	<b>3 893 600</b>

### 3.9. Provisions pour risques et charges

(en milliers d'euros)	Nature	31/12/2013	Apport	Dotations	Reprises pour utilisation	Reprises sans objet	31/12/2014
<b>Provisions pour risques</b>							
Risques filiales	financier	156	-	235	-	(156)	235
Risques fiscaux	exceptionnel	2 944	-	-	-	-	2 944
Litiges & Autres provisions pour risques	except/exploit	4 606	-	1 792	(114)	(618)	5 666
<b>SOUS-TOTAL</b>		<b>7 706</b>	<b>-</b>	<b>2 027</b>	<b>(114)</b>	<b>(774)</b>	<b>8 845</b>
<b>Provisions pour charges</b>							
Indemnités de fin de carrière	exploitation	6 987	(6 496)	1 179	(134)	-	1 536
Pensions et obligations similaires	exploitation	128	-	464	-	-	592
Primes anniversaires	exploitation	1 215	(1 230)	141	(83)	-	43
Autres provisions pour charges	exploitation	1 153	-	-	-	-	1 153
<b>SOUS-TOTAL</b>		<b>9 483</b>	<b>(7 726)</b>	<b>1 784</b>	<b>(217)</b>	<b>-</b>	<b>3 324</b>
<b>TOTAL</b>		<b>17 189</b>	<b>(7 726)</b>	<b>3 811</b>	<b>(331)</b>	<b>(774)</b>	<b>12 169</b>

Icade identifie plusieurs natures de provisions. Outre les indemnités de fin de carrière et engagements assimilés qui font l'objet de développements spécifiques (cf. paragraphe 3.10), les provisions sont constituées dès lors que les risques et charges identifiés résultant d'événements passés engendrent une obligation probable de sortie de ressources.

Les risques et charges identifiés sont :

- ◆ les risques fiscaux : les provisions couvrent les risques estimés pour lesquels les notifications de redressement ont été reçues au 31 décembre 2014.

Lors d'une vérification de comptabilité intervenue au cours de l'exercice 2010, l'administration fiscale avait remis en cause dans sa proposition de rectification (le 8 décembre 2010) les valeurs vénales au 31 décembre 2006 ressortant des expertises immobilières ayant servi de base au calcul de l'« *exit tax* » (IS au taux de 16,50 %) lors de la fusion-absorption d'Icade Patrimoine par Icade, au 1<sup>er</sup> janvier 2007. Il en résultait une augmentation des bases de l'« *exit tax* » générant un impôt complémentaire de 204 millions d'euros en principal. Par une nouvelle proposition de rectification (le 26 avril 2012), l'administration fiscale a rehaussé le taux d'imposition applicable à une fraction des montants rehaussés, le portant de 16,5 % à 19 %. L'impôt complémentaire était alors porté à 206 millions d'euros.

Le 16 juillet 2012, Icade a sollicité la saisine de la Commission nationale des impôts directs et des taxes sur le chiffre d'affaires.

À l'issue de l'audience du 5 juillet 2013, la Commission a rendu un avis aux termes duquel elle remet en cause la méthode d'évaluation utilisée par l'administration fiscale « [la méthode par comparaison] paraît beaucoup moins adaptée que la méthode DCF à la nature du patrimoine concerné » tout en relevant que certaines ventes intervenues en 2007 avaient été réalisées à des prix supérieurs à ceux retenus pour l'estimation de l'« *exit tax* ».

L'administration n'a pas suivi l'avis de la Commission et a maintenu les rehaussements initialement notifiés, ce qu'elle a indiqué à Icade le 3 décembre 2013 simultanément à la transmission de l'avis de la Commission.

Le 11 décembre 2013, conformément à la procédure applicable, l'administration a donc mis en recouvrement l'ensemble de ces sommes, soit 225 084 492 euros, intérêts de retard inclus (ou 206 millions d'euros en principal).

Maintenant sa position, Icade a formulé le 23 décembre 2013 une réclamation contentieuse demandant la décharge intégrale des sommes mises en recouvrement ainsi que le sursis de paiement.

Ce sursis a été obtenu après présentation d'une garantie bancaire couvrant l'intégralité des droits (hors intérêts de retard).

En ne répondant pas à la réclamation contentieuse de la société, l'administration fiscale l'a implicitement rejetée.

Dès lors, en accord avec ses cabinets conseils, Icade a saisi le Tribunal Administratif compétent le 17 décembre 2014 pour contester l'intégralité des rectifications proposées.

En conséquence, comme au 31 décembre 2013, aucune provision n'a été constituée à ce titre au 31 décembre 2014.

- ◆ dans le cadre de son activité, Icade est confronté 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 2014 concernent essentiellement des litiges locataires, des contentieux prud'homaux, des engagements contractuels pris dans le cadre de son activité normale.

### 3.10. Engagements envers le personnel

<i>(en milliers d'euros)</i>		31/12/2014	31/12/2013
<b>DETTES ACTUARIELLES À L'OUVERTURE</b>	<b>A</b>	<b>6 623</b>	<b>3 723</b>
Services passés non reconnus à l'ouverture	b	492	649
<b>PASSIF NET À L'OUVERTURE</b>	<b>C</b>	<b>7 115</b>	<b>4 372</b>
Effets des variations de périmètre et autres mouvements	d	(6 082)	315
Coût des services rendus au cours de l'exercice	e	261	209
Coût financier de l'exercice	f	113	98
<b>Coût de la période</b>	<b>g = e + f</b>	<b>374</b>	<b>307</b>
Prestations versées sur l'exercice	h	(1 142)	(1 368)
Étalement du coût des services passés	i	(492)	(157)
Gains actuariels de l'exercice	j	2 355	3 646
<b>Charges nettes comptabilisées par résultat</b>	<b>k = g + h + i + j</b>	<b>1 095</b>	<b>2 428</b>
<b>PASSIF NET À LA CLÔTURE</b>	<b>L = C + D + K</b>	<b>2 128</b>	<b>7 115</b>
Changement de régime		-	-
Services passés non reconnus à la clôture	m = b + i	-	492
<b>DETTES ACTUARIELLES À LA CLÔTURE</b>	<b>N = A + D + G + H + J</b>	<b>2 128</b>	<b>6 623</b>

Les engagements envers le personnel sont évalués au 31 décembre 2014 selon les modalités de l'Accord Unique du groupe Icade signé le 17 décembre 2012.

Au 31 décembre 2014, l'intégralité du coût des services passés non comptabilisés restant à étaler, liés aux différents changements de régime, a été ramenée au résultat pour un montant de 493 milliers d'euros, dont 414 milliers d'euros dans le cadre de l'apport des activités d'ICADE à Icade Management GIE.

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :

- ◆ taux d'actualisation : 1,66 % au 31 décembre 2014 et 3,00 % au 31 décembre 2013 ; 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 2010-2012 au 31 décembre 2014,
  - tables Insee Hommes-Femmes 2009-2011 au 31 décembre 2013,
  - taux d'inflation : 0 % ;
- ◆ âge de départ en retraite à compter de 2008 : 62 ans pour les catégories employés et ETAM et 64 ans pour les cadres.

Les taux d'augmentation des salaires et de *turn-over* sont définis par métier, par catégorie professionnelle et par tranche d'âge. Les taux de charges sociales et fiscales sur salaires sont définis par métier et par catégories professionnelles. L'évaluation des indemnités de fin de carrière est réalisée selon son mode probable de fixation.

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2014
Icade comité exécutif	3 160
Icade autres salariés	1 664
<b>TOTAL NON COMPTABILISÉ</b>	<b>4 824</b>

En l'état actuel des décisions prises par le management, les avantages liés aux contrats de travail qui concernent les salariés d'Icade ne donnent lieu à aucune provision.

### 3.11. Plans d'options de souscription d'actions et plans d'actions gratuites

Suite à la fusion de Silic dans Icade, décidée par l'AGE du 27 décembre 2013, les plans de souscription d'actions de 2005, 2006 et 2007 octroyés par Silic ont été repris par Icade.

Les plans d'options de souscription d'actions en cours au 31 décembre 2014 sont les suivants :

#### Descriptif des plans d'options de souscription d'actions 2005, 2006, 2007, 2008 et 2011

Les caractéristiques des plans de souscription d'actions en cours au 31 décembre 2014 et les mouvements intervenus au cours de l'exercice 2014 sont présentés dans le tableau suivant :

	Plan 2005 : achevé	Plan 2006 : achevé	Plan 2007 : achevé	Plan 2008 : achevé	Plan 2008 : achevé	Plans 2011	Total des plans	Prix moyen d'exercice par action (en €)
	(1)			« 1-2008 » (a)	« 1.2-2008 » (a)	« 1-2011 » (a)		
	(b)	(b)	(b)	(a)	(a)	(a)		
Date d'attribution	11/05/2005	10/05/2006	10/05/2007	03/01/2008	24/07/2008	03/03/2011	-	-
Date d'amendement des conditions de performance non liées au marché	-	-	-	-	-	-	-	-
Durée d'acquisition	4 ans	4 ans	4 ans	4 ans	4 ans	4 ans	-	-
Durée de vie des plans	9 ans	9 ans	9 ans	6 ans	7 ans	8 ans	-	-
<b>Nombre d'options octroyées</b>	<b>22 425</b>	<b>65 410</b>	<b>71 000</b>	<b>54 500</b>	<b>145 000</b>	<b>147 500</b>	<b>505 835</b>	-
<b>Prix d'exercice (en €)</b>	<b>70,03</b>	<b>87,00</b>	<b>126,98</b>	<b>103,01</b>	<b>66,61</b>	<b>80,86</b>	-	-
<b>Nombre d'options en circulation au 1<sup>er</sup> janvier 2014</b>	<b>19 916</b>	<b>65 410</b>	<b>71 000</b>	<b>42 659</b>	<b>104 000</b>	<b>142 000</b>	<b>444 985</b>	<b>84,78</b>
Nombre d'options attribuées sur la période	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajustements	(826)	-	-	-	-	-	(826)	70,03
Nombre d'options exercées pendant la période	19 090	14 410	-	-	64 400	-	97 900	70,28
Nombre d'options annulées pendant la période	-	-	-	-	-	1 000	1 000	80,86
Nombre d'options annulées (Plan arrivé à échéance)	-	-	-	42 659	-	-	42 659	103,01
<b>Nombre d'options en circulation au 31 décembre 2014</b>	<b>-</b>	<b>51 000</b>	<b>71 000</b>	<b>-</b>	<b>39 600</b>	<b>141 000</b>	<b>302 600</b>	<b>90,85</b>
<i>Dont attribuées aux parties liées</i>	-	-	-	-	23 200	85 000	108 200	77,80
<i>Dont exerçables à la fin de la période</i>	-	51 000	71 000	-	39 600	-	161 600	99,57
<i>Réalisation des conditions de performance</i>								
<i>conditions de performance liées au marché</i>				acquis: 15%	0,0%	0,0%		
<i>conditions de performance non liées au marché</i>				acquis: 22,5%	NA	0,0%		
<b>Parité (2)</b>	<b>1 option = 1,25 action</b>			<b>1 option = 1 action</b>				
<b>Nombre d'actions potentielles</b>	<b>-</b>	<b>63 750</b>	<b>88 750</b>	<b>-</b>	<b>39 600</b>	<b>141 000</b>	<b>333 100</b>	
<b>Prix d'exercice par action (en €)</b>	<b>56,02</b>	<b>69,60</b>	<b>101,58</b>	<b>103,01</b>	<b>66,61</b>	<b>80,86</b>		<b>82,53</b>
<b>COURS MOYEN DE L'ACTION À DATE D'EXERCICE DES OPTIONS (en €)</b>								<b>69,40</b>

(1) Les plans 2005 à 2007 correspondent à ceux accordés par la gouvernance du groupe Silic.

Le nombre d'option octroyé correspond au nombre d'option en circulation à la date d'entrée dans le groupe Icade (22 juillet 2013).

(2) Pour les plans 2005 à 2007, la parité correspond à celle retenue dans le cadre de l'offre publique d'échange, soit 4 actions Silic pour 1 action Icade.

(a) Plans d'options de souscription d'actions avec conditions de performance liées et non liées au marché.

Plan 1-2008 : la condition de performance est fonction de l'atteinte d'un taux de RNPG annuel et de l'évolution du cours Icade par rapport à un cours de référence.

Plan 1-2-2008 : la condition de performance est fonction de l'évolution du cours Icade par rapport à l'évolution de l'indice IEIF.

Plan 1-2011 : la condition de performance est fonction de l'atteinte d'un taux de cash-flow net annuel et de l'évolution du cours Icade par rapport à l'évolution de l'indice IEIF.

(b) Plans d'options de souscription d'actions sans conditions de performance.

Au 31 décembre 2014, 161 600 options de souscription d'actions, représentatives de 192 100 actions, sont exerçables au titre des plans « 2006 », « 2007 » et « 1.2-2008 ».

### Méthodologie de valorisation : juste valeur des plans d'options de souscription d'actions

	Plan 2005	Plan 2006	Plan 2007	Plans 2008 : achevés		Plan 2011
	achevé	achevé	achevé	« 1-2008 »	« 1.2-2008 »	« 1-2011 »
	11/05/2005	10/05/2006	10/05/2007	Plan 1	Plan 2	Plan 1
Juste Valeur moyenne pondérée de l'option	13,24 €	20,17 €	32,32 €	35,75 €	13,92 €	20,01 €
Probabilité de présence	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	99,77 %
Taux d'intérêt sans risque	3,27 %	3,98 %	4,24 %	4,00 %	4,75 %	3,38 %
Volatilité attendue	20,01 %	23,22 %	25,74 %	40,00 %	32,00 %	33,00 %
Taux Dividendes Attendus	4,68 %	4,93 %	5,00 %	3,19 %	4,73 %	4,00 %
Prix du sous-jacent	77,95 €	92,70 €	129,00 €	105,00 €	71,90 €	82,43 €
Prix d'exercice	70,03 €	87,00 €	126,98 €	103,01 €	66,61 €	80,86 €
<b>MODÈLE UTILISÉ</b>	<b>TRINOMIAL</b>	<b>TRINOMIAL</b>	<b>TRINOMIAL</b>	<b>TRINOMIAL</b>	<b>TRINOMIAL</b>	<b>TRINOMIAL</b>

### Plans d'actions gratuites

Les plans d'attribution d'actions gratuites « 1-2012 » et « 2-2012 » prévoient l'attribution de 15 actions gratuites par salarié ou dirigeant.

Le plan d'attribution d'actions gratuites « 2-2012 » dédié aux membres du comité exécutif et aux membres du comité de coordination comporte 100 % d'actions gratuites conditionnées à la réalisation d'une condition de performance non liée au marché.

Suite à la fusion à effet différé de Silic dans les comptes d'Icade, les plans d'actions gratuites octroyés en 2013 et en 2014 ont été repris par Icade et convertis suivant la parité définie du traité de fusion.

Les caractéristiques des plans d'attribution d'actions gratuites en cours au 31 décembre 2014 sont les suivantes :

Caractéristiques des plans à l'origine				Situation des plans émis à l'origine par Silic au 22 juillet 2013				Nombre d'actions au 1 <sup>er</sup> janvier 2014			Mouvements sur la période			Nombre d'actions au 31 décembre 2014		
Plans	Date d'attribution	Durée d'acquisition	Durée des plans	Nombre d'actions attribuées à l'origine du plan	Nombre d'actions Silic restant en cours d'acquisition	Parité d'échange <sup>(1)</sup>	Nombre d'actions restant en cours d'acquisition converties en action Icade	dont nombre d'actions acquises	dont nombre d'actions attribuées	dont soumises à conditions	actions en circulation	Ajustement	actions annulées	dont nombre d'actions attribuées	dont nombre d'actions acquises	dont soumises à conditions
2011	03/03/2011	2 ans	4 ans	17 660	-	-	-	14 860	-	-	-	-	-	-	14 860	-
1-2012	02/03/2012	2 ans	4 ans	26 190	-	-	-	30	23 640	-	23 640	90	-	-	23 760	-
2-2012 <sup>(2)</sup>	02/03/2012	2 ans	4 ans	28 290	-	-	-	-	25 638	12 819	25 638	-	-	-	25 638	-
2012 <sup>(3)</sup>	12/03/2012	2 ans	4 ans	12 000	11 947	4/5	14 969	-	12 743	-	12 743	-	70	-	12 673	-
2013 <sup>(3)</sup>	22/02/2013	2 ans	4 ans	12 000	12 000	4/5	15 032	-	13 002	4 563	-	-	689	12 313	-	3 564
1-2014	03/03/2014	2 ans	4 ans	21 990	-	-	-	-	-	-	-	-	1 440	20 550	-	-
2-2014 <sup>(4)</sup>	03/03/2014	2 ans	4 ans	14 250	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14 250	-	14 250
<b>TOTAL</b>								<b>14 890</b>	<b>75 023</b>	<b>17 382</b>	<b>62 021</b>	<b>90</b>	<b>2 199</b>	<b>47 113</b>	<b>76 931</b>	<b>17 814</b>

(1) Après fusion-absorption de Silic par Icade décidée par l'assemblée générale du 27 décembre 2013 et application de la parité d'échange retenue, à savoir 4 actions Silic Socomie pour 5 actions Icade. Cette situation n'intègre pas les rompus de 2014.

(2) Plan 2-2012 : L'acquisition des actions gratuites était conditionnée, à l'issue de chaque exercice de la période d'acquisition, à l'atteinte d'un cash-flow net courant.

(3) Plans émis à l'origine par Silic. Les conditions de performance du plan 2013, liées à l'évolution de l'EBO, ont été définies par le conseil d'administration de Silic du 15/11/2013.

(4) L'acquisition définitive des actions gratuites du plan 2-2014 est conditionnée à 50 % au résultat 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.

### 3.12. Dettes financières

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
<b>Autres emprunts obligataires</b>		
Autres emprunts obligataires	1 344 845	917 195
Intérêts courus sur emprunts obligataires	22 108	8 383
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>1 366 953</b>	<b>925 578</b>
<b>Emprunts et Dettes auprès des établissements de crédit</b>		
Emprunts auprès des établissements de crédit <sup>(1)</sup>	2 238 710	2 902 203
Intérêts courus sur emprunts auprès des établis. de crédit	6 256	6 293
Soldes créditeurs de banques	612	71 036
Intérêts courus sur soldes créditeurs de banques	-	34
Concours bancaires courants	-	-
Intérêts courus sur concours bancaires courants	-	-
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>2 245 578</b>	<b>2 979 566</b>
<b>Emprunts et Dettes financières divers</b>		
Intérêts courus sur ORA	-	-
Autres emprunts	296 777	93 799
Intérêts courus sur autres emprunts	581	568
Dépôts et cautionnement reçus	54 014	50 964
Dettes rattachées à des participations	-	-
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>351 372</b>	<b>145 331</b>
<b>Groupe et Associés</b>		
Comptes courants Groupe	136 169	65 661
Autres dettes Groupe	11 013	6 103
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>147 182</b>	<b>71 764</b>
<b>TOTAL</b>	<b>4 111 085</b>	<b>4 122 239</b>

(1) 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 670 506 milliers d'euros ;  
 - de nantissements de titres à hauteur de 39 722 milliers d'euros.

## 3.13. État des échéances des dettes financières

(en milliers d'euros)	Montant brut au 31/12/2014	- 1 an	Entre 1 et 5 ans	+ 5 ans
<b>Autres emprunts obligataires</b>				
Autres emprunts obligataires	1 344 845	-	544 845	800 000
Intérêts courus sur emprunts obligataires	22 108	22 108	-	-
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>1 366 953</b>	<b>22 108</b>	<b>544 845</b>	<b>800 000</b>
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit</b>				
Emprunts auprès des établissements de crédit	2 238 710	408 918	1 386 875	442 917
Intérêts courus sur emprunts auprès des établis. de crédit	6 256	6 256	-	-
Soldes créditeurs de banques	612	612	-	-
Intérêts courus sur soldes créditeurs de banques	-	-	-	-
Concours bancaires courants	-	-	-	-
Intérêts courus sur concours bancaires courants	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>2 245 578</b>	<b>415 786</b>	<b>1 386 875</b>	<b>442 917</b>
<b>Emprunts et dettes financières divers</b>				
Autres emprunts	296 777	203 022	34 093	59 662
Intérêts courus sur autres emprunts	581	581	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	54 014	658	116	53 240
Dettes rattachées à des participations	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>351 372</b>	<b>204 261</b>	<b>34 209</b>	<b>112 902</b>
<b>Groupe et Associés</b>				
Comptes courants Groupe	136 169	136 169	-	-
Autres dettes Groupe	11 013	11 013	-	-
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>147 182</b>	<b>147 182</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>4 111 085</b>	<b>789 337</b>	<b>1 965 929</b>	<b>1 355 819</b>

## 3.14. État des échéances des dettes d'exploitation et produits constatés d'avance

(en milliers d'euros)	Montant brut au 31/12/2014	- 1 an	Entre 1 et 5 ans	+ 5 ans
Avances et acomptes reçus sur commande	33 704	33 704	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	43 504	43 504	-	-
Personnel et comptes rattachés	3 800	3 800	-	-
Sécurité sociale & autres organismes sociaux	2 472	2 472	-	-
Participation des salariés et forfait social	-	-	-	-
Impôts sur les sociétés	504	-	504	-
Autres impôts, taxes et assimilés	14 318	14 318	-	-
Fournisseurs d'immobilisations	52 124	52 124	-	-
Autres dettes	22 319	22 319	-	-
Produits constatés d'avance <sup>(1)</sup>	40 127	5 555	1 512	33 060
<b>TOTAUX</b>	<b>212 872</b>	<b>177 796</b>	<b>2 016</b>	<b>33 060</b>

(1) Dont bail à construction relatif à l'opération Bassin Nord pour un montant de 34 950 milliers d'euros.

Les charges à payer s'élèvent à 111 400 milliers d'euros.

### 3.15. Éléments concernant les entreprises liées et les participations

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2014	
	Entreprises liées	Entreprises avec lesquelles la Société a un lien de participation
<b>ACTIF</b>		
Avances et acomptes sur immobilisations	-	-
Participations	1 894 978	109 941
Créances rattachées à des participations et autres parties liées	521 652	-
Prêts	1	-
Avances et acomptes versés sur commandes	-	-
Créances clients et comptes rattachés	4 133	-
Autres créances	898 197	77 325
<b>PASSIF</b>		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	122	-
Emprunts et dettes financières divers	149 166	7 980
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	1	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	14 244	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	517	1 246
Autres dettes	151	-
<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b>		
Produits de participation	135 161	5 289
Autres produits financiers	3 847	-
Charges financières	2 289	7 980

Le montant des produits de cession d'actifs réalisés avec des entreprises liées et des participations s'élève à 3 988 milliers d'euros.

Les transactions effectuées avec les parties liées sont réalisées dans des conditions normales de marché.

## 4. NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

### 4.1. Chiffre d'affaires

(en milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013
Revenus locatifs	315 658	133 242
Ventes de marchandises	393	106
Prestations de services	21 648	41 561
<i>dont prestations de services centraux</i>	10 551	29 104
<i>dont autres prestations</i>	11 096	12 457
<b>TOTAL</b>	<b>337 699</b>	<b>174 909</b>

(en milliers d'euros)	Contribution des sociétés absorbées en 2014 et de la société Silic	Contribution de la société absorbante	31/12/2014
Revenus locatifs	179 792	135 866	315 658
Ventes de marchandises	-	393	393
Prestations de services	-	21 648	21 648
<i>dont prestations de services centraux</i>	-	10 551	10 551
<i>dont autres prestations</i>	-	11 096	11 096
<b>TOTAL</b>	<b>179 792</b>	<b>157 907</b>	<b>337 699</b>

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

### 4.2. Autres produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	31/12/2014	31/12/2013
Refacturations de charges locatives	94 468	40 109
Refacturations de frais engagés pour le compte de filiales	938	2 484
Redevance de marque Icade	11 640	10 916
Produits divers	1 663	2 236
<b>TOTAL</b>	<b>108 709</b>	<b>55 745</b>

(en milliers d'euros)	Contributif des sociétés absorbées et de la société Silic	Contributif de la société absorbante	31/12/2014
Refacturations de charges locatives	58 714	35 754	94 468
Refacturations de frais engagés pour le compte de filiales	89	849	938
Redevance de marque Icade	-	11 640	11 640
Produits divers	868	795	1 663
<b>TOTAL</b>	<b>59 671</b>	<b>49 038</b>	<b>108 709</b>

### 4.3. Charges d'exploitation

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
Achats et variations de stocks	25 258	13 035
Services extérieurs	126 051	61 205
Impôts, taxes et versements assimilés	48 118	29 037
Salaires et traitements	19 404	27 424
Charges sociales	6 393	12 419
Dotations aux amortissements et dépréciations	200 310	63 735
Dotations aux dépréciations sur actif circulant	2 094	2 986
Dotations aux provisions pour risques et charges	3 576	5 903
Autres charges	4 297	1 434
<b>TOTAL</b>	<b>435 501</b>	<b>217 178</b>

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Contributif des sociétés absorbées en 2014 et de la société Silic</b>	<b>Contributif de la société absorbante</b>	<b>31/12/2014</b>
Achats et variations de stocks	12 537	12 721	25 258
Services extérieurs	42 222	83 829	126 051
Impôts, taxes et versements assimilés	28 482	19 636	48 118
Salaires et traitements	-	19 404	19 404
Charges sociales	-	6 393	6 393
Dotations aux amortissements et dépréciations	101 465	98 845	200 310
Dotations aux dépréciations sur actif circulant	1 111	983	2 094
Dotations aux provisions pour risques et charges	108	3 468	3 576
Autres charges	1 685	2 612	4 297
<b>TOTAL</b>	<b>187 610</b>	<b>247 891</b>	<b>435 501</b>

#### 4.4. Résultat financier

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
Dividendes	51 467	73 390
QP de bénéfices des sociétés transparentes	46 058	19 620
Autres produits liés aux participations	43 963	58 126
Autres produits financiers	7 824	4 450
Reprises de dépréciations financières	17 898	30 580
Transferts de charges financières	-	-
Autres charges d'intérêts	(89 563)	(49 906)
QP de pertes des sociétés transparentes	(10 219)	(5 793)
Autres charges liées aux participations	(70)	(86)
Autres charges financières <sup>(1)</sup>	(60 640)	(64 455)
Dotations de provisions financières	(20 497)	(158 300)
<b>TOTAL</b>	<b>(13 779)</b>	<b>(92 374)</b>

(1) Dont mali de fusion 21/29 rue des Fontanot pour un montant de 8 932 milliers d'euros, EPP PERIPARC pour un montant de 1 581 milliers d'euros et JCB2 pour un montant de 891 milliers d'euros.

#### 4.5. Résultat exceptionnel

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Produits</b>	<b>Charges</b>	<b>Impact net</b>
Cession d'actifs immobiliers et de titres de participations	128 975	79 729	49 246
Profit sur créance dépréciée	18 465	18 379	86
Quote-part des subventions	138	-	138
Autres	661	140	521
<b>TOTAL</b>	<b>148 239</b>	<b>98 248</b>	<b>49 991</b>

#### 4.6. Impôt sur les résultats

Dans le cadre du régime SIIC, le résultat taxable d'Icade constitue un bénéfice de 7 232 milliers d'euros, après imputation des déficits reportables.

Au 31 décembre 2014, le montant résiduel des déficits reportables s'élève à 34 503 milliers d'euros.

La charge d'impôt sur les résultats de l'exercice s'élève à 2 775 milliers d'euros.

## 5. ENGAGEMENTS HORS BILAN

### Engagements donnés

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2014	Échéance		
		< 1 an	1-5 ans	> 5 ans
<b>Engagements liés au périmètre de consolidation</b>	<b>9 607</b>	-	<b>9 607</b>	-
<b>Engagements de prises de participations :</b>				
Promesses d'achat de titres	-	-	-	-
Compléments de prix sur achat	-	-	-	-
Options de vente de titres données	-	-	-	-
Options d'achat de titres données	-	-	-	-
<b>Engagements donnés dans le cadre d'opérations de cession de titres :</b>				
Garanties de passif données	9 607	-	9 607	-
<b>Engagements liés au financement</b>	<b>1 826 491</b>	<b>893 824</b>	<b>505 574</b>	<b>427 094</b>
Avances consenties aux filiales non utilisées	855 156	855 156	-	-
Hypothèques	260 903	10 115	62 788	188 000
Privilèges de prêteurs de deniers	409 605	10 424	296 698	102 483
Promesses d'affectation hypothécaire et cessions de créances données en garantie d'emprunts	117 737	7 603	39 778	70 356
Locations financiers : Loyers minimaux à payer	65 391	4 344	19 478	41 568
Nantissements des titres	79 696	3 885	74 687	1 124
Avals et cautions donnés en garantie de financement	38 004	2 296	12 147	23 562
<b>Engagements liés aux activités opérationnelles</b>	<b>512 117</b>	<b>27 296</b>	<b>407 204</b>	<b>77 616</b>
<b>Engagements donnés liés au développement de l'activité et arbitrages :</b>				
Foncière : Engagements résiduels sur marchés de travaux, CPI et EFA – Immeubles en construction et restructuration	13 901	13 901	-	-
BEFA - Foncière - engagements donnés	-	-	-	-
Garanties d'éviction données - Foncière	14 495	5 495	9 000	-
Promesses de vente données - Foncière - Immos Corp	181 800	1 800	180 000	-
Option d'achat sur construction en loc fi PPP donné	41 593	-	-	41 593
Promesses d'achat données - Foncière - Immos Corp	-	-	-	-
Cautions données sur cessions d'actifs	-	-	-	-
<b>Engagements donnés liés à l'exécution des contrats d'exploitation :</b>				
Locations simples : Loyers minimaux à payer	44 643	1 900	6 799	35 944
Garanties professionnelles dans le cadre de mandats de gestion et de transactions	-	-	-	-
Garanties à première demande données	6 779	2 200	4 500	79
Avals et cautions donnés dans le cadre de contrats d'exploitation	-	-	-	-
Autres engagements donnés	208 905	2 000	206 905	-

## Engagements reçus

(en milliers d'euros)	31/12/2014	Échéance		
		< 1 an	1-5 ans	> 5 ans
<b>Engagements liés au périmètre de consolidation</b>	-	-	-	-
Engagements de prises de participations	-	-	-	-
Promesses d'achat de titres	-	-	-	-
Compléments de prix sur achat	-	-	-	-
Options de vente de titres reçues	-	-	-	-
Options d'achat de titres reçues	-	-	-	-
Engagements donnés dans le cadre d'opérations de cession de titres	-	-	-	-
Garanties de passif données	-	-	-	-
<b>Engagements liés au financement</b>	<b>1 465 835</b>	<b>15 347</b>	<b>1 324 519</b>	<b>125 968</b>
Lignes de crédit non utilisées	1 260 000	-	1 260 000	-
Contrats de Location-Financement – Bailleur (Social)	205 835	15 347	64 519	125 968
Avals et cautions reçus en garantie de financement	-	-	-	-
<b>Engagements liés aux activités opérationnelles</b>	<b>1 087 993</b>	<b>282 320</b>	<b>676 204</b>	<b>129 470</b>
<b>Autres engagements contractuels reçus et liés à l'activité :</b>				
Locations simples – Loyers minimaux à recevoir	851 950	249 915	484 718	117 317
Promesses de vente reçues – Foncière – Immos corp	181 800	1 800	180 000	-
Promesses d'achat reçues – Foncière – Immos corp	-	-	-	-
BEFA – engagements reçus	-	-	-	-
Foncière : Engagements résiduels reçus sur marchés de travaux, CPI et BEFA – Immeubles en construction et restructuration	13 901	13 901	-	-
Garanties bancaires reçues – travaux	1 325	-	1 325	-
Garanties bancaires reçues en garantie de loyer	-	-	-	-
Garanties bancaires reçues – autres	-	-	-	-
GAPD reçues – garanties de loyers – Foncière	5 898	4 000	927	970
GAPD reçues – Promotion	-	-	-	-
Garanties professionnelles reçues loi Hoguet	-	-	-	-
Autres engagements reçus	2 111	2 020	45	46
<b>Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues :</b>				
Nantissements reçus	-	-	-	-
Cautions reçues en garantie de loyer – cliniques	-	-	-	-
Cautions reçues en garantie de loyer – autres actifs	31 008	10 684	9 188	11 136
Cautions reçues des fournisseurs de travaux	-	-	-	-
Autres avals et cautions reçus	-	-	-	-

Engagements en matière de crédit-bail

Postes du bilan	Immobilisations en crédit-bail				
	Coût d'entrée	Dotations aux amortissements			Valeur nette
		de l'exercice	cumulées		
Terrain	4 089	-	-	4 089	
Construction	70 686	2 438	10 371	60 315	
<b>TOTAL</b>	<b>74 775</b>	<b>2 438</b>	<b>10 371</b>	<b>64 404</b>	

Postes du bilan	Engagements de crédit-bail								
	Redevances payées			Redevances restant à payer				Prix d'achat résiduel	Total
	de l'exercice	cumulées	jusqu'à 1 an	+ 1 an à 5 ans	+ 5 ans	Total à payer			
Opération Axe Seine	4 203	19 817	4 344	19 478	12 568	36 391	29 000	65 391	
<b>TOTAL</b>	<b>4 203</b>	<b>19 817</b>	<b>4 344</b>	<b>19 478</b>	<b>12 568</b>	<b>36 391</b>	<b>29 000</b>	<b>65 391</b>	

## 6. AUTRES INFORMATIONS

### 6.1. Événements postérieurs à la clôture

Le conseil d'administration du 17 février 2015 a pris acte de la démission de Serge Grzybowski de son mandat de Président-directeur général d'Icade, avec effet immédiat.

Un accord a été signé le jour même, aux termes duquel la société Icade et Serge Grzybowski sont convenus du versement d'une indemnité transactionnelle brute de 450 000 euros.

Cette somme impactera le compte de résultat de l'exercice 2015.

### 6.2. Engagements relatifs aux instruments de couverture sur emprunts

(en milliers d'euros)	31/12/2014				
	Montants notionnels des contrats				
	Taux moyen	Total	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Swaps	3,03 %	1 139 441	225 334	842 441	71 667
Options de taux <i>Caps</i> <sup>(1)</sup>	2,32 %	535 909	50 909	485 000	
Options de taux <i>Floors</i>	0,00 %	300 000		300 000	
<b>TOTAL SWAPS ET OPTIONS DE TAUX</b>		<b>1 975 350</b>	<b>276 243</b>	<b>1 627 441</b>	<b>71 667</b>

(1) En ce compris 150 millions d'euros d'options à départ décalé, ventilées selon leurs échéances.

La juste valeur de l'ensemble des instruments dérivés au 31 décembre 2014 (hors ICNE) se décompose comme suit :

- ♦ swaps : (84 031) milliers d'euros ;
- ♦ options de taux : 627 milliers d'euros.

La dette à taux variable est couverte à hauteur de 84,5 % par des *swaps* et des options de taux.

### 6.3. Consolidation

Les comptes consolidés d'Icade sont consolidés dans ceux de la Caisse des dépôts et consignation selon la méthode de l'intégration globale.

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

(en milliers d'euros)	31/12/2014
Rémunérations versées	2 615
Jetons de présence versés	194
<b>TOTAL</b>	<b>2 809</b>

### 6.5. Effectifs

Le nombre moyen de salariés rémunérés en équivalent temps plein au 31 décembre 2014 s'analyse comme suit :

Catégories	Salariés de l'entreprise non mis à disposition	Salariés mis à disposition	31/12/2014
Cadres (et assimilés)	124	4	128
Employés	40	-	40
<b>TOTAL</b>	<b>164</b>	<b>4</b>	<b>168</b>

## 6.6. Tableau des filiales et participations

		Capital		Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Prêts & Avances	Cautions données aux filiales	Chiffre d'affaires	Résultats du dernier exercice clos (+ ou -)	Dividendes encaissés	Obs. (date du dernier bilan)
					Brute	Nette						
<i>(en milliers d'euros)</i>												
<b>FILIALES (détenues à + de 50%)</b>												
SAS	Icade Tour EQHO	305 842	(85 688)	100	405 842	220 154	270 626	-	-	4 894	-	2014
SAS	Sarvilep	1 000	71 566	100	156 500	72 573	-	-	15 002	(1 896)	-	2014
SASU	Icade Promotion	29 683	329 084	100	135 089	135 089	-	-	606 761	22 070	-	2013
SCI	Icade-Léo Lagrange	121 911	2 273	100	121 911	121 911	116 919	-	17 113	2 273	-	2014
SCI	Icade-Rue des Martinets	99 177	(15 751)	100	99 177	83 426	42 973	-	7 326	7 331	-	2014
SCI	68 Avenue Victor Hugo	60 994	(135)	100	60 994	60 994	75 496	-	5 945	(98)	-	2014
SCI	Mondotte	58 368	16 257	100	58 369	53 944	20 715	-	4 828	20 680	-	2014
SCI	PDM 2	42 702	26 139	100	42 702	42 702	34 223	-	6 928	2 023	-	2014
SCI	PDM 1	39 652	36 376	100	39 652	39 652	39 182	-	9 807	4 882	-	2014
SCI	Messine Participations	24 967	11 868	100	34 388	34 388	32 918	-	5 904	3 112	-	2014
SCI	Gascogne	25 871	(10 779)	100	25 871	10 566	5 263	-	1 223	5 263	-	2014
SCI	Icade 69 Bd Hausmann	28 984	2 366	100	24 834	24 834	28 970	-	4 275	2 366	-	2014
GIE	Icade Management (Ex Socomie)	10 000	9 368	100	23 240	19 368	-	-	24 925	(912)	-	2014
SCI	Le Tolbiac	22 938	624	100	22 938	22 938	18 964	-	2 669	624	-	2014
SCI	Icade Camille Desmoulins	15 862	2 165	100	17 869	17 869	18 464	-	3 670	2 165	-	2014
SCI	Évry Européen	4 635	3 480	100	13 360	8 115	8 756	-	1 645	(190)	-	2014
SAS	Icade Conseil	270	(611)	100	12 829	9 100	1 094	-	4 690	(784)	594	2014
SCI	Évry Mozart	7 257	(912)	100	12 268	6 644	6 277	-	1 136	(697)	-	2014
SCI	Bati Gautier	1 530	3 137	100	11 497	11 497	2 695	-	3 406	2 695	-	2014
SCI	Icade Morizet	9 100	1 075	100	10 234	10 234	11 733	-	2 104	1 075	-	2014
SAS	Iporta	500	(328)	100	2 700	2 700	374	-	2 334	(473)	150	2014
SAS	Icade Property Management	3 450	402	100	2 406	2 406	-	-	33 309	(401)	1 208	2014
SCI	BSM du CHU de Nancy	1 400	(6 758)	100	1 400	1 400	1 120	-	4 122	(1 339)	-	2014
SCI	Des Pays de Loire	637	(516)	100	576	121	-	-	-	1	-	2014
SCI	2C Marseille	480	64	100	479	479	755	-	1 742	56	-	2014
SCI	PCM	145	860	100	145	145	139	-	1 823	(47)	-	2014
SAS	Icade Transactions	524	(759)	100	131	-	745	-	1 956	(563)	-	2014
GMBH	Icade Reim Deutschland <sup>(1)</sup>	25	299	100	25	25	-	-	966	(107)	100	2014
SCI	Les Tovets	10	242	100	10	10	-	-	315	130	100	2014
BV	Icade Reit <sup>(1)</sup>	18	17 434	100	4	-	13 117	-	114	7 847	-	2014
SNC	SNC Capri Danton	1	-	100	1	1	-	-	-	-	-	2014
SCI	BSP	10	(448)	99	10	10	-	-	1 188	(385)	-	2014
SCI	La Sucrière	5	43	99	4	4	40	-	-	(3)	-	2013
SAS	Icade Asset Management	494	628	75	371	371	-	-	4 087	350	76	2014
SAS	Icade Santé	383 768	713 979	57	557 632	557 632	510 068	-	142 216	34 915	32 102	2014
SCI	Fam de Lomme	900	701	51	459	459	265	-	748	144	-	2014

(1) Les capitaux propres, le chiffre d'affaires et le résultat sont des données établies en normes IFRS.

		Capital	Capitaux propres hors capital	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Prêts & Avances	Cautions données aux filiales	Chiffre d'affaires	Résultats du dernier exercice clos (+ ou -)	Dividendes encaissés	Obs. (date du dernier bilan)
					Brute	Nette						
<b>FILIALES (détenues de 10 à 50 %)</b>												
SCI	Bassin Nord	103 889	25 436	50	72 762	72 762	66 470	-	14 334	(15 959)	-	2014
SCI	CNM	420	1 212	50	210	210	60	-	1 033	(26)	-	2014
SCIA	Le Parc du Millénaire	2	(5 589)	49	1	1	153 311	-	-	(5 589)	-	2014
SPPICAV	BOUTIQUES PREMIUM	7 822	(61)	46	3 482	3 482	-	-	6	(61)	-	2014
SCI	Terrasse Bellini	91 469	2 375	33	37 179	37 179	10 405	-	10 101	2 371	3 003	2014
SCI	De La Vision	1 065	3 264	22	330	330	-	-	3 383	310	-	2014
SCI	Centre des Archives Diplomatiques	1 440	1 843	22	317	317	87	-	3 509	211	34	2014
SCI	Hôtel de Police Strasbourg	76	2 591	19	14	14	-	-	4 295	2 512	420	2014
SAS	Chrysalis	40	29 997	16	590	590	1 197	-	3 037	1	-	2013
SAS	Guyane Lycées	1 650	35 386	16	264	264	90	-	5 784	736	40	2013
SAS	La Cité	1 618	14	16	259	259	2 307	-	16 963	(29)	-	2014
SAS	UMAG	898	9 515	10	90	90	-	-	1 267	105	-	2013

## RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

### Exercice clos le 31 décembre 2014

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

- ◆ le contrôle des comptes annuels de la société Icade SA, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- ◆ la justification de nos appréciations ;
- ◆ les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la partie de la note 3.9 de l'annexe concernant le traitement comptable retenu au titre de la vérification fiscale dont votre Société a fait l'objet au titre de l'exercice 2007.

### II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- ◆ Les notes 2.2, 2.4, 2.5 et 2.8 de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation des immobilisations corporelles et incorporelles, des titres de participation, des créances rattachées à des participations, ainsi qu'aux modalités de mise en œuvre des tests de dépréciation de ces actifs.

Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère approprié des données et des hypothèses retenues par la direction générale et des évaluations qui en résultent. Nous avons par ailleurs vérifié que les notes de l'annexe précitées donnent une information appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre Société auprès des sociétés contrôlant votre Société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

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 et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Courbevoie et Neuilly-sur-Seine, le 17 février 2015

Les commissaires aux comptes

**Mazars**

Gilles Rainaut

Jérôme de Pastors

**Pricewaterhousecoopers Audit**

Jean-Baptiste Deschryver

## RAPPORT COMPLÉMENTAIRE AU RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

### Exercice clos le 31 décembre 2014

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons un rapport complémentaire à notre rapport sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2014, émis le 17 février 2015.

Le rapport de gestion arrêté par le conseil d'administration du 17 février 2015 a fait l'objet de compléments d'informations relatifs aux modifications intervenues depuis cette date dans la composition des organes de gouvernance.

Le conseil d'administration du 19 mars 2015 a ainsi arrêté un nouveau rapport de gestion. Nous avons procédé, conformément à la loi, à sa vérification. 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 arrêté le 19 mars 2015.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 19 mars 2015

Les commissaires aux comptes

**PricewaterhouseCoopers Audit**

Jean-Baptiste Deschryver

**Mazars**

Gilles Rainaut

Jérôme de Pastors

# RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

établi en application de l'article L. 225-37 du Code de commerce

<b>1. Gouvernement d'entreprise.....</b>	<b>260</b>	<b>2. Procédures de contrôle interne et de gestion des risques.....</b>	<b>271</b>
1.1. Référence au Code AFEP-MEDEF.....	260	2.1. Le cadre de contrôle.....	271
1.2. Fonctionnement du conseil d'administration.....	261	2.2. Les objectifs du contrôle interne.....	271
1.3. Fonctionnement des comités du conseil d'administration.....	265	2.3. Les acteurs du contrôle interne.....	271
1.4. Limitations apportées aux pouvoirs du directeur général.....	267	2.4. L'approche générale des risques.....	272
1.5. Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'assemblée générale.....	267	2.5. L'organisation, le pilotage et la surveillance du dispositif de contrôle interne.....	272
1.6. Principes et règles de détermination des rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux.....	267	2.6. L'environnement et les procédures de contrôle de l'information comptable et financière.....	274
1.7. Publication des informations prévues par l'article L. 224-100-3 du Code de commerce.....	270	2.7. Évolution des processus de contrôle interne, fonction risques et audit.....	275
		<b>3. Rapport des commissaires aux comptes, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du conseil d'administration de la société Icade SA.....</b>	<b>276</b>

Conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce, le Président du conseil d'administration d'Icade (le **Président**) rend compte de la composition du conseil et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil d'administration ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par Icade (**Icade** ou la **Société**).

Le présent rapport couvre la période écoulée entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2014. Il a été établi au terme d'un travail mené par l'ancien Président avec l'appui de la direction. Pour l'élaboration du présent rapport, l'ancien Président a notamment consulté, parmi les comités de management, le comité exécutif. Le rapport a ensuite été soumis au comité d'audit, des risques et du développement durable pour avis.

Par ailleurs, il a été approuvé par le conseil d'administration en date du 19 mars 2015.

### Évolution de la gouvernance

Serge Grzybowski a effectué deux mandats successifs de Président-directeur général d'Icade au cours desquels la Société est devenue une foncière tertiaire de premier plan.

Son mandat actuel arrivait en principe à échéance lors de l'assemblée générale de la Société qui se tiendra le 29 avril prochain.

Serge Grzybowski a toutefois estimé que les conditions lui permettant de prétendre au renouvellement de son mandat afin de mettre en œuvre la stratégie de la Société pour les années à venir n'étaient plus réunies.

En conséquence, il a présenté le 17 février 2015 sa démission au conseil d'administration de la Société avec effet immédiat.

Tout en saluant les résultats accomplis par Serge Grzybowski durant les huit années qu'il a passées à la tête d'Icade, le conseil a pris acte de sa démission et a nommé, pour assurer l'intérim, Jean-Paul Faugère en qualité de Président du conseil d'administration et Nathalie Palladitcheff en qualité de directeur général.

Jean-Paul Faugère, administrateur d'Icade issu de la Caisse des Dépôts, est Président du conseil d'administration de CNP Assurances. Nathalie Palladitcheff était jusqu'alors membre du comité exécutif d'Icade en charge des finances, du juridique et de l'informatique.

Le conseil d'administration s'est donné pour objectif d'arrêter la gouvernance définitive de la Société avant l'assemblée générale de la Société du 29 avril prochain.

Le règlement intérieur d'Icade est disponible sur le site internet de la Société (consultable à l'adresse : <http://www.icafe.fr/icafe/direction/gouvernance>).

## 1. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

### 1.1. Référence au Code AFEP-MEDEF

Icade se réfère au « Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées » publié par l'Association française des entreprises privées (**AFEP**) et le Mouvement des entreprises de France (**MEDEF**) de juin 2013 (le **Code de référence**), disponible sur le site : <http://www.medef.fr>.

À ce jour, Icade applique l'ensemble des recommandations du Code de référence à l'exception des recommandations ci-dessous pour les raisons suivantes :

#### Disposition écartée

Renouvellement échelonné des mandats d'administrateurs (article 14 du Code de référence : « *l'échelonnement des mandats doit être organisé de façon à éviter un renouvellement en bloc et à favoriser un renouvellement harmonieux des administrateurs* »).

Présidence du comité en charge des rémunérations (article 18.1, alinéa du Code de référence : le comité en charge des rémunérations « *doit être présidé par un administrateur indépendant* »).

Assujettissement de la totalité des options et des actions gratuites attribuées au dirigeant mandataire social à des conditions de performance (article 23.2.4 du Code de référence : « *l'exercice par les dirigeants mandataires sociaux de la totalité des options et l'acquisition des actions doivent être liées à des conditions de performance* »).

#### Justification

Le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale de la Société du 29 avril prochain d'instaurer un système de renouvellement échelonné des mandats des administrateurs et de modifier en conséquence les statuts de la Société.

La présidence du comité des nominations et des rémunérations par un membre non indépendant en 2014 s'explique par la structure actionnariale de la Société. La Caisse des dépôts est vigilante sur l'application des bonnes pratiques en matière de « nominations et de rémunération ». Icade précise, de surcroît, que deux tiers des membres du comité des nominations et des rémunérations sont indépendants et toutes les décisions prises au sein du comité des nominations et des rémunérations l'ont été à l'unanimité au cours de l'exercice 2014.

La grande majorité, mais non la totalité, des options ou des actions gratuites attribuées au Président-directeur général sont soumises à des conditions de performance. Cependant, le Président-directeur général s'est engagé, lors de la réunion du conseil d'administration du 20 décembre 2012, à proposer au conseil de soumettre à des conditions de performance la totalité des options et actions gratuites qui lui seraient, le cas échéant, attribuées à l'avenir.

Par conséquent, la conformité de la Société aux dispositions du Code de référence peut se résumer comme suit :

N°	Recommandation	Conformité à la recommandation
1.	Hors-bilan et risques de l'entreprise (recommandation n° 2.2)	Oui
2.	Information sur l'option retenue entre dissociation ou non des fonctions de Président du conseil d'administration et de directeur général (recommandation n° 3.2)	Oui
3.	Conseil d'administration et stratégie (recommandation n° 4)	Oui
4.	Conseil d'administration et assemblée générale des actionnaires (recommandation n° 5.2)	Oui
5.	Administrateurs indépendants (recommandation n° 9)	Oui
6.	Évaluation du conseil d'administration (recommandation n° 10)	Oui
7.	Séances du conseil et réunions des comités (recommandation n° 11)	Oui
8.	Accès à l'information des administrateurs (recommandation n° 12)	Oui
9.	Durée des fonctions des administrateurs (recommandation n° 14)	Oui À l'exception du renouvellement échelonné des administrateurs (explications fournies au point 1.1 ci-dessus)
10.	Comités du conseil (recommandation n° 15)	Oui
11.	Comité d'audit (recommandation n° 16)	Oui
12.	Comité de sélection ou des nominations (recommandation n° 17)	Oui
13.	Comité des rémunérations (recommandation n° 18)	Oui À l'exception de la présidence du comité (explications fournies au point 1.1 ci-dessus)
14.	Déontologie de l'administrateur (recommandation n° 20)	Oui
15.	Rémunération des administrateurs (recommandation n° 21)	Oui
16.	Cessation du contrat de travail en cas de mandat social (recommandation n° 22)	Oui
17.	Rémunérations des dirigeants mandataires sociaux (recommandation n° 23)	Oui
17.1	Partie Fixe de la rémunération (recommandation n° 23.2.2)	Oui
17.2	Partie variable de la rémunération (recommandation n° 23.2.3)	Oui
17.3	Stock-options et actions de performance (recommandation n° 23.2.4)	Non (cf. point 1.1 ci-dessus)
17.4	Indemnités de départ (recommandation n° 23.2.5)	Oui
17.5	Régimes de retraite supplémentaires (recommandation n° 23.2.6)	N/A
18.	Information sur les rémunérations des dirigeants mandataires sociaux (recommandation n° 24)	Oui
18.1	Information permanente (recommandation n° 24.1)	Oui
18.2	Information annuelle (recommandation n° 24.2)	Oui

## 1.2. Fonctionnement du conseil d'administration

### 1.2.1. Missions et prérogatives

Le conseil d'administration d'Icade détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche d'Icade et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Le conseil d'administration se réunit au moins deux fois par an et chaque fois que l'intérêt social l'exige.

Le conseil d'administration du 19 mars 2015 a décidé, sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations, de maintenir la dissociation des fonctions de Président du conseil d'administration

et de directeur général, lesquelles sont assumées, depuis le 17 février 2015, respectivement par Jean-Paul Faugère et Nathalie Palladitcheff.

Le conseil d'administration du 19 mars 2015 a également décidé, sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations, (i) de nommer Olivier Wigniolle en tant que futur directeur général d'Icade., lequel entrera en fonction postérieurement à l'assemblée générale du 29 avril 2015 et (ii) de proposer à l'assemblée générale du 29 avril 2015 la nomination d'André Martinez en qualité d'administrateur, aux fins de le désigner Président du conseil d'administration, à l'issue de cette assemblée générale.

Le 30 novembre 2007, le conseil d'administration d'Icade a arrêté le règlement intérieur du conseil d'administration et le règlement de chacun des trois comités spécialisés pour mettre en place sa nouvelle gouvernance. Le règlement intérieur du conseil d'administration a été actualisé par le conseil d'administration du 11 décembre 2008, 7 avril 2011 et du 22 juin 2012.

### 1.2.2. Composition du conseil d'administration

Le conseil d'administration peut comprendre entre 3 (minimum) et 18 (maximum) membres, nommés par les actionnaires de la Société réunis en assemblée générale ordinaire.

Les administrateurs sont nommés pour un mandat de quatre ans renouvelable. Nul ne peut être nommé administrateur si, ayant dépassé l'âge de 70 ans, sa nomination a pour effet de porter à plus du tiers des membres du conseil d'administration le nombre d'administrateurs ayant dépassé cet âge.

Au 19 mars 2015, le conseil d'administration d'Icade est composé de 12 membres dont 4 femmes et 5 administrateurs indépendants (soit 41,7 % des administrateurs dont 2 femmes) : Cécile Daubignard, Éric Donnet, Jérôme Grivet, Marie-Christine Lambert et Benoît Maes.

Le taux de féminisation du conseil est actuellement de 33,3 % et conforme aux dispositions de la loi du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des conseils d'administration et de surveillance et à l'égalité professionnelle (20 % en 2014 et 40 % en 2017).

La durée moyenne du mandat des administrateurs de la Société est de 4,2 ans ; leur âge moyen est 53,4 ans et ils sont tous de nationalité française.

Au 31 décembre 2014, la liste nominative des administrateurs est la suivante :

- ◆ Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par Maurice Sissoko, 48 ans, de nationalité française et directeur général d'Informatique CDC – renouvelée le 7 avril 2011, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- ◆ Christian Bouvier, 76 ans et de nationalité française – renouvelé le 22 juin 2012, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ;
- ◆ Cécile Daubignard, 50 ans, de nationalité française et directeur stratégie groupe et fusions-acquisitions de Groupama – nommée le 22 juin 2012, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ;
- ◆ Éric Donnet, 44 ans, de nationalité française et directeur général de Groupama Immobilier – nommé le 23 juillet 2014, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- ◆ Jean-Paul Faugère, 58 ans, de nationalité française et Président du conseil d'administration de CNP Assurances – nommé le 20 décembre 2012, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- ◆ Nathalie Gilly, 49 ans, de nationalité française et directrice des services bancaires de la Caisse des Dépôts – nommée le 7 avril 2011, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- ◆ Jérôme Grivet, 52 ans, de nationalité française, directeur général de Crédit Agricole Assurances et de Prédica – nommé le 23 juillet 2014, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 ;
- ◆ Serge Grzybowski, 56 ans, de nationalité française et Président-directeur général d'Icade – renouvelé le 7 avril 2011, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- ◆ Marie-Christine Lambert, 61 ans, de nationalité française et directeur du contrôle de gestion groupe de France Télécom/Orange – renouvelée le 22 juin 2012, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ;

- ◆ Benoît Maes, 57 ans, de nationalité française et directeur financier groupe de Groupama – nommé le 22 juin 2012, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ;
- ◆ Olivier Mareuse, 51 ans, de nationalité française et directeur financier du groupe Caisse des Dépôts – nommé le 31 mai 2011, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- ◆ Céline Scemama, 43 ans, de nationalité française et responsable du portefeuille Immobilier, capital investissements et Participations financières au sein de la Caisse des Dépôts – nommée le 7 avril 2011, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- ◆ Franck Silvent, 42 ans, de nationalité française et directeur du pôle Finances, Stratégie et Participations de la Caisse des Dépôts – renouvelé le 29 avril 2014, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Les autres mandats exercés par les administrateurs sont décrits dans la section relative à l'administration et la direction de la Société dans le document de référence 2014 de la Société. Aucun administrateur n'exerce un nombre de mandat supérieur au nombre de mandat fixé par la loi ou le Code de référence.

Au cours de l'exercice 2014, la composition du conseil d'administration d'Icade a été modifiée comme suit :

- ◆ le conseil d'administration du 19 février 2014 a pris acte de la démission de Thomas Francis Gleeson de son mandat d'administrateur, en date du 15 janvier 2014 et avec effet au 17 janvier 2014 ;
- ◆ l'assemblée générale mixte du 29 avril 2014 a ratifié la cooptation de Franck Silvent en qualité d'administrateur, en remplacement de Sabine Schimel, jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à se réunir en 2014 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ;
- ◆ l'assemblée générale mixte du 29 avril 2014 a renouvelé le mandat d'administrateur de Franck Silvent pour une durée de quatre années venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à se réunir en 2018 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 ;
- ◆ l'assemblée générale mixte du 29 avril 2014 a renouvelé le mandat d'administrateur d'Olivier de Poulpiquet pour une durée de quatre années venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à se réunir en 2018 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 ;
- ◆ le conseil d'administration du 29 avril 2014 a pris acte de la démission d'Olivier de Poulpiquet de son mandat d'administrateur, en date du 29 avril 2014 avec effet à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires appelée à se réunir le 29 avril 2014 ;
- ◆ le conseil d'administration du 29 avril 2014 a coopté la société Prédica en qualité d'administrateur et représentée par Jérôme Grivet, en remplacement d'Olivier de Poulpiquet, pour le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à se réunir en 2018 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 ;
- ◆ le conseil d'administration du 26 juin 2014 a pris acte de la démission de Benoît Faure-Jarrosion de son mandat d'administrateur, en fin de séance et avec effet immédiat ;
- ◆ le conseil d'administration du 23 juillet 2014 a pris acte de la démission de la société Prédica de son mandat d'administrateur, en date du 10 juillet 2014 et avec effet au 23 juillet 2014 ;

- ◆ le conseil d'administration du 23 juillet 2014 a pris acte de la démission d'Alain Quinet de son mandat d'administrateur, en date du 15 juillet 2014 ;
- ◆ le conseil d'administration du 23 juillet 2014 a coopté Jérôme Grivet en qualité d'administrateur, en remplacement de Prédica, pour le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à se réunir en 2018 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 ;
- ◆ le conseil d'administration du 23 juillet 2014 a coopté Éric Donnet en qualité d'administrateur, en remplacement de Benoît Faure-Jarrosson, pour le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à se réunir en 2015 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

### 1.2.3. Administrateurs indépendants

Lors de sa réunion du 19 mars 2015, le conseil d'administration d'Icade a :

- (i) sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations, qualifié d'administrateurs indépendants Cécile Daubignard, Éric Donnet, Jérôme Grivet, Marie-Christine Lambert et Benoît Maes ;
- (ii) examiné au cas par cas la qualité d'administrateur indépendant de ces cinq administrateurs et a décidé, sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations, de déclarer indépendants ces cinq administrateurs dans la mesure où chacun d'entre eux satisfait l'ensemble des critères retenus par le Code de référence pour définir l'indépendance des administrateurs, à savoir :
  - a) ne pas être salarié ou dirigeant mandataire social de la Société, ni salarié ou administrateur de sa société mère ou d'une société que celle-ci consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes,
  - b) ne pas être dirigeant mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur,
  - c) ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement significatif de la Société ou de son Groupe, ou pour lequel, la Société ou son Groupe représente une part significative de l'activité.

Le caractère significatif ou non de la relation entretenue avec la Société ou son Groupe s'entend :

- a) ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social,
- b) ne pas avoir été commissaire aux comptes de l'entreprise au cours des cinq années précédentes,
- c) ne pas être administrateur de la Société depuis plus de douze ans, étant précisé que la perte de qualité d'administrateur indépendant n'interviendra qu'à l'expiration du mandat au cours duquel il aura dépassé la durée de douze ans,

- d) ne pas être ou ne pas représenter un actionnaire détenant plus de 10 % du capital ou des droits de vote de la Société ou de sa société mère.

Il est précisé dans le règlement intérieur du conseil d'administration d'Icade que le conseil peut estimer qu'un administrateur, bien que remplissant les critères énoncés ci-dessus ne doit pas être qualifié d'indépendant compte tenu de sa situation particulière ou de celle de la Société, eu égard à son actionnariat ou pour tout autre motif. Inversement, le conseil peut estimer qu'un administrateur, ne remplissant pas les critères ci-dessus est cependant indépendant.

Aucun administrateur indépendant d'Icade n'entretient de relations d'affaires avec la Société.

Icade, dont l'effectif du conseil est composé au 31 décembre 2014, sur un total de 13 administrateurs, de plus d'un tiers d'administrateurs indépendants (38,5 %), respecte la recommandation visée à l'article 9.2 du Code de référence.

### 1.2.4. Convocation et préparation des réunions du conseil d'administration

Les statuts en vigueur de la Société prévoient que les convocations du conseil d'administration sont faites par son Président au moins cinq jours à l'avance et par tous moyens écrits. Ce délai peut être réduit si trois administrateurs, dont le Président, ont manifesté leur accord pour une convocation à plus bref délai.

Préalablement à toute réunion, chaque administrateur reçoit l'information utile à une participation efficace aux travaux du conseil d'administration de manière à le mettre en mesure d'exercer son mandat. Il en est de même à tout moment de la vie de la Société, entre les séances du conseil d'administration, lorsque l'importance ou l'urgence de l'information l'exige.

Un administrateur peut demander au Président tout complément d'information qu'il juge nécessaire au bon accomplissement de sa mission, notamment au vu de l'ordre du jour des réunions.

Un administrateur peut demander au Président à rencontrer les principaux dirigeants du Groupe, y compris hors la présence du Président.

Lors de chaque séance du conseil d'administration, le Président porte à la connaissance de ses membres les principaux faits et événements significatifs portant sur la vie du Groupe et intervenus depuis la date du précédent conseil d'administration.

En cas de conflit d'intérêts d'un ou de plusieurs administrateurs sur un sujet soumis à délibération du conseil d'administration, il est demandé à ce(s) dernier(s) de ne pas prendre part aux débats et de ne pas participer au vote. Cette règle a été appliquée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014, dans le cadre du projet de partenariat public et privé en vue de la construction de la future gare TGV de Montpellier.

### 1.2.5. Fréquence des réunions du conseil d'administration

Le conseil d'administration d'Icade s'est réuni six fois au cours de l'exercice 2014. L'assiduité des membres du conseil d'administration a été de 80 %.

Un séminaire stratégique des administrateurs s'est également réuni le 27 mars 2014, en présence de 13 administrateurs sur 14.

Le tableau ci-après présente le taux d'assiduité par administrateur aux séances du conseil d'administration en 2014 :

Administrateurs	Présence en séance	Nombre total de séance	Taux d'assiduité individuel
Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par Maurice Sissoko	4	6	67 %
Prédica	1	2	50 %
Christian Bouvier	6	6	100 %
Cécile Daubignard	5	6	83 %
Éric Donnet	3	3	100 %
Jean-Paul Faugère	4	6	67 %
Benoît Faure-Jarrosson	3	3	100 %
Nathalie Gilly	5	6	83 %
Jérôme Grivet	3	3	100 %
Marie-Christine Lambert	5	6	83 %
Serge Grzybowski	6	6	100 %
Benoît Maes	4	6	67 %
Olivier Mareuse	5	6	83 %
Olivier de Poulpiquet	1	1	100 %
Alain Quinet	3	3	100 %
Céline Scemama	3	6	50 %
Franck Silvent	4	6	67 %

### 1.2.6. Missions et travaux du conseil d'administration

Outre les points et décisions relevant légalement du conseil d'administration (arrêté des comptes et des rapports d'activité annuels et semestriels, convocation de l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer notamment sur les comptes du dernier exercice clos, arrêté des documents de gestion prévisionnelle, modalités de répartition des jetons de présence, autorisation annuelle à donner au Président-directeur général à l'effet de consentir des cautions, avals et garanties, projets d'investissement et de cession et stratégie du Groupe, etc.), le conseil a examiné ou adopté notamment les points suivants :

- ◆ la fixation de la part variable de la rémunération du Président-directeur général pour 2013, la fixation de sa rémunération annuelle brute pour 2014 et des critères de performance permettant de déterminer la part variable de la rémunération du Président-directeur général pour l'exercice 2014 ;
- ◆ le renouvellement de l'autorisation donnée au Président-directeur général, pour une période d'un an à compter du 19 février 2014, d'émettre des obligations ne donnant pas accès au capital ;
- ◆ l'autorisation donnée au Président-directeur général, pour une période d'un an à compter du 19 février 2014, d'émettre des bons à moyen terme négociables (BMTN) ;
- ◆ l'autorisation donnée au Président-directeur général, pour une période d'un an à compter du 19 février 2014, d'émettre des billets de trésorerie ;
- ◆ l'autorisation d'un plan d'actions gratuites pour l'ensemble des salariés du Groupe ;
- ◆ l'autorisation d'un plan d'actions gratuites, sous conditions de performance, pour les membres du comité exécutif (hors PDG) et les membres du comité de coordination ;

- ◆ l'arrêté des comptes sociaux définitifs de Silic au 31 décembre 2013 ;
- ◆ le budget 2015 et le plan à moyen terme 2015-2019 ;
- ◆ la prévision d'atterrissage 2014 ;
- ◆ la transformation de Socomie en groupement d'intérêt économique et l'apport par Icade au GIE de ses activités de gestion immobilière et de gestion administrative ;
- ◆ l'émission d'obligations de la Société ;
- ◆ le rachat anticipé de tout ou partie des ORNANE's hors marché ;
- ◆ l'activité de l'audit interne en 2014 et le programme 2015 ;
- ◆ la mise en œuvre de programme de rachat d'actions de la Société en vue du rachat de ses propres actions ;
- ◆ l'augmentation du capital d'Icade à la suite de l'exercice d'options de souscription d'actions Icade ;
- ◆ le fonctionnement du conseil d'administration et l'évaluation formalisée des travaux du conseil d'administration ;
- ◆ l'analyse de l'indépendance de certains administrateurs ;
- ◆ la constatation de la démission de cinq administrateurs, le renouvellement de deux mandats d'administrateur, l'examen de la candidature de trois nouveaux administrateurs et leur cooptation ;
- ◆ la modification de la composition des comités.

Les procès-verbaux des séances du conseil d'administration sont établis à l'issue de chaque réunion et sont communiqués aux administrateurs pour approbation à la réunion suivante.

### 1.2.7. Bilan de l'activité du conseil d'administration

Le conseil d'administration d'Icade a mené son activité conformément aux exigences légales et réglementaires et s'est réuni régulièrement au cours de l'exercice 2014.

Au-delà de la tenue classique et régulière des séances du conseil, le conseil d'administration d'Icade a été régulièrement informé de la situation du marché immobilier et particulièrement sollicité et actif tout au long de l'exercice 2014, eu égard notamment à l'intégration de Silic par Icade et aux délibérations sur toutes les opérations y afférentes. Dans ce contexte, conformément aux recommandations du Code de référence, le conseil d'administration d'Icade a eu à examiner et décider, au cours de cet exercice, d'opérations stratégiques pour Icade.

### 1.2.8. Évaluation des travaux du conseil d'administration

Une évaluation formalisée des travaux du conseil d'administration a été réalisée en octobre et novembre 2014, avec l'aide d'un consultant extérieur, le cabinet Spencer Stuart. Les résultats de ces travaux ont été présentés et débattus au conseil d'administration du 4 décembre 2014.

Comme en 2011, le conseil d'administration a procédé au cours de l'exercice 2014 à une évaluation de sa capacité à répondre aux attentes des actionnaires sur la base d'un questionnaire exhaustif portant sur les thèmes suivants : impression générale sur la gouvernance, organisation et fonctionnement du conseil d'administration, relations du conseil avec les comités, composition du conseil, domaines de compétences du conseil et méthodes de travail, relations du conseil avec la direction générale, les actionnaires et les *stakeholders*, la contribution personnelle des administrateurs et les comités.

Le conseil d'administration a notamment analysé les modalités de fonctionnement du conseil et de ses comités, vérifié que les questions importantes étaient convenablement préparées et débattues et mesuré la contribution effective de chaque administrateur aux travaux du conseil et des comités du fait de sa compétence et de son implication dans les délibérations.

Il ressort de cette évaluation formalisée qu'Icade se situe parmi les meilleures pratiques en termes de qualité des documents et des présentations soumises au conseil, de *reporting* financier et opérationnel et de fonctionnement du comité d'audit, des risques et du développement durable. Il en est de même sur la dynamique du conseil et sa performance et l'organisation matérielle des réunions du conseil. Le séminaire stratégique a amélioré l'éclairage stratégique du conseil. Des améliorations doivent être étudiées pour augmenter le nombre d'administrateurs indépendants, désigner un administrateur indépendant comme Président du comité des nominations et des rémunérations et prévoir un plan d'action pour se conformer aux exigences de la loi Copé-Zimmerman.

## 1.3. Fonctionnement des comités du conseil d'administration

Dans un souci de transparence et d'information du public, Icade a mis en place les différents comités décrits ci-dessous.

Les comités ont un pouvoir consultatif et exercent leur activité sous la responsabilité du conseil d'administration. Ils émettent des recommandations à l'attention du conseil d'administration.

Ainsi qu'expliqué ci-avant, le 30 novembre 2007, le conseil d'administration d'Icade a arrêté le règlement intérieur du conseil d'administration et le règlement de chacun des trois comités spécialisés pour mettre en place sa nouvelle gouvernance. Le règlement intérieur du conseil d'administration a été actualisé par le conseil d'administration du 11 décembre 2008, 7 avril 2011 et du 22 juin 2012. Les règlements intérieurs des comités ont été approuvés par le conseil d'administration des 4 octobre et 6 décembre 2011.

Les comités sont composés d'au minimum trois membres et au maximum de cinq membres, dont les deux tiers au moins sont des administrateurs indépendants pour le comité d'audit, des risques et du développement durable et dont la majorité des membres sont des administrateurs indépendants pour le comité des nominations et des rémunérations. Ces membres sont choisis par le conseil d'administration parmi ses membres. Ils sont désignés à titre personnel et ne peuvent se faire représenter que par un autre membre du comité.

Les membres des comités bénéficient, au titre de l'exercice, de jetons de présence complémentaires d'un montant de 1 500 euros par séance ; le Président de chaque comité percevant un montant supplémentaire de 1 700 euros par séance.

### 1.3.1. Le comité stratégie et investissements

#### Missions

Le comité stratégie et investissements a pour mission d'examiner tout projet d'engagement d'investissement ou de désinvestissement de la Société supérieur à 50 millions d'euros et toute opération de croissance externe ou de cession de titres de participations ou de fonds de commerce supérieure à 30 millions d'euros. Il examine également la politique de développement par croissance interne et/ou par croissance externe et les orientations stratégiques du Groupe.

#### Composition

Au 31 décembre 2014, les 5 membres du comité stratégie et investissements sont Serge Grzybowski (Président), Éric Donnet (administrateur indépendant), Jean-Paul Faugère, Christian Bouvier et Céline Scemama.

#### Fréquence des réunions et synthèse de l'activité du comité

Ce comité s'est réuni cinq fois au cours de l'exercice 2014. L'assiduité des membres du comité a été de 83 %.

Le comité stratégie et investissements a notamment examiné ou émis des recommandations sur les questions suivantes :

- ◆ divers projets de cession d'actifs (immeuble LINK à Paris) et de titres de société (Icade Bricolage) ;
- ◆ divers projets d'acquisition de cliniques par Icade Santé ;
- ◆ des opérations de promotion immobilière tertiaire et de PPP (Future Gare TGV de Montpellier) ;
- ◆ le lancement de la construction de l'immeuble PDM4.

Le comité stratégie et investissements a été informé sur le suivi des grands projets (commercialisation de la tour EQHO, Campus La Défense à Nanterre) et sur la situation du marché de l'immobilier d'entreprise.

Le comité a rendu compte de ses travaux au conseil qui en a pris acte et qui a suivi l'ensemble de ses recommandations.

### 1.3.2. Le comité d'audit, des risques et du développement durable

Pour la mise en place de son comité d'audit et la définition de ses prérogatives et missions, la Société s'est appuyée sur le rapport du groupe de travail de l'AMF en date du 22 juillet 2010 sur le comité d'audit.

#### Missions

Le comité d'audit, des risques et du développement durable a pour mission d'assister le conseil d'administration dans son analyse de l'exactitude et à la sincérité des comptes sociaux et consolidés annuels d'Icade ainsi qu'à la qualité du contrôle interne et de l'information délivrée aux actionnaires et au marché.

Il apprécie les risques significatifs et veille au respect (i) des valeurs individuelles et collectives sur lesquelles Icade fonde son action et (ii) des règles de conduite que chacun de ses collaborateurs doit appliquer. Parmi ces valeurs, figure la responsabilité sociale d'entreprise (RSE) dont Icade se considère particulièrement porteuse.

#### Composition

Au 31 décembre 2014, les 3 membres du comité d'audit, des risques et du développement durable, dont les deux tiers sont des administrateurs indépendants, sont Cécile Daubignard (Présidente du comité à compter du 3 décembre 2014 et administrateur indépendant) nommée par le conseil d'administration du 23 juillet 2014 en remplacement de Benoît Faure-Jarrosson démissionnaire, Marie-Christine Lambert (administrateur indépendant) et Olivier Mareuse.

Tous les membres du comité d'audit, des risques et du développement durable disposent d'une expérience et d'une compétence particulière en matière financière et dans le domaine des risques.

Diplômée de l'École Centrale de Lyon, titulaire du MBA de l'École Supérieure de Commerce de Lyon et diplômée du CEA, Cécile Daubignard débute sa carrière au sein du Cabinet Mazars en charge de mission d'audit et de conseil. En 1995, elle intègre le groupe Groupama en qualité de responsable de mission d'audit au sein de la direction audit du Gan, puis intègre en 1999 la direction internationale de Groupama S.A., où elle prend en charge successivement la direction ingénierie financière puis la direction plan-budget-résultats. Elle est directeur stratégie groupe au sein de Groupama depuis 2008.

De même, Marie-Christine Lambert est directeur du contrôle de gestion groupe de France Télécom/Orange depuis 2008 et Olivier Mareuse, diplômé de l'Institut d'études politiques de Paris, ancien élève de l'Ena, est depuis décembre 2010 directeur financier du groupe Caisse des Dépôts.

#### Fréquence des réunions et synthèse de l'activité du comité

Ce comité s'est réuni trois fois au cours de l'exercice 2014. L'assiduité des membres du comité a été de 100 %.

Le comité d'audit, des risques et du développement durable a notamment examiné ou émis des recommandations sur les questions suivantes :

- ◆ les projets de comptes 2013, de rapport d'activité et de rapport du Président du conseil d'administration sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil d'administration et sur les procédures de contrôle interne au titre de 2013 ; les projets de comptes consolidés 2013 et de rapport financier semestriel 2014 ;
- ◆ le budget 2015 et PMT 2015-2019 ;
- ◆ le rapport sur l'activité d'audit en 2014 et le programme 2015 ;
- ◆ le *reporting* des risques au 31 décembre 2013 ; l'actualisation des risques au 30 juin 2014 ; un point sur le contrôle interne en 2014 et approbation de la nouvelle charte du contrôle interne ;

- ◆ l'analyse du rendement des fonds propres d'Icade ;
- ◆ le bilan 2013 de la politique du développement durable ;
- ◆ un point fiscal ;
- ◆ le point sur la conjoncture des marchés immobiliers ;
- ◆ la performance boursière et les recommandations des analystes financiers ;
- ◆ le renouvellement de l'autorisation d'émettre des obligations ;
- ◆ le renouvellement de l'autorisation d'émettre des bons à moyen terme négociables (BMTN) ;
- ◆ l'autorisation d'émettre des billets de trésorerie (BMTN) ;
- ◆ le renouvellement de l'enveloppe des cautions, avals et garanties.

Le comité a rendu compte de ses travaux au conseil qui en a pris acte et qui a suivi l'ensemble de ses recommandations.

### 1.3.3. Le comité des nominations et des rémunérations

#### Missions

Le comité des nominations et des rémunérations a pour mission d'examiner les candidatures pour la nomination des mandataires sociaux et de formuler des propositions quant à leur rémunération. Il participe à l'élaboration de la politique d'intéressement du personnel de la Société et formule des propositions sur (i) les décisions d'octroi d'options de souscription et/ou d'achat d'actions de la Société au bénéfice de tout ou partie du personnel et (ii) l'attribution gratuite d'actions. Il est également chargé de déterminer chaque année le montant de l'enveloppe globale des jetons de présence qui est soumis à l'approbation de l'assemblée générale et les modalités de répartition desdits jetons de présence entre les membres du conseil d'administration. Le comité examine, en outre, les opérations importantes comportant un risque de conflits d'intérêts entre la Société et les membres du conseil d'administration. Enfin, il débat, chaque année, de la qualité d'administrateur indépendant.

#### Composition

Au 31 décembre 2014, les 3 membres du comité des nominations et des rémunérations sont Franck Silvent (Président), Benoît Maes (administrateur indépendant) et Jérôme Grivet (administrateur indépendant).

#### Fréquence des réunions et synthèse de l'activité du comité

Le comité des nominations et des rémunérations d'Icade s'est réuni six fois au cours de l'exercice 2014. L'assiduité des membres du comité a été de 94 %.

Le comité des nominations et des rémunérations a notamment émis des recommandations sur les questions suivantes :

- ◆ la fixation de la part variable de la rémunération du Président-directeur général pour 2013, la fixation de sa rémunération annuelle brute pour 2014 et des critères de performance permettant de déterminer la part variable de la rémunération du Président-directeur général pour l'exercice 2014 ;
- ◆ l'autorisation d'un plan d'actions gratuites pour l'ensemble des salariés du Groupe ;
- ◆ l'autorisation d'un plan d'actions gratuites, sous conditions de performance, pour les membres du comité exécutif (hors PDG) et les membres du comité de coordination ;
- ◆ le maintien d'actions gratuites et de stock-options au profit d'anciens salariés ;

- ◆ l'analyse de l'indépendance des administrateurs ;
- ◆ la cooptation de trois administrateurs en remplacement d'administrateurs démissionnaires ;
- ◆ l'analyse des pratiques sur les jetons de présence au sein des sociétés cotées, le maintien de l'enveloppe des jetons de présence au titre de l'exercice 2014 et les modalités de répartition.

Le comité a rendu compte de ses travaux au conseil qui en a pris acte et qui a suivi l'ensemble de ses recommandations.

## 1.4. Limitations apportées aux pouvoirs du directeur général

Au 31 décembre 2014, les fonctions de Président du conseil d'administration et de directeur général d'Icade n'étaient pas dissociées.

Le conseil d'administration du 19 mars 2015 a décidé, sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations, de maintenir la dissociation des fonctions de Président du conseil d'administration et de directeur général, lesquelles sont assumées, depuis le 17 février 2015, respectivement par Jean-Paul Faugère et Nathalie Palladitcheff.

Le conseil d'administration du 19 mars 2015 a également décidé, sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations, (i) de nommer Olivier Wigniolle en tant que futur directeur général d'Icade, lequel entrera en fonction postérieurement à l'assemblée générale du 29 avril 2015 et (ii) de proposer à l'assemblée générale du 29 avril 2015 la nomination d'André Martinez en qualité d'administrateur, aux fins de le désigner Président du conseil d'administration, à l'issue de cette assemblée générale.

Il n'a pas été procédé à la nomination d'un directeur général délégué.

Le directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au conseil d'administration.

Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du directeur général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Les dispositions des statuts ou les décisions du conseil d'administration limitant les pouvoirs du directeur général sont inopposables aux tiers.

Ni les statuts de la Société, ni le conseil d'administration n'ont fixé de limitation aux pouvoirs d'engagement du directeur général à l'exception de la mise en œuvre du programme de rachat d'actions approuvé par l'assemblée générale du 29 avril 2014.

## 1.5. Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'assemblée générale

Les modalités relatives à la participation des actionnaires aux assemblées générales figurent à l'article 15 des statuts de la Société.

## 1.6. Principes et règles de détermination des rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux

Les actions engagées ont permis et permettront pour le futur d'être en pleine conformité avec les règles et les principes conformément à la loi.

### 1.6.1. Dispositions générales

Le comité des nominations et des rémunérations a notamment pour mission de formuler au conseil d'administration des propositions quant à la rémunération du Président-directeur général (montant des rémunérations fixes et modalités de rémunérations variables le cas échéant, régime de retraite et de prévoyance, avantages en nature et droits pécuniaires divers ainsi que conditions financières de cessation de son mandat) et des dirigeants exerçant un mandat social ainsi que le mode de répartition des jetons de présence votés par l'assemblée générale de la Société. Il a également pour mission de formuler des propositions en matière d'octroi d'options de souscription ou d'achat d'actions et d'attribution gratuite d'actions.

Le Président du comité communique au conseil d'administration l'avis du comité des nominations et des rémunérations.

Le conseil d'administration définit les éléments d'analyse qu'il souhaite se voir présenter par le comité des nominations et des rémunérations à l'appui de ses recommandations.

Dans le cadre de la détermination de la rémunération globale des dirigeants sociaux, le conseil d'administration et le comité des nominations et des rémunérations doivent prendre en compte les principes suivants, conformément aux recommandations du Code de référence :

- ◆ exhaustivité : la détermination d'une rémunération doit être exhaustive (partie fixe, partie variable, stock-options, actions de performance et/ou gratuites, jetons de présence, conditions de retraite et avantages particuliers doivent être retenus dans l'appréciation globale de la rémunération) ;
- ◆ équilibre entre les éléments de la rémunération : chaque élément de la rémunération doit être clairement motivé et correspondre à l'intérêt général de la Société ;
- ◆ *benchmark* : cette rémunération doit être appréciée dans le contexte d'un métier et du marché de référence européen ou mondial ;
- ◆ cohérence : la rémunération du dirigeant mandataire social doit être déterminée en cohérence avec celle des autres dirigeants et celle des salariés de l'entreprise ;
- ◆ lisibilité des règles : les règles doivent être simples, stables et transparentes : les critères de performance utilisés pour établir la partie variable de la rémunération, ou le cas échéant pour l'attribution d'options ou d'actions de performance, doivent correspondre aux objectifs de l'entreprise, être exigeants, explicables et autant que possible pérennes ;
- ◆ mesure : la détermination de la rémunération et des attributions d'options ou d'actions de performance et/ou gratuites doit réaliser un juste équilibre et tenir compte à la fois de l'intérêt général d'Icade, des pratiques du marché et des performances des dirigeants.

### 1.6.2. Jetons de présence

Les administrateurs peuvent être rémunérés, en fonction de leur assiduité aux séances du conseil, par l'allocation de jetons de présence dont l'enveloppe globale est alors fixée chaque année par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires.

La répartition des jetons de présence entre les administrateurs est déterminée librement par le conseil d'administration, après avis du comité des nominations et des rémunérations.

Les membres des comités bénéficient de jetons de présence complémentaires déterminés par le conseil d'administration et versés en fonction de leur assiduité aux séances du comité auquel ils appartiennent.

Au titre de l'exercice 2014, l'enveloppe annuelle des jetons de présence fixée par l'assemblée générale annuelle aux membres du conseil a été de 250 000 euros. Sur cette somme, le montant des jetons de présence alloués a été de 111 100 euros, après renonciation de 5 administrateurs dont le Président-directeur général.

Compte tenu de l'existence de trois comités spécialisés et de l'attention portée par les actionnaires au fonctionnement des organes sociaux – et notamment de la participation effective aux séances du conseil – le conseil a décidé de répartir ces 111 100 euros de la manière suivante :

- ◆ pour le conseil d'administration : 69 000 euros ;
- ◆ pour le comité stratégie et investissements : 18 000 euros ;
- ◆ pour le comité d'audit, des risques et du développement durable : 10 900 euros ;
- ◆ pour le comité des nominations et des rémunérations : 13 200 euros.

La répartition des jetons de présence est détaillée dans le rapport de gestion 2014 de la Société.

### 1.6.3. Intéressement des dirigeants

#### Options de souscription d'actions

Au cours de la période 2007/2011, le conseil d'administration a arrêté, sur proposition du comité des nominations et des rémunérations, trois plans d'options de souscription d'actions.

Un premier plan 1-2008 a été arrêté par le conseil d'administration le 30 novembre 2007, c'est-à-dire antérieurement à la publication, en octobre 2008, des recommandations AFEP-MEDEF sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées. Les bénéficiaires, parmi lesquels le Président-directeur général, peuvent, sans condition préalable d'atteinte d'objectifs économiques, exercer 40 % du nombre total d'options qui leur a été attribué. L'exercice du solde des options (soit 60 %) est subordonné à la réalisation de conditions de performance (cours de Bourse et résultat net part du Groupe). Dans la mesure où il a été constaté que les conditions de performance étaient partiellement satisfaites, seules 77,5 % des options attribuées sont exerçables.

Un second plan 1.2-2008 a été arrêté par le conseil d'administration le 24 juillet 2008, c'est-à-dire lui aussi antérieurement à la publication des recommandations AFEP-MEDEF sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées. Les bénéficiaires, parmi lesquels le Président-directeur général, peuvent, sans condition préalable d'atteinte d'objectifs économiques, exercer 80 % du nombre total d'options qui leur a été attribué. L'exercice du solde des options (soit 20 %) est subordonné à la réalisation de conditions de performance (surperformance de l'évolution du cours de Bourse par rapport à l'indice Euronext IEIF Immobilier France). Dans la mesure où il a été constaté que les conditions de performance n'ont pas été satisfaites, seules 80 % des options attribuées sont exerçables.

Un troisième plan 1-2011 a été arrêté par le conseil d'administration le 16 février 2011. Les bénéficiaires, parmi lesquels le Président-directeur général, peuvent sans condition préalable d'atteinte d'objectifs économiques, exercer 35 % du nombre total d'options qui leur a été attribué. L'exercice du solde des options (soit 65 %) est subordonné à la réalisation de conditions de performance (32,5 % sur la surperformance de l'évolution du cours de Bourse par rapport à l'indice Euronext IEIF Immobilier France et 32,5 % à l'atteinte d'objectifs fixés en termes de *cash-flow*). Les recommandations du Code de référence relatives à la rémunération des dirigeants mandataires sociaux ont été partiellement respectées dans la mesure où la majorité, mais non la totalité, des options attribuées au dirigeant mandataire social ont été soumises à des conditions de performance.

Au 31 décembre 2014, le Président-directeur général avait des options de souscription d'actions qui n'étaient pas dans la monnaie.

#### Actions gratuites

Concomitamment au plan d'options 1-2011, le conseil d'administration du 16 février 2011 a arrêté un plan d'actions gratuites pour l'ensemble du personnel du Groupe. Ce plan porte sur l'attribution gratuite de 10 actions par collaborateur mais ne prévoit pas de condition de performance. Les membres du comité exécutif (y compris le Président-directeur général) et du comité de coordination ont cependant renoncé à leurs droits à attribution.

Le 16 février 2012, le conseil d'administration de la Société a arrêté un plan d'actions gratuites pour l'ensemble du personnel du Groupe (plan 1-2012), y compris le Président-directeur général.

Ce plan porte sur l'attribution gratuite de 15 actions par bénéficiaire mais ne prévoit pas de condition de performance.

Concomitamment, il a été arrêté lors de la même réunion du conseil, sur proposition du comité des nominations et des rémunérations, un plan d'actions gratuites (plan 2-2012) pour les membres du comité exécutif (y compris le Président-directeur général) et du comité de coordination. Ce plan subordonne l'acquisition de la totalité des actions gratuites attribuées à des conditions de performance (*cash-flow* net courant).

Ce dernier plan est donc conforme au Code de référence.

Afin que les attributions d'options et d'actions gratuites au dirigeant mandataire social soient, à l'avenir, pleinement conformes au Code de référence et à la recommandation AMF n° 2012-02, le Président-directeur général s'est engagé, lors de la réunion du conseil d'administration du 20 décembre 2012, à proposer au conseil de soumettre à des conditions de performance la totalité des options et actions gratuites qui lui seraient, le cas échéant, attribuées dans le futur. Cette proposition a été approuvée à l'unanimité par le conseil d'administration de la Société.

Par ailleurs et concernant l'obligation de conservation de ses actions par le Président (en application de l'article 23.2.1. du Code de gouvernance AFEP-MEDEF), le plan prévoit que le conseil d'administration fixera et révisera périodiquement, notamment à la lumière de leurs situations personnelles, le nombre d'actions gratuites que les dirigeants mandataires sociaux seront tenus de conserver au nominatif jusqu'à la fin de leurs fonctions. À ce jour les actions gratuites dont une partie ont été créées mais ne sont pas cessibles (en période de conservation). En conséquence, le conseil d'administration statuera sur le nombre d'actions à conserver au nominatif, à la fin de la période de conservation.

Par ailleurs, le transfert de propriété des actions gratuites est conditionné à l'acquisition préalable sur le marché, par le bénéficiaire concerné, d'une quantité supplémentaire d'actions de la Société représentant 10 % du nombre d'actions gratuites définitivement attribuées gratuitement.

Il n'y a pas eu de nouveaux plans d'actions gratuites validés sur l'année 2013.

Conformément à l'autorisation qui lui a été consentie par l'assemblée générale mixte d'Icade du 22 juin 2012, le conseil d'administration d'Icade du 19 février 2014 a arrêté un plan d'attribution d'actions gratuites au bénéfice des salariés de la société Icade et de ses filiales regroupées au sein de l'UES Icade (à savoir : Icade SA, Sarvilep, Icade Promotion, Icade transactions, Icade Property Management, I Porta, Icade Conseil, Icade Expertise, Icade Asset Management, Socomie), salariés en contrat à Durée Indéterminée présents en poste à la date du 31 décembre 2013 (le plan 1-2014).

Conformément à l'autorisation qui lui a été consentie par l'assemblée générale mixte d'Icade du 22 juin 2012, le conseil d'administration d'Icade du 19 février 2014 a également arrêté un plan d'attribution d'actions gratuites pour les dirigeants au bénéfice des membres du comité exécutif (hors PDG) et des membres du comité de coordination de la société Icade et de ses filiales regroupées au sein de l'UES Icade (à savoir : Icade SA, Sarvilep, Icade Promotion, Icade transactions, Icade Property Management, I Porta, Icade Conseil, Icade Expertise, Icade Asset Management, Socomie), salariés en contrat à Durée Indéterminée et présents à la date d'attribution (le plan 2-2014).

Conformément à la délégation qui lui a été conférée par le conseil d'administration d'Icade du 19 février 2014, le Président-directeur général a décidé que l'attribution des actions gratuites des deux plans 2014 (plan-1-2014 et plan-2-2014) interviendrait le 3 mars 2014.

Le plan-1-2014 porte sur l'attribution gratuite de 15 actions par bénéficiaire mais ne prévoit pas de condition de performance. Le plan-2-2014 subordonne l'acquisition de la totalité des actions gratuites attribuées à des conditions de performance (résultat net récurrent EPRA par action et cours de l'action Icade).

### Valorisation des actions gratuites et des options de souscription

La valorisation des actions gratuites et des options de souscription est effectuée par un actuair e selon la méthode retenue pour les comptes consolidés dans le cadre de la clôture annuelle. L'actuaire utilise les perspectives financières d'atteinte du CFNC pour calculer la valeur des options/actions. La méthodologie prend en compte le calcul des conditions de performance déterminées avec le calcul de la valeur unitaire après *turn-over* et la probabilité de réalisation des différentes conditions.

Ces informations de valorisation détaillées ci-dessous sont envoyées aux services financiers dans le cadre de la clôture annuelle :

Nom du dirigeant mandataire social	Type de plan n° et date du plan	Nombre d'options ou d'actions attribuées	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés (extrait valorisation actuarielle au 31/12/2014)	Date d'ouverture (options) ou date d'acquisition (actions)	Conditions de performance
GRZYBOWSKI Serge	Stock-option plan 1-2011	40 000	800 590 €	04/03/2015	65 % du total des options attribuées sont conditionnées selon l'évolution du cours IEIF (50 %) et l'atteinte du <i>cash-flow</i> net courant (50 %)
	Plan action gratuite plan 1-2012 2 mars 2012	15	831 €	02/03/2014	Aucune condition (plan démocratique)
	Plan action gratuite plan 2-2012 2 mars 2012	5 984	331 573 €	02/03/2014	100 % des actions sont soumises à l'atteinte d'objectifs fixés en termes de <i>cash-flow</i> net courant
	Plan action gratuite plan 1-2014 2 mars 2014	15	844 €	04/03/2016	Aucune condition (plan démocratique)

Concernant les actions gratuites ou sous condition de performance, outre celles attribuées en mars 2012 définitivement acquises en mars 2014, Serge Grzybowski a perdu ses droits d'acquisition pour les 15 actions gratuites attribuées au titre du plan 1-2014, conformément à l'application de l'article 6 du règlement du plan précisant que la condition relative à l'acquisition des actions gratuites est corrélée à la présence de la personne au sein de l'entreprise à la date d'acquisition de ces actions.

Concernant les options de souscription attribuées au titre des plans 2008-1-2 et 1-2011, et ne répondant plus aux modalités d'exercice des options des articles 6.1 et 6.2 du règlement du plan définissant les conditions de délais des plans et les conditions de critères d'activité, les stock-options de Serge Grzybowski sont définitivement perdues.

#### Instruments de couverture

À la connaissance de la Société, aucun instrument de couverture de risque concernant les options de souscription d'actions et/ou les actions gratuites n'a été mis en place.

### 1.6.4. Rémunération du Président-directeur général au 31 décembre 2014

Le mandat exercé en 2014 par Serge Grzybowski, autre que celui de Président-directeur général de la Société, est le mandat de vice-Président du conseil d'administration de l'*European Public Real Estate Association* à compter du 4 septembre 2013, puis de Président du conseil de l'EPRA à compter du 12 mars 2014 pour lequel il ne reçoit aucune rémunération. Aussi, l'information fournie sur sa rémunération porte sur toutes les sommes versées en lien avec tous les mandats qu'il exerce dans le Groupe.

Sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations, le conseil d'administration du 19 février 2014 a fixé la part variable du Président-directeur général au titre de l'exercice 2013 à 50 000 euros, sur la base d'objectifs précis et préétablis.

Par ailleurs, le conseil d'administration du 26 juin 2014, sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations, a décidé le maintien de la rémunération annuelle brute de Serge Grzybowski pour 2014 à 450 000 euros <sup>(1)</sup> au titre de ces fonctions, soit un maintien de sa rémunération fixe à 400 000 euros et une part variable de 12,5 % maximum de sa rémunération fixe.

(1) Suite à la décision du conseil d'administration et sur proposition de la Caisse des Dépôts compte tenu de l'appartenance d'Icade au secteur public.

Il n'y a pas eu de modification de la rémunération fixe du Président-directeur général depuis 2011.

Sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations, le conseil d'administration du 26 juin 2014 a fixé les critères de détermination de la part variable de la rémunération du Président-directeur général d'Icade pour 2014, comprenant des objectifs financiers et des objectifs qualitatifs et dont le montant maximum est fixé à 12,5 % maximum de sa rémunération fixe.

La part de rémunération variable liée aux objectifs financiers est de 60 % de l'enjeu total de la prime, soit 30 000 euros (7,5 % de la rémunération de base). Ces objectifs sont la rentabilité du groupe Icade en 2014 : EBO/CA (30 % de la part variable) et l'évolution du *cash-flow* net courant du groupe Icade (30 % de la part variable) selon les niveaux d'atteintes déterminés.

Les objectifs qualitatifs concernent l'opération Silic (20 % de la part variable, soit 10 000 euros) et les orientations stratégiques (20 % de la part variable, soit 10 000 euros).

L'objectif de l'opération Silic consiste à réussir l'intégration opérationnelle de Silic par la sécurisation des loyers issus des actifs Silic, la poursuite de projets de développement guidée par une logique de création de valeur, et l'intégration sociale.

L'objectif concernant les orientations stratégiques consiste à poursuivre la réflexion devant aboutir à une vision stratégique renouvelée pour Icade, notamment sur les métiers de la foncière, et aussi de réaliser des points d'information réguliers sur la situation en risques de l'entreprise.

Le conseil d'administration du 17 février 2015, sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations qui s'est réuni le 16 février 2015, a décidé le versement à Serge Grzybowski de 42 155 euros bruts au titre de la part variable de sa rémunération pour l'exercice 2014.

### 1.6.5. Indemnité de rupture du Président-directeur général

Le conseil d'administration réuni le 7 avril 2011 a décidé d'allouer au Président-directeur général une indemnité en cas de rupture de son mandat de Président-directeur général. Conformément aux recommandations du Code de référence, cette indemnité de rupture ne sera allouée au Président-directeur général par le conseil d'administration qu'en cas de départ contraint lié (i) à un changement de contrôle (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce) ou (ii) à un désaccord stratégique avec le conseil d'administration (le **Départ Forcé**), dans les conditions décrites ci-après :

#### a. Montant de l'Indemnité de Rupture

Le montant de l'Indemnité de Rupture sera égal à deux fois le montant total de la rémunération globale brute (part fixe et part variable) perçue par le Président-directeur général au cours des 12 derniers mois précédant la date de Départ Forcé.

#### b. Conditions du versement de l'Indemnité de Rupture

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-42-1 du Code de commerce, le paiement de l'Indemnité de Rupture sera subordonné au respect de la condition de performance décrite ci-après.

En cas de Départ Forcé, Icade versera au Président-directeur général l'Indemnité de Rupture si le Dernier RNPG est supérieur ou égal au RNPG de la Période de Référence.

Pour les besoins de l'appréciation de la condition de performance :

- le **RNPG** signifie le résultat net part du Groupe tel que publié par une société dans ses comptes consolidés et après retraitement des plus-values de cession ;
- le **Dernier RNPG** signifie le dernier RNPG d'Icade connu au titre de l'exercice précédant la date de Départ Forcé ;
- le **RNPG de la Période de Référence** signifie la moyenne arithmétique des RNPG d'Icade au cours des deux derniers exercices précédant le Dernier RNPG.

Suite à la démission de Serge Grzybowski de ses mandats d'administrateur et de Président-directeur général de la Société, intervenue en date du 17 février 2015, un accord transactionnel a été signé le 17 février 2015 entre la Société et Serge Grzybowski. L'indemnité de rupture telle que prévue par le conseil d'administration dans sa délibération du 7 avril 2011 n'a pas été allouée.

### 1.6.6. Autres avantages au 31 décembre 2014

Serge Grzybowski a bénéficié par ailleurs, en sa qualité de Président-directeur général d'Icade :

- (i) d'un véhicule de fonction, attribué selon les règles définies au sein d'Icade ; et
- (ii) d'un contrat d'assurance garantie chômage des mandataires sociaux souscrit par Icade, auprès de l'Association GSC, avec une durée d'indemnisation de 24 mois.

La cotisation due est prise en charge en totalité par Icade. La cotisation payée par l'entreprise est considérée comme un supplément de rémunération (article 82 du CGI) et comme tel assujetti à l'impôt et aux charges sociales.

Le Président-directeur général est soumis au régime de retraite obligatoire par répartition composé du régime de retraite général de la sécurité sociale ainsi que du régime complémentaire de retraite ARRCO et AGIRC. Le Président-directeur général ne dispose pas d'autres régimes de retraite supplémentaire.

Le Président-directeur général ne perçoit pas de jetons de présence de la Société.

### 1.6.7. Rémunération au titre de missions particulières

Il peut également être alloué, par le conseil d'administration, des rémunérations exceptionnelles pour des missions ou mandats confiés à des administrateurs, dans les conditions prévues par les dispositions légales applicables.

Au titre de cet exercice, aucun administrateur non dirigeant n'a reçu de rémunération exceptionnelle.

## 1.7. Publication des informations prévues par l'article L. 224-100-3 du Code de commerce

Les informations relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique figurent dans le rapport de gestion.

## 2. PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

### 2.1. Le cadre de contrôle

Dans la continuité des exercices précédents, Icade a utilisé en 2014 le cadre de référence proposé par l'AMF dans son document intitulé « Les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne : cadre de référence » du 22 juillet 2010.

Ce dernier a été mis en application dans sa globalité : principes généraux et cadre du contrôle interne comptable et financier, analyse et maîtrise des risques opérationnels, y compris dans le domaine des systèmes d'information.

Des référentiels ont été élaborés pour les principaux processus opérationnels et activités d'Icade, ainsi que pour les principaux cycles transversaux.

### 2.2. Les objectifs du contrôle interne

Un dispositif de contrôle interne et de gestion des risques a été déployé au niveau du groupe Icade.

Aux termes du cadre de référence proposé par l'AMF, « le dispositif de contrôle interne vise [...] à assurer :

- ◆ la conformité aux lois et règlements ;
- ◆ l'application des instructions et des orientations fixées par la direction générale ;
- ◆ le bon fonctionnement des processus internes de la Société, notamment ceux concourant à la sauvegarde de ses actifs ;
- ◆ la fiabilité des informations financières ».

Plus particulièrement, les procédures de contrôle interne en vigueur dans la Société et le Groupe ont pour objectif :

- ◆ d'une part, de veiller à ce que les actes de gestion ou de réalisation des opérations ainsi que les comportements des personnels s'inscrivent dans le cadre défini par les orientations données aux activités de l'entreprise par les organes sociaux, par les lois et règlements applicables et par les valeurs, normes et règles internes à l'entreprise ;
- ◆ d'autre part, de vérifier que les informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux de la Société reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la Société.

L'un des objectifs du système de contrôle interne est de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise et les risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans les domaines comptables et financiers. Comme tout système de contrôle, il ne peut cependant fournir la garantie absolue que ces risques sont totalement éliminés.

Par ailleurs, aux termes du cadre de référence proposé par l'AMF, « la gestion des risques est un levier de management de la Société qui contribue à :

- ◆ créer et préserver la valeur, les actifs et la réputation de la Société (...);
- ◆ sécuriser la prise de décision et les processus de la Société pour favoriser l'atteinte des objectifs (...);

- ◆ favoriser la cohérence des actions avec les valeurs de la Société (...);
- ◆ mobiliser les collaborateurs de la Société autour d'une vision commune des principaux risques ».

### 2.3. Les acteurs du contrôle interne

Le conseil d'administration est assisté par le comité d'audit sur le suivi des risques et de leurs mesures de maîtrise ; au sein d'Icade, il s'agit du comité d'audit, des risques et du développement durable. Et le directeur général est responsable du système de risques et de contrôle interne, dont il définit les orientations et supervise le fonctionnement.

Le comité exécutif réuni semestriellement en « comité des risques », suit :

- ◆ les risques répertoriés au sein de l'ensemble des métiers et de leur degré de maîtrise ;
- ◆ les évolutions des cadres généraux de contrôle interne propres à chaque métier ;
- ◆ les conclusions des évaluations du dispositif de contrôle interne.

Dans ce cadre, il définit les plans d'action ou procédures de maîtrise des risques prioritaires à mettre en œuvre par les équipes de contrôle interne.

Le déploiement et le suivi du dispositif de maîtrise des risques et du contrôle interne sont placés sous la responsabilité en central, de la direction de l'audit, des risques et du développement durable, rattachée au Président-directeur général :

- ◆ elle définit les méthodes et les outils d'harmonisation du suivi des risques et du contrôle interne ;
- ◆ elle réalise, avec le management, la cartographie des risques permettant d'identifier et d'évaluer, régulièrement, les différents types de risques stratégiques, opérationnels, comptables et de fraude que peut rencontrer Icade dans chacune de ses activités ;
- ◆ elle évalue périodiquement l'organisation générale du contrôle interne de chaque pôle Métier et direction support, y compris au regard des délégations de pouvoir ;
- ◆ elle supervise l'activité des contrôleurs internes des pôles Métiers et directions support avec lesquels elle a une relation directe ;
- ◆ elle veille à la pertinence des mesures mises en place au regard des risques principaux, au sein des métiers et directions support, en particulier en ce qui concerne les procédures de contrôle interne et les points de contrôle, ceci en liaison avec les responsables de la maintenance du dispositif de contrôle interne ;
- ◆ elle veille à la cohérence d'ensemble et à la mise à jour du domaine réservé aux procédures dans l'Intranet, en lien avec la DSI et les correspondants de contrôle interne des pôles Métier et directions support ;
- ◆ elle rédige ou participe à l'élaboration de procédures de maîtrise des risques dans certains domaines transversaux à l'entreprise ;
- ◆ elle est en charge du *reporting* sur le suivi des risques et du contrôle interne auprès des instances exécutives et des organes de gouvernance (notamment le comité d'audit), au moins deux fois par an.

Dans chacun des pôles et directions support, un ou deux collaborateurs sont en charge du pilotage du dispositif de contrôle interne, pour d'une part assurer les missions de contrôle de second niveau, de *reporting* et d'alerte (contrôleur interne), et d'autre part l'animation des plans d'action et la mise à jour des procédures, délégations et points de contrôle (responsable de la maintenance du dispositif de contrôle interne). Les contrôleurs internes :

- ◆ assistent les responsables d'unités dans le cadre de leur revue périodique des risques ;
- ◆ collectent les incidents, sinistres ou alertes sur le périmètre du pôle et l'alimentation de la « base incidents » d'Icade ;
- ◆ veillent à la mise à jour des procédures, contrôles et délégations de pouvoirs ;
- ◆ réalisent des contrôles de second niveau, afin de vérifier l'effectivité des mesures de maîtrise des risques et la réalité des contrôles de premier niveau ;
- ◆ définissent les plans d'action d'amélioration de la maîtrise des risques.

Les responsables de maintenance du dispositif de contrôle interne :

- ◆ pilotent la mise en place, la diffusion et la maintenance des procédures de maîtrise des risques du pôle et des points de contrôle interne associés ;
- ◆ contrôlent la conformité des procédures aux normes externes et internes existantes ;
- ◆ tiennent à jour les délégations de pouvoirs nominatives, les seuils d'engagement de dépenses et de liquidation consentis ;
- ◆ suivent la mise en œuvre des plans d'action d'amélioration de la maîtrise des risques.

## 2.4. L'approche générale des risques

### 2.4.1. Les principaux risques auxquels Icade est exposée

Les principaux risques auxquels sont exposés Icade et ses filiales sont énumérés dans le rapport de gestion. Il s'agit principalement des risques suivants :

#### Risques juridiques et fiscaux

Risques découlant du contrôle par l'actionnaire majoritaire ; risques liés aux évolutions en matière de développement durable ; modifications des réglementations s'appliquant à l'activité de foncière et de prestataire de services immobiliers ; modifications des règles s'appliquant à l'activité de promotion immobilière ou de partenariats public-privé ; risques liés au défaut de délivrance d'autorisations administratives et aux recours possibles sur des autorisations délivrées ; risques liés à une modification du régime fiscal SIIC ; risques liés à une modification des dispositifs fiscaux au bénéfice de clients d'Icade ; risques liés à une modification des règles fiscales françaises.

#### Risques techniques et environnementaux

Risques liés à la pollution et la qualité des sols ; risques liés à la santé publique et à la sécurité.

#### Risques liés au marché de l'immobilier

Variations du marché de l'immobilier ; risque lié au développement de la concurrence.

#### Risques opérationnels

Difficultés de financement du développement ; risques d'acquisition ; risques liés à l'intervention de prestataires extérieurs ; défaillance des systèmes d'information ; évolution des normes comptables et risques de présentation inadéquate des comptes ; risque de fraude ; augmentation des primes des polices d'assurance et non-couverture de certains risques d'exploitation ; risques spécifiques au métier de Foncière (risques liés à l'estimation de la valeur des actifs, non-réalisation du plan d'investissements et d'arbitrage, évolution des taux de vacance et des conditions financières de renouvellement des baux commerciaux, coûts liés à l'obsolescence technique ou aux besoins de mise aux normes des biens immobiliers) ; risques spécifiques au métier de la Promotion (disponibilité et coût d'acquisition des terrains, découverte de pollution ou de vestiges archéologiques, difficultés liées aux autorisations administratives préalables à la construction des immeubles, évolution des coûts de construction, recours après livraison ou achèvement des travaux, opérations en blanc ou en gris, défaillance de partenaires) ; risques liés aux métiers des services (recherche de la responsabilité pénale, civile ou financière d'Icade).

#### Risques financiers

Risques de crédit et de contrepartie ; risques de liquidité ; risques de marché (risque de taux et risque sur actions et autres instruments financiers).

### 2.4.2. L'approche générale des risques

Icade a défini les principes généraux suivants d'analyse des risques.

À partir des risques identifiés, l'analyse des facteurs susceptibles d'affecter la réalisation des objectifs de la Société conduit à une appréciation périodique des gravités et probabilités d'incidents, objectivée par l'historique fourni par la « base incidents ».

Les risques liés à l'environnement sont encadrés par des systèmes de veille et contrôlés par des comités (investissements, engagements...) dont le fonctionnement est soumis à des audits ponctuels.

Les risques liés aux processus métiers et fonctions support font l'objet d'une démarche semestrielle d'identification, d'analyse et d'évaluation en termes d'impact et de probabilité de survenance. Les principaux risques identifiés font l'objet d'une description avec indication des mesures de maîtrise existantes et le cas échéant des mesures de maîtrise futures.

Il est ainsi établi une cartographie des risques et de leur maîtrise pour l'ensemble des activités opérationnelles et de support d'Icade.

## 2.5. L'organisation, le pilotage et la surveillance du dispositif de contrôle interne

### 2.5.1. L'organisation du contrôle interne

#### Le cadre général de contrôle interne d'Icade fait l'objet d'une évaluation annuelle

Cette évaluation est réalisée par les responsables des pôles Métier et directions support, sur la base de questionnaires déclinant les différentes composantes du contrôle interne, sous le contrôle de la direction de l'audit, des risques et du développement durable.

Pour l'exercice 2014, il ressort de cette évaluation que les principes généraux de contrôle interne sont acquis, avec un bon niveau de maturité, tant en ce qui concerne les activités opérationnelles que dans les fonctions *corporate*.

### **Le contrôle interne des prises de risques opérationnels est confié aux responsables des activités**

Les responsables opérationnels, avec l'appui de la direction de l'audit, des risques et du développement durable, ont mis en place des procédures spécifiques, des délégations et des éléments de contrôle pour sécuriser les étapes de prises de risques repérées dans les processus. Le suivi des éléments de contrôle et des plans d'action éventuels en découlant est centralisé semestriellement par la direction de l'audit, des risques et du développement durable.

### **Le contrôle de l'information comptable et financière est confié à la direction financière**

En liaison avec la direction de l'audit, des risques et du développement durable, des cadres de contrôle permettant de fournir une assurance raisonnable quant à la fiabilité de l'information de gestion et des états financiers établis conformément aux principes comptables généralement admis, ont été établis pour les principales activités et filiales.

## **2.5.2. L'audit du contrôle interne**

Selon un programme dont le comité d'audit est tenu informé, l'audit du contrôle interne est assuré chaque année par la direction de l'audit, des risques et du développement durable auprès des responsables des activités qui sont en charge de l'application et du respect, au sein de leurs entités, des procédures définies par le Groupe ainsi que de la définition et de l'application des procédures propres aux domaines dont ils sont responsables. Les méthodes et les conditions de mise en œuvre de cet audit du contrôle interne font l'objet d'une validation tierce partie par le service d'audit de la Caisse des Dépôts.

## **2.5.3. Les travaux de suivi permanent des éléments de maîtrise**

La maîtrise des risques opérationnels s'inscrit dans le cadre d'un recensement et d'une description des processus clés et se traduit par une revue semestrielle des risques opérationnels avec une mise en place et un suivi de plans d'action suivant quatre approches complémentaires :

### **Le suivi régulier du dispositif de maîtrise des risques**

Icade procède à une revue semestrielle des risques et mesures de maîtrises correspondantes, sous le contrôle de la direction de l'audit, des risques et du développement durable. Cette revue est semestrielle pour les risques stratégiques, opérationnels et financiers ; elle est annuelle pour les risques comptables et de fraude.

### **Les missions d'audit**

Elles sont réalisées afin d'apprécier le respect des procédures et processus de fonctionnement et de contrôle des risques principaux. Ces missions portent sur la société mère, des filiales ou sur des sujets transversaux.

### **La traçabilité des contrôles de premier niveau**

Comme le prévoit la charte du contrôle interne d'Icade, les contrôles de premier niveau des mesures de maîtrise des risques significatifs ont été mis en place de manière à être traçables et contrôlables au travers de contrôles de second niveau assurés par des contrôleurs internes.

### **Les plans d'action**

Les responsables des activités sont chargés de la maintenance des mesures de maîtrise pour les faire évoluer face aux risques opérationnels significatifs. Ces évolutions peuvent être à l'initiative de chaque

responsable ou consécutives à un constat de défaillance lors d'un contrôle de second niveau.

## **2.5.4. Les travaux de suivi ponctuel des éléments de maîtrise**

Au-delà du recensement semestriel des catégories de risques opérationnels et sécurités correspondantes, un certain nombre de processus clés ou d'opérations importantes fait l'objet de procédures de maîtrise à travers des instances de décision spécifiques : à titre d'exemple, les risques liés à certaines opérations de promotion peuvent justifier la constitution de provisions examinées au cours de comités d'engagement du pôle Promotion.

### **Les acquisitions, cessions, prises à bail**

Au cours de l'exercice, ces opérations n'ont pu être engagées, au-delà de certains seuils, sans la validation par le comité opérationnel du pôle Foncière ou le comité d'engagement d'Icade. Ce dernier comité se réunit tous les mois et chaque fois que la situation l'exige. Il a, notamment, vocation à statuer sur les points suivants : examen des projets d'investissements-désinvestissements, prise à bail.

### **Les opérations de promotion**

Le comité d'engagement d'Icade est saisi et doit autoriser tout projet d'opération de promotion si, dans le cadre du projet considéré, le coût d'acquisition du foncier ou celui de la construction excède certains seuils. Pour les montants inférieurs, c'est le comité d'engagement du pôle Promotion qui assure les mêmes fonctions pour l'exercice écoulé.

### **Les engagements financiers**

Le comité d'engagement d'Icade examine les dossiers liés à la croissance externe, la prise de participation, la cession de titres, de fonds de commerce, les fusions et les partenariats. Il autorise la prise des engagements principaux au bilan ou hors bilan de tout projet lié ou non aux métiers.

Le conseil d'administration a mis en place un comité stratégie et investissements qui, ayant notamment pour mission d'examiner et d'émettre des recommandations au conseil d'administration pour tout projet d'investissement ou de désinvestissement supérieur à 50 millions d'euros et à 30 millions d'euros pour toute opération de croissance externe, assure ainsi un contrôle de second niveau.

### **Le financement et la trésorerie**

Les évolutions des besoins de financements, des ressources à long terme, des besoins en fonds de roulement, des ressources de trésorerie ainsi que de leur couverture, sont examinées tous les mois par le comité des risques, taux, trésorerie et financements. Celui-ci définit la stratégie dans ces domaines, qui est mise en œuvre par la direction financière.

### **Les processus relatifs aux ressources humaines**

Le comité des ressources humaines se réunit toutes les deux semaines. Il a pour objet l'examen des grands domaines de responsabilités de la direction des relations humaines et de leur avancée en matière de mobilité, formation, recrutement, politique salariale, relations sociales, négociations collectives, respect des lois du travail et de la réglementation juridique mise en place et suivi des procédures. Les éléments détaillés de ce processus sont décrits dans le rapport annuel valant document de référence. L'ensemble de ces responsabilités est regroupé dans une même direction pour toutes les structures d'Icade.

### Les litiges

La direction juridique d'Icade effectue périodiquement et au moins semestriellement un recensement de l'ensemble des litiges d'Icade et de ses filiales sur la base duquel des provisions sont arrêtées pour chaque contentieux ou litige significatif en liaison avec les principaux responsables financiers.

### Les assurances

Icade, en collaboration avec ses courtiers, s'attache à maintenir un niveau de couverture adapté à chaque risque identifié, sous réserve notamment des contraintes liées au marché des assurances et en fonction d'une estimation du montant qu'elle estime raisonnable de garantir et de la probabilité d'un éventuel sinistre. Un rapport annuel des conditions de renouvellement est édité par la direction juridique.

## 2.6. L'environnement et les procédures de contrôle de l'information comptable et financière

### 2.6.1. Une fonction centrale comptable et de contrôle financier du groupe Icade

Sous l'autorité du membre du comité exécutif en charge des finances, du juridique et de l'informatique, les équipes de la direction financière, au sein d'une entité de moyens (Icade Management GIE) créée au 1<sup>er</sup> juillet 2014, assurent deux types de mission :

- ◆ la production comptable d'Icade, d'Icade Management GIE et de toutes les filiales de la foncière et des services et l'établissement des *reportings* consolidés pour l'ensemble du Groupe ; ces missions comprennent notamment :
  - la définition et la diffusion des méthodes, procédures et référentiels comptables du Groupe ; la coordination et l'animation du processus de consolidation auprès de l'ensemble des équipes d'Icade Management et de la promotion immobilière,
  - la production des comptes consolidés publiés semestriels et annuels ainsi que les comptes consolidés trimestriels utilisés à des fins internes,
  - la production des indicateurs financiers consolidés,
  - production des liasses de consolidation trimestrielles, semestrielles et annuelles,
  - la production des informations financières trimestrielles du Groupe,
  - la production des comptes annuels,
  - production de la liasse fiscale,
  - l'identification et réalisation des évolutions nécessaires aux systèmes d'information comptables et de gestion,
  - le contrôle financier Groupe et le contrôle de gestion opérationnel des holdings, de la foncière et de certaines sociétés de services. Les principales missions sont la coordination et l'animation du processus budgétaire et prévisionnel,
  - l'analyse trimestrielle des performances réelles comparées aux données prévisionnelles,
  - la production du rapport de gestion,
  - la participation à l'élaboration du document de référence.

### 2.6.2. Une fonction comptable et de gestion des filiales du pôle Promotion d'Icade

Les filiales du pôle Promotion d'Icade disposent d'un personnel comptable autonome dont la mission est, notamment, la suivante :

- ◆ adaptation des méthodes, procédures et référentiels comptables à ceux fixés par le Groupe ;
- ◆ production des comptes annuels ;
- ◆ production des liasses de consolidation trimestrielles, semestrielles et annuelles ;
- ◆ production des commentaires de gestion intégrés aux publications du Groupe ;
- ◆ établissement des liasses fiscales annuelles ;
- ◆ production d'un *reporting* de gestion opérationnelle ;
- ◆ production des éléments budgétaires et de plan moyen terme.

### 2.6.3. Des systèmes d'information partagés et des méthodes comptables communs au groupe Icade

Un nouveau système de consolidation du Groupe a été implémenté en 2014. La consolidation statutaire, les états et indicateurs financiers consolidés sont issus de ce système utilisé pour toutes les entités du Groupe, ce qui assure la cohérence de toutes les données, qu'elles soient publiées ou utilisées à des fins internes.

Les comptabilités de toutes les entités sont produites à partir d'un système unique et d'un référentiel partagé. Cet ERP établit des comptabilités en normes comptables locales et IFRS. Le passage entre le référentiel local et le référentiel IFRS de chaque entité est suivi dans le système. Les soldes IFRS sont intégrés en aval dans le système de consolidation. Les systèmes amont (paye, trésorerie, dette, placements, dérivés, gestion locative, suivi de travaux, marges à l'avancement,...) permettent d'enregistrer des opérations par interface avec l'outil comptable.

Les engagements hors bilan sont recensés et documentés dans un outil *ad hoc*.

Les principes et méthodes comptables sont définis par le Groupe, ce qui permet d'harmoniser le traitement comptable des opérations.

### 2.6.4. Processus d'arrêté des comptes individuels et consolidés

La consolidation des comptes est élaborée selon un processus défini par des instructions et un calendrier de remontée des informations diffusé à l'ensemble des équipes participant à l'élaboration de l'information financière.

La consolidation de toutes les entités est réalisée en central.

Les principaux contrôles réalisés pour l'établissement des comptes consolidés sont les suivants :

- ◆ vérification du périmètre : entrées, sorties, variations des pourcentages de contrôle et d'intérêt, validation du mode de consolidation ;
- ◆ analyses sectorielles (foncière, promotion, services) ;
- ◆ analyses transverses (variation des capitaux propres, tableau de flux de trésorerie, chiffre d'affaires, *management fees*, actifs immobilisés et résultat de cession, provisions, actifs, passifs et résultat financiers, impôt, fusions, entrées et sorties de périmètre, *cash-flow* net courant, compte de résultat EPRA) ;

- ◆ justification des écritures de consolidation ;
- ◆ revues analytiques par rapport aux prévisions budgétaires, en collaboration avec les équipes comptables et le contrôle de gestion ;
- ◆ les équipes comptables en charge des comptes individuels en normes locales et des liasses de consolidation en normes IFRS contrôlent notamment :
  - le passage entre normes locales et IFRS pour chaque entité,
  - l'exhaustivité et la cohérence des données interfacées par les systèmes amont,
  - la documentation des opérations particulières de l'exercice et leur traduction comptable dans les deux référentiels,
  - la comptabilité analytique des opérations immobilières et des fonctions support permet de réaliser un contrôle budgétaire très détaillé. Ces travaux sont réalisés en collaboration étroite entre la comptabilité, le contrôle de gestion, le *property management*.

Les engagements hors bilan sont recensés par la direction juridique et revus par la direction comptable.

### 2.6.5 Contrôle extérieur aux équipes comptables et financières

L'information financière et comptable est auditée par des commissaires aux comptes, présentée au comité d'audit puis au conseil d'administration. En cas d'opérations complexes, des échanges permanents ont lieu avec les commissaires aux comptes.

La direction de l'audit, des risques et du développement durable évalue le dispositif de contrôle interne mis en place et réalise des missions d'audit selon un plan soumis au comité d'audit.

### 2.6.6. Le reporting de gestion

Toutes les filiales du Groupe s'inscrivent dans le cycle de *reporting* de gestion qui constitue un des éléments centraux de pilotage du Groupe. Ce *reporting* comporte deux volets :

#### Le processus budgétaire et de planification à moyen terme

Le processus budgétaire est appliqué pour les filiales consolidées du Groupe. Le budget (année 1) est élaboré à l'automne et révisé au printemps et à l'automne suivant. Le plan moyen terme (années 2 à 5) est élaboré à l'automne et révisé au printemps.

Les métiers élaborent et proposent à la direction générale du Groupe leur budget et leur plan moyen terme. Ce budget constitue ensuite l'élément de référence du *reporting* consolidé.

#### Le reporting mensuel

Le *reporting* mensuel est une composante du dispositif de pilotage. Il est principalement constitué d'indicateurs et de données d'activités opérationnelles.

### 2.6.7. Une communication financière d'Icade organisée conformément aux règles de l'AMF

Icade publie son information financière trimestrielle, semestrielle et annuelle par voie de communiqué de presse. Diffusés aux analystes, investisseurs et principaux médias, ces communiqués de presse sont également mis en ligne sur son site internet.

Ces communiqués sont diffusés simultanément à l'AMF comme toutes les autres informations susceptibles d'influencer le marché et en complément des documents publiés par Icade disponibles également sur son site.

## 2.7. Évolution des processus de contrôle interne, fonction risques et audit

### 2.7.1. Au cours de l'exercice 2014

Au sein d'Icade, le contrôle interne est exercé sous la responsabilité :

- ◆ des directeurs des filiales et directions support pour la maîtrise des opérations ;
  - ◆ de la direction financière pour le traitement des données financières.
- La fonction risques a été assurée par la direction de l'audit, des risques et du développement durable :
- ◆ qui a périodiquement évalué les risques en termes de probabilité d'occurrence et de gravité ;
  - ◆ qui a participé à l'instruction des dossiers en comité d'engagement.

La direction de l'audit, des risques et du développement durable a poursuivi la supervision du dispositif de contrôle interne sur l'ensemble des métiers, fonctions supports et processus significatifs d'Icade. Ce dispositif est mis en œuvre sous la responsabilité des membres du comité exécutif, qui s'appuient sur un réseau de contrôleurs internes nommés au sein de chaque pôle et direction support ; ces contrôleurs internes interviennent depuis 2013 dans le cadre de lettres de mission signées par les membres du comité exécutif. Au cours de l'année 2014, les processus d'évaluation des points de contrôle traçables et auditables ont été poursuivis.

La conception et le fonctionnement de l'ensemble du dispositif ont par ailleurs fait l'objet en 2013 d'un nouvel audit spécifique qui a émis cinq recommandations qui portent notamment sur le rôle des contrôleurs internes.

La charte de contrôle interne, complétée et précisée a été validée par le comité d'audit, des risques et du développement durable, en juillet 2014.

### 2.7.2. Pour l'exercice à venir

En 2015, l'actualisation semestrielle des risques sera poursuivie au sein d'Icade, de même que l'adaptation permanente des mesures de maîtrise des risques et points de contrôle. Par ailleurs, les recommandations émises à l'issue de l'audit du contrôle interne d'Icade seront mises en œuvre afin de poursuivre l'amélioration des processus de gestion des risques et de contrôle interne.

Fait à Paris, le 19 mars 2015

Le Président du conseil d'administration

### **3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ ICADE SA**

#### **Exercice clos le 31 décembre 2014**

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Icade SA et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre Société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la Société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- ◆ de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière ; et
- ◆ d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

#### **Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière**

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président. Ces diligences consistent notamment à :

- ◆ prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- ◆ prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- ◆ déterminer si les déficiences majeures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la Société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

#### **Autres informations**

Nous attestons que le rapport du Président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 19 mars 2015

Les commissaires aux comptes

**PricewaterhouseCoopers Audit**

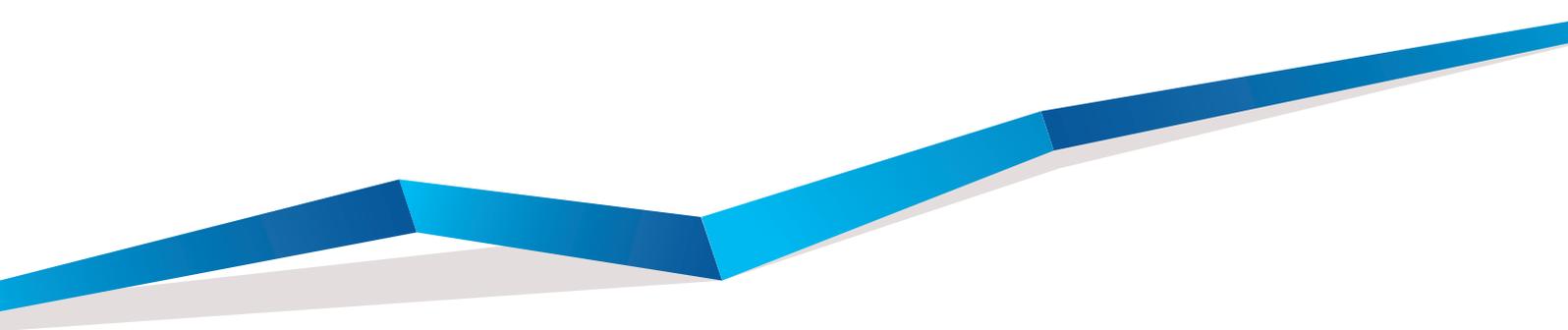
Jean-Baptiste Deschryver

**Mazars**

Gilles Rainaut

Jérôme de Pastors

# LISTE DU PATRIMOINE



1. Répartition géographique du patrimoine par type d'actif.....	278	4. Pôle Santé.....	283
2. Pôle Bureaux.....	280	5. Pôle Entrepôts.....	287
3. Pôle Parcs d'Affaires.....	282	6. Pôle Logements.....	288

# 1. RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE PAR TYPE D'ACTIF

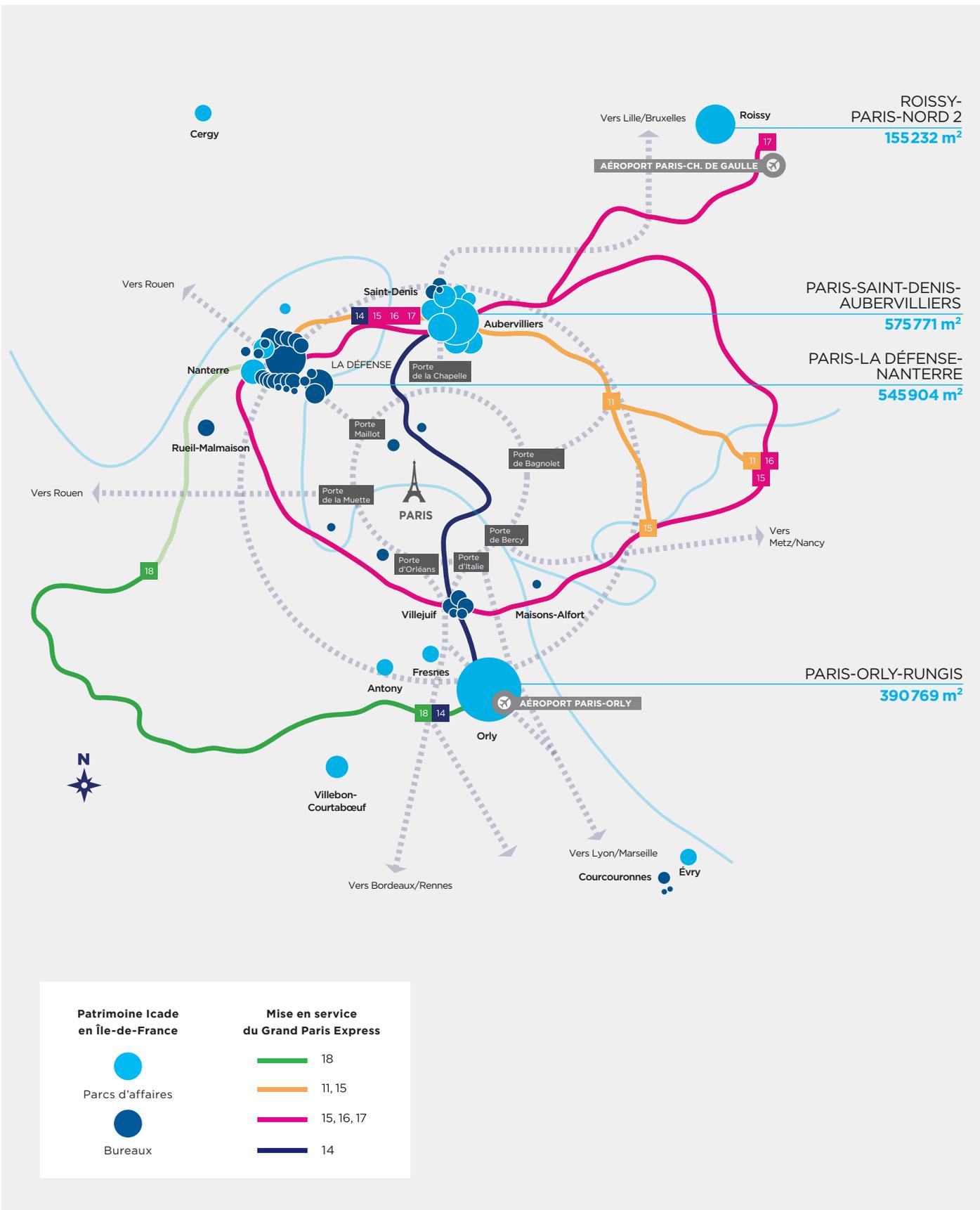
Au 31 décembre 2014

En valeur (en millions d'euros)	Bureaux	Parcs d'Affaires	Santé	Entrepôts	Logements	TOTAL	%
<b>Île-de-France</b>	<b>3 382</b>	<b>4 163</b>	<b>494</b>	<b>3</b>	<b>156</b>	<b>8 197</b>	<b>80,8 %</b>
%	97,8 %	100,0 %	21,0 %	13,3 %	99,6 %		
dont Paris (75)	220	913	25	-	1	1 159	
dont Seine-et-Marne (77)	15	-	-	-	-	15	
dont Yvelines (78)	-	-	185	-	10	195	
dont Essonne (91)	30	249	-	3	16	298	
dont Hauts-de-Seine (92)	2 432	481	-	-	16	2 930	
dont Seine-Saint-Denis (93)	310	1 467	35	-	86	1 897	
dont Val-de-Marne (94)	357	1 009	211	-	10	1 587	
dont Val-d'Oise (95)	17	44	38	-	17	115	
<b>Province</b>	<b>77</b>	<b>-</b>	<b>1 857</b>	<b>20</b>	<b>1</b>	<b>1 954</b>	<b>19,2 %</b>
%	2,2 %	0,0 %	79,0 %	86,7 %	0,4 %		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>3 459</b>	<b>4 163</b>	<b>2 351</b>	<b>23</b>	<b>157</b>	<b>10 151</b>	
<b>% du patrimoine en valeur</b>	<b>34,1 %</b>	<b>41,0 %</b>	<b>23,2 %</b>	<b>0,2 %</b>	<b>1,5 %</b>		<b>100 %</b>

En surface (m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	Bureaux	Parcs d'Affaires	Santé	Entrepôts	Logements	TOTAL	%
<b>Île-de-France</b>	<b>545 923</b>	<b>1 449 263</b>	<b>146 629</b>	<b>15 915</b>	<b>1 684 370</b>	<b>3 842 100</b>	<b>79,0 %</b>
%	94,6 %	100,0 %	13,9 %	18,0 %	99,6 %		
dont Paris (75)	17 174	144 142	4 679	-	292	166 288	
dont Seine-et-Marne (77)	8 539	-	-	-	-	8 539	
dont Yvelines (78)	-	-	50 324	-	38 397	88 721	
dont Essonne (91)	25 064	200 696	-	15 915	693 226	934 901	
dont Hauts-de-Seine (92)	373 064	188 684	-	-	11 126	572 874	
dont Seine-Saint-Denis (93)	40 191	511 854	14 350	-	160 943	727 339	
dont Val-de-Marne (94)	76 805	369 258	58 229	-	39 809	544 101	
dont Val-d'Oise (95)	5 086	34 629	19 047	-	740 577	799 339	
<b>Province</b>	<b>30 993</b>	<b>-</b>	<b>910 340</b>	<b>72 736</b>	<b>7 420</b>	<b>1 021 488</b>	<b>21,0 %</b>
%	5,4 %	0,0 %	86,1 %	82,0 %	0,4 %		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>576 916</b>	<b>1 449 263</b>	<b>1 056 968</b>	<b>88 651</b>	<b>1 691 790</b>	<b>4 863 589</b>	
<b>% du patrimoine en surface</b>	<b>11,9 %</b>	<b>29,8 %</b>	<b>21,7 %</b>	<b>1,8 %</b>	<b>34,8 %</b>		<b>100 %</b>

(1) Surface louables en m<sup>2</sup> au 31 décembre 2014.

PATRIMOINE ICADE EN ÎLE-DE-FRANCE AU 31 DÉCEMBRE 2014  
BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES



## 2. PÔLE BUREAUX

Au 31 décembre 2014

Pôle Bureaux au 31 décembre 2014	Ville	Dpt	Surface m <sup>2</sup> (Louable)	Surface Bureaux (Louable)	Surface Commerces (Louable)	Surface Autres (Louable)	Nombre Parkings	Date d'acquisition <sup>(1)</sup>	Date de construction ou de rénovation	% de consolidation	Principaux locataires
<b>France</b>			<b>576 916</b>	<b>485 926</b>	<b>15 798</b>	<b>75 193</b>	<b>7 701</b>				
<b>Île-de-France</b>			<b>545 923</b>	<b>484 970</b>	<b>13 374</b>	<b>47 580</b>	<b>7 605</b>				
<b>SOUS-TOTAL PARIS</b>			<b>17 174</b>	<b>12 634</b>	<b>4 295</b>	<b>246</b>	<b>184</b>				
Le Marignan – 29, 31, 33, avenue des Champs-Élysées	Paris 8 <sup>e</sup>	75	9 966	6 003	3 717	246	-	2004	1950	100 %	Pino Élysées – Eurotradia
69 boulevard Haussmann	Paris 8 <sup>e</sup>	75	7 208	6 630	578	-	184	2004	1990	100 %	UBS Securities
<b>SOUS-TOTAL LA DÉFENSE / PÉRI DÉFENSE</b>			<b>288 994</b>	<b>262 215</b>	<b>2 114</b>	<b>24 665</b>	<b>3 543</b>				
Tour PB5 – 1, avenue du Général-de-Gaulle	Paris – La Défense	92	27 572	25 913	-	1 659	276	2009	-	100 %	ERDF – TOTAL France
Tour Initiale – 1, terrasse Bellini	Puteaux	92	5 911	5 371	-	540	82	2004	2003	33 %	RTE
Tour EQHO – 2, avenue Gambetta	Courbevoie	92	78 974	74 457	-	4 517	1 110	2004-2007	2013	100 %	
H <sub>2</sub> O – 2, rue des Martinets	Rueil-Malmaison	92	21 729	21 609	-	120	458	2007	2008	100 %	Heineken Entreprise – DBAPPAREL
Défense 1 – 39-45, boulevard des Bouvets	Nanterre	92	6 215	1 615	-	4 600	30	2013	1982	100 %	Verizon France – Completel
Défense 2 – 25, boulevard des Bouvets	Nanterre	92	14 611	11 212	-	3 399	182	2013	1982	100 %	Mitsubishi Electric Europe BV – ITS Group
Défense 3 – 1-5, boulevard des Bouvets	Nanterre	92	14 688	11 117	-	3 571	239	2013	1985	100 %	Neopost France – Mail Services
Défense 456 – 7-11, boulevard des Bouvets	Nanterre	92	17 588	15 179	-	2 409	288	2013	2005	100 %	GIE AXA France
Axe 13 – Les Terrasses de l'Arche	Nanterre	92	16 831	16 432	399	-	130	2013	2010	100 %	GIE AXA France
Axe 14 – Les Terrasses de l'Arche	Nanterre	92	20 956	20 956	-	-	147	2013	2006	100 %	GIE AXA France
Axe 15 – Les Terrasses de l'Arche	Nanterre	92	19 722	18 858	864	-	147	2013	2006	100 %	GIE AXA France
Axe 16 – Les Terrasses de l'Arche	Nanterre	92	18 979	18 005	851	123	146	2013	2006	100 %	GIE AXA France
Reffet Défense – 209, rue de la Garenne	Nanterre	92	5 804	3 939	-	1 865	124	2013	2001	100 %	Département des Hauts de Seine
Étoile Park – 123, rue Salvador-Allende	Nanterre	92	5 606	5 484	-	122	68	2009	-	100 %	Société Générale – Infotel Conseil
Fontanot – 21-29, rue des 3-Fontanot	Nanterre	92	13 808	12 068	-	1 740	116	2013	2010	100 %	RTE – Avnet Technology Solutions
<b>SOUS-TOTAL AUTRE CROISSANT OUEST</b>			<b>84 070</b>	<b>83 263</b>	<b>-</b>	<b>807</b>	<b>1 578</b>				
Crystal Park – 62-64, boulevard Victor-Hugo	Neuilly-sur-Seine	92	39 911	39 911	-	-	720	2009	2003	100 %	PWC
Dulud – 22, rue Jacques-Dulud	Neuilly-sur-Seine	92	1 805	1 805	-	-	36	2009	-	100 %	MTV Networks
Charles de Gaulle – 93, avenue Charles-de-Gaulle	Neuilly-sur-Seine	92	1 792	1 446	-	346	-	2009	-	100 %	Qliktech – CWI Group

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

Pôle Bureaux au 31 décembre 2014	Ville	Dpt	Surface m <sup>2</sup> (Louable)	Surface Bureaux (Louable)	Surface Commerces (Louable)	Surface Autres (Louable)	Nombre Parkings	Date d'acquisition <sup>(1)</sup>	Date de construction ou de rénovation	% de consolidation	Principaux locataires
84, rue de Villiers	Levallois	92	26 516	26 516	-	-	478	2006	2006	100 %	Ministère de l'Intérieur
27, rue Camille-Desmoulins	Issy-les-Moulineaux	92	9 064	8 603	-	461	213	2004	1999	100 %	Coca-Cola
11-15, avenue Morizet	Boulogne-Billancourt	92	4 982	4 982	-	-	131	2004	2000	100 %	Omnicom Media GRP
<b>SOUS-TOTAL 1<sup>RE</sup> COURONNE</b>			<b>112 964</b>	<b>107 827</b>	<b>2 685</b>	<b>2 452</b>	<b>1 735</b>				
Ilôt 3 Loire – 32-36, avenue de Paris	Villejuif	94	19 805	19 361	444	-	250	2010	2010	100 %	LCL
Ilôt 5 Seine – 10-12, avenue de Paris	Villejuif	94	14 342	14 342	-	-	238	2008	2008	100 %	LCL
Ilôt 4 Rhône – 14-20, avenue de Paris	Villejuif	94	8 007	8 007	-	-	99	2010	2010	100 %	LCL
Ilôt 6 Rhin – 2-4, avenue de Paris	Villejuif	94	20 652	20 226	426	-	256	2011	2011	100 %	LCL
Ilôt 1 Tolbiac – 35-43, avenue de Paris	Villejuif	94	9 968	8 726	328	914	197	2012	2012	100 %	LCL
Cézanne – 30, avenue des Fruitiers	Saint-Denis	93	20 688	18 454	697	1 538	352	2013	2011	100 %	Arcelormittal France – Société du Grand Paris
Sisley	Saint-Denis	93	19 503	18 712	791	-	343	2013	2014	100 %	Siemens
<b>SOUS-TOTAL 2<sup>E</sup> COURONNE</b>			<b>42 721</b>	<b>19 031</b>	<b>4 280</b>	<b>19 410</b>	<b>565</b>				
Européen – 98, allée des Champs-Élysées	Évry	91	13 250	10 796	2 121	333	290	2009	-	100 %	Services Fiscaux de l'Essonne – Groupe ITIS
Mozart – 39-41, rue Paul-Claudiel	Évry	91	6 340	-	1 091	5 249	124	2009	-	100 %	El Campo – ACM Médical
Champs – 60-72, boulevard des Champs-Élysées	Évry	91	5 473	4 406	1 067	-	125	2009	-	100 %	MAIF – Groupe BNP Paribas
Maisons-Alfort – 31, cours des Julliottes – 2, rue Louis-Pergaud	Maisons-Alfort	94	4 032	3 829	-	203	26	2009	-	100 %	DDASS – Groupe GEOXIA
PCM Meaux – 19 et 29, avenue des Sablons-Bouillants	Meaux	77	8 539	-	-	8 539	-	2006	2008	100 %	Ministère de l'Intérieur (SGAP Versailles)
BSP Pontoise – CH René Dubos, 8, avenue de l'Île-de-France	Pontoise	95	5 086	-	-	5 086	-	2007	2009	100 %	CH René Dubos
<b>Province</b>			<b>30 993</b>	<b>956</b>	<b>2 424</b>	<b>27 613</b>	<b>96</b>				
Champion – 27, avenue de Paris	Reims	51	2 177	-	2 177	-	-	2007	2003	100 %	Amidis et Cie
2, rue Jean Artus	Bordeaux	33	1 203	956	247	-	30	1978	1978	100 %	Association Rénovation
Crèche Toulouse Blagnac	Blagnac	31	968	-	-	968	-	2008	2008	100 %	L'Imagine R
Les Tovets – Courchevel 1850	Les Tovets	74	-	-	-	-	66	2005	2006	100 %	Ville de Courchevel
CHU de Nancy – Site de Brabois – 5, allée du Morvan	Vandœuvre	54	26 645	-	-	26 645	-	2007	2010	100 %	CHU de Nancy
<b>TOTAL GÉNÉRAL (SELON PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION)</b>			<b>576 916</b>	<b>485 926</b>	<b>15 798</b>	<b>75 193</b>	<b>7 701</b>				

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

### 3. PÔLE PARCS D’AFFAIRES

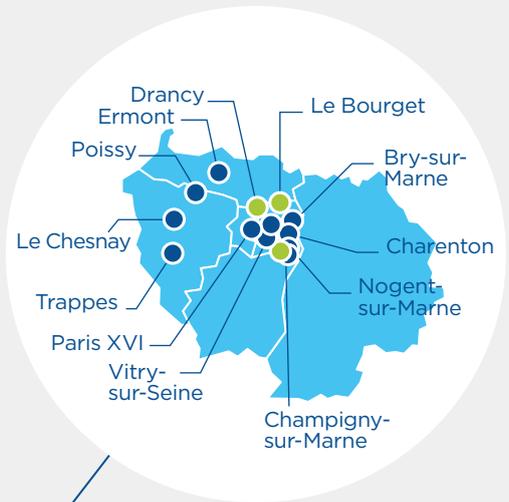
Au 31 décembre 2014

Pôle Pars d’Affaires au 31 décembre 2014	Ville	Dpt	Surface m <sup>2</sup> (Louable)	Surface Activité (Louable)	Surface Bureaux (Louable)	Surface Entrepôts (Louable)	Surface Divers (Louable)	Nombre Parkings	Date d’acquisition <sup>(1)</sup>	% de consolidation	Principaux locataires
<b>Paris 19<sup>e</sup></b>			<b>144 142</b>	<b>8 215</b>	<b>135 157</b>	-	<b>770</b>	<b>1 936</b>			
Parc du Pont de Flandre	Paris 19 <sup>e</sup>	75	86 022	3 927	81 385	-	711	1 093	2002	100 %	Groupe Pierre et Vacances – Club Méditerranée
Parc du Millénaire	Paris 19 <sup>e</sup>	75	58 120	4 289	53 773	-	59	843	2002	100 %	Groupe Icade – Agence Régionale de la Santé
<b>Seine-Saint-Denis (93)</b>			<b>511 855</b>	<b>209 930</b>	<b>223 534</b>	<b>46 239</b>	<b>32 152</b>	<b>6 615</b>			
Parc des Portes de Paris			207 124	109 862	62 125	33 539	1 598	1 058	2002		
- Saint-Denis	Saint-Denis	93	61 612	40 983	16 675	3 876	78	217	2002	100 %	Eurosites – Euro Media France
- Batignolles LEM	Aubervilliers	93	10 327	5 732	4 595	-	-	-	2002	100 %	Win’s et Co – Eurasia Groupe
- Aubervilliers Gardinoux	Aubervilliers	93	135 185	63 147	40 855	29 664	1 520	841	2002	100 %	Euro Media France – Eurasia Groupe
Pilier sud	Aubervilliers	93	22 384	20 793	-	576	1 015	-	2002	100 %	Eurasia Groupe – Interxion France
Parc CFI	Aubervilliers	93	67 274	41 269	23 358	2 647	-	608	2002	100 %	Groupe Rhodia – Endemol France
Parc du quartier du Canal	Aubervilliers	93	5 329	5 029	300	-	-	40	2002	100 %	Locaber
Parc Le Mauvin	Aubervilliers	93	16 305	2 351	4 157	9 477	320	50	2011	100 %	Lapeyre – Aquila Audiovisuel
Parc du Millénaire Bureaux	Aubervilliers	93	17 063	-	17 063	-	-	426	2011	100 %	État-Préfecture
Parc du Millénaire Centre commercial	Aubervilliers	93	28 872	-	-	-	28 872	-	2011	50 %	Groupe Carrefour – C&A France
Parc Roissy-Paris Nord 2	Villepinte	93	147 504	30 626	116 531	-	347	4 433	2013	100 %	LG Electronics France – Xerox
<b>Hauts-de-Seine (92)</b>			<b>188 684</b>	<b>64 018</b>	<b>124 666</b>	-	-	<b>3 774</b>			
Parc d’Antony	Antony	92	38 321	16 338	21 983	-	-	345	2013	100 %	Air Liquide Medical Systems – Visiom
Parc de Colombes	Colombes	92	62 746	20 908	41 838	-	-	1 456	2013	100 %	Alcatel Lucent Enterprise – Entrepose Contracting
Parc La Défense-Nanterre-Seine	Nanterre	92	87 617	26 772	60 845	-	-	1 973	2013	100 %	Locatel France – Tunzini
<b>Essonne (91)</b>			<b>200 696</b>	<b>60 786</b>	<b>94 050</b>	-	<b>45 860</b>	<b>1 161</b>			
Parc Commercial La Ceresaie	Fresnes	91	56 179	4 269	6 050	-	45 860	422	2013	100 %	BUT International – Mattel France
Parc Évry Lisses-Courcouronnes	Évry	91	54 836	19 127	35 708	-	-	304	2013	100 %	Snecma – Serare
Parc Villebon-Courtaboef	Villebon-sur- Yvette	91	89 682	37 389	52 292	-	-	435	2013	100 %	Groupe Thales – Thermo Electron
<b>Val de Marne (94)</b>			<b>369 258</b>	<b>97 805</b>	<b>266 011</b>	-	<b>5 443</b>	<b>7 959</b>			
Parc Orly-Rungis	Rungis	94	369 258	97 805	266 011	-	5 443	7 959	2013	100 %	Groupe Thales – Système U Centrale Nationale
<b>Val d’Oise (95)</b>			<b>34 629</b>	<b>14 902</b>	<b>19 728</b>	-	-	<b>766</b>			
Parc Cergy-Pontoise	Cergy	95	34 629	14 902	19 728	-	-	766	2013	100 %	Groupe Colas – Autoliv Electronic SAS
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>1 449 264</b>	<b>455 656</b>	<b>863 146</b>	<b>46 239</b>	<b>84 224</b>	<b>22 211</b>			

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

## 4. PÔLE SANTÉ

**71**  
ÉTABLISSEMENTS  
ICADE SANTÉ



- 58 CLINIQUES MCO<sup>(1)</sup> ACQUISES
- 13 CENTRES SSR<sup>(2)</sup> ET ESM<sup>(3)</sup> ACQUIS

(1) Médecine, chirurgie, obstétrique.  
(2) Soins de suite et de réadaptation.  
(3) Établissement de santé mentale.

Au 31 décembre 2014

Pôle Santé au 31 décembre 2014	Ville	Dpt	Surface	Surface	Surface	Surface	Nombre	Date	Date de	% de	Exploitant
			m <sup>2</sup> (Louable)	Autres (Louable)	Clinique MCO (Louable) <sup>(1)</sup>	Clinique SSR (Louable) <sup>(2)</sup>					
Centre Médico-Chirurgical de Parly II – 21, rue Moxouris	Le Chesnay	78	15 818	-	15 818	-	280	2008	1971/1997	100 %	Générale de Santé
Clinique du bon secours – 9, place de la Préfecture	Arras	62	23 269	-	23 269	-	284	2009	2007	100 %	Générale de Santé
Hôpital Privé de l'Ouest Parisien – 14, avenue Castiglione	Trappes	78	21 110	-	21 110	-	274	2008	1975/2000	100 %	Générale de Santé
Hôpital Privé Armand Brillard – 3-5, avenue Watteau	Nogent	94	13 170	-	13 170	-	240	2008	2003/2006	100 %	Générale de Santé
Hôpital Privé Paul d'Égine – 4, avenue Marx-Dormoy	Champigny	94	14 270	-	14 270	-	233	2008	2001/2007	100 %	Générale de Santé
Hôpital Privé de Marne La Vallée – 33, rue Léon-Menu	Bry-sur-Marne	94	12 737	-	12 737	-	190	2010	2009	100 %	Générale de Santé
Clinique du Bourget – 7-7bis, rue Rigaud	Le Bourget	93	7 893	-	-	7 893	150	2010	2007	100 %	Générale de Santé
Clinique du Bois d'Amour – 19, avenue Bois-d'Amour	Drancy	93	6 457	-	-	6 457	104	2009	2009	100 %	Générale de Santé
Clinique de la Roseraie – 6, rue Neuve-de-l'Hôpital	Soissons	02	5 035	-	5 035	-	81	2009	2010	100 %	Générale de Santé
Clinique Monet – 34, rue de Verdun	Champigny	94	6 177	-	6 177	-	130	2011	2011	100 %	Générale de Santé
Hôpital Privé de Villeneuve-d'Ascq – Le Recueil, Le Haut du Recueil	Villeneuve-d'Ascq	59	23 032	-	23 032	-	225	2010	2012	100 %	Générale de Santé
Mas du Vendômois – Lieu-dit « Sous Grand Champ »	Naveil	41	3 240	3 240	-	-	45	2011	2012	100 %	Générale de Santé
Centre Hospitalier Privé de la Loire – 39, boulevard de La Palle	Saint-Étienne	42	31 074	-	31 074	-	327	2013	2005	100 %	Générale de Santé
Polyclinique de l'Atlantique – rue Claude Bernard	St-Herblain	44	32 506	-	32 506	-	309	2008	1993/2002	100 %	Vedici
Polyclinique de Poitiers – 1, rue de la Providence	Poitiers	86	19 631	-	19 631	-	206	2008	1990/2004	100 %	Vedici
Clinique Brétéché	Nantes	44	17 756	-	17 756	-	180	2009	2004/2007	100 %	Vedici
Polyclinique de Keraudren – Rue Ernestine de Tremaudan – ZAC de Keraudren	Brest	29	16 279	-	16 279	-	182	2010	2007	100 %	Vedici
Clinique de l'Archette – rue Jacques Monod	Olivet	45	17 020	-	17 020	-	165	2007	2000	100 %	Vedici
Clinique de l'Occitanie – 20, avenue Bernard-IV	Muret	31	13 358	-	13 358	-	170	2008	1973	100 %	Vedici
Clinique Saint-François – 2, rue Rolland-Buthier	Mainvilliers	28	11 212	-	11 212	-	155	2007	1998/2000	100 %	Vedici
Maison de convalescence Roz Arvor – 2, rue du Fort	Nantes	44	6 653	-	-	6 653	95	2008	1989/1996	100 %	Vedici
Clinique Saint-Charles – 3, rue de la Providence	Poitiers	86	4 110	-	-	4 110	76	2008	1990/2004	100 %	Vedici
Clinique de l'Elorn – 30, rue Claude-Bernard	Landerneau	29	5 019	-	-	5 019	60	2010	2010	100 %	Vedici
Clinique du Pont de Chaume – 330, avenue Marcel-Unal	Montauban	82	28 544	-	28 544	-	248	2011	2006	100 %	Vedici
Clinique Pasteur – 22, rue de la Petite-Saussaie	Vitry-sur-Seine	94	6 120	-	6 120	-	109	2011	2007	100 %	Vedici
Clinique François Chenieux – 18, rue du Général-Catroux	Limoges	87	26 604	-	26 604	-	292	2012	2008	100 %	Vedici

(1) Cliniques MCO (médecine chirurgie obstétrique).

(2) Cliniques SSR (soins de suite et de réadaptation).

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

Pôle Santé au 31 décembre 2014	Ville	Dpt	Surface	Surface	Surface	Surface	Nombre	Date	Date de	% de	Exploitant
			m <sup>2</sup>	Autres	Clinique	Clinique					
			(Louable)	(Louable)	(Louable) <sup>(1)</sup>	(Louable) <sup>(2)</sup>	lits	d'acquisition <sup>(3)</sup>	construction ou de rénovation		
Centre Clinical – 2, chemin de Fregeneuil	Soyaux	16	20 932	-	20 932	-	233	2012	2009	100 %	Vedici
Pôle Santé Sud – 28, rue de Guetteloup	Le Mans	72	36 900	-	36 900	-	472	2012	2006	100 %	Vedici
Clinique des Cèdres – Impasse des Cèdres	Brive-la-Gaillarde	19	12 300	-	12 300	-	173	2012	2003	100 %	Vedici
Clinique Saint-Louis – 1, rue Basset	Poissy	78	13 396	-	13 396	-	171	2013	2007	100 %	Vedici
Polyclinique du Parc – 20, avenue du Capitaine-Georges- Guynemer	Caen	14	15 907	-	15 907	-	227	2014	2012	100 %	Vedici
Clinique Saint Charles – 11, boulevard René-Levesque	La Roche/Yon	85	17 773	-	17 773	-	210	2008	1988/2004	100 %	Groupes régionaux
Polyclinique du Maine – 4, avenue des Français-Libres	Laval	53	13 679	-	13 679	-	154	2008	1987/1994	100 %	Groupes régionaux
Clinique du Val d'Olonne – Rue Jacques Monod	Olonne	85	14 425	-	14 425	-	90	2008	2009	100 %	Groupes régionaux
Clinique de convalescence Centre Vendée – 5, rue de la Grotte	Les Essarts	85	1 916	-	-	1 916	40	2008	1987/1988	100 %	Groupes régionaux
Clinique du Renaison – 75, rue du Général-Giraud	Roanne	42	12 274	-	12 274	-	170	2010	-	100 %	Groupes régionaux
Clinique du Parc – 9bis, rue Piot	St-Priest-en-Jarez	42	10 128	-	10 128	-	125	2008	-	100 %	Groupes régionaux
Clinique Les Chênes – rue Chantemerle, lieu-dit « Capit »	Aire-sur-l'Adour	40	9 284	-	9 284	-	92	2007	1977-1978	100 %	Groupes régionaux
Clinique Esquirol Saint-Hilaire – 1, rue du Docteur-Delmas	Agen	47	33 414	-	33 414	-	329	2007	Années 70 et 80	100 %	Groupes régionaux
Clinique Marzet – 42, boulevard Alsace-Lorraine	Pau	64	16 329	-	16 329	-	192	2007	1973 à 1999	100 %	Groupes régionaux
Clinique Richelieu – 22, rue Montlouis	Saintes	17	5 416	-	5 416	-	82	2011	2004	100 %	Groupes régionaux
Clinique du Parc – 50, rue Émile-Combes	Castelnau-le-Lez	34	21 204	-	21 204	-	206	2012	2010	100 %	Groupes régionaux
Clinique Saint Clément – 115, avenue Saint-Sauveur-du-Pin	Saint-Clément- de-Rivière	34	4 336	-	-	4 336	83	2012	2005	100 %	Groupes régionaux
Clinique du Pic Saint Loup – 96, avenue Saint-Sauveur-du-Pin	Saint-Clément- de-Rivière	34	2 787	2 787	-	-	50	2012	2005	100 %	Groupes régionaux
Clinique Saint Augustin – 112, avenue d'Ares	Bordeaux	33	15 919	-	15 919	-	227	2011	2007	100 %	Médipôle Partenaires
Clinique Pôle Santé République – 105, avenue de la République	Clermont-Ferrand	63	29 231	-	29 231	-	270	2011	2008	100 %	Médipôle Partenaires
Clinique du Cap d'Or – 1361, avenue des Anciens- Combattants-Français-d'Indochine	La-Seyne-sur-Mer	83	6 454	-	6 454	-	100	2011	2009	100 %	Médipôle Partenaires
Polyclinique Inkermann – 84 route d'Aiffers	Niort	79	21 434	-	21 434	-	223	2011	2009	100 %	Médipôle Partenaires
Polyclinique du Parc – 48bis, rue Henri Barbusse	Saint-Saulve	59	17 084	-	17 084	-	174	2011	2004	100 %	Médipôle Partenaires
Clinique Bercy – 9, quai de Bercy	Charenton-le- Pont	94	5 755	-	5 755	-	80	2011	2005	100 %	Médipôle Partenaires
Clinique Majorelle – 1 240, avenue Raymond-Pinchart	Nancy	54	11 729	-	11 729	-	146	2011	2006	100 %	Médipôle Partenaires
Clinique Ambroise Paré – 387, route Saint-Simon	Toulouse	31	17 213	-	17 213	-	222	2011	2004	100 %	Médipôle Partenaires

(1) Cliniques MCO (médecine chirurgie obstétrique).

(2) Cliniques SSR (soins de suite et de réadaptation).

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

## LISTE DU PATRIMOINE – PÔLE SANTÉ

Pôle Santé au 31 décembre 2014	Ville	Dpt	Surface	Surface	Surface	Surface	Nombre	Date	Date de	% de	Exploitant
			(Louable)	Autres (Louable)	Clinique MCO (Louable) <sup>(1)</sup>	Clinique SSR (Louable) <sup>(2)</sup>					
Clinique Pasteur – 54, rue Professeur-Pozzi	Bergerac	24	9 006	-	9 006	-	137	2011	2007	100%	Médipôle Partenaires
Clinique Vauban – 10, avenue Vauban	Valenciennes	59	18 410	-	18 410	-	234	2011	1999	100%	Médipôle Partenaires
Polyclinique les Fleurs – Quartier Quiez	Ollioules	83	12 363	-	12 363	-	208	2012	2007	100%	Médipôle Partenaires
Clinique de Flandre – 300, rue des Forts – Lieu-Dit du Boernhol	Coudekerque	59	9 927	-	9 927	-	111	2012	2004	100%	Médipôle Partenaires
Polyclinique Jean Vilar – Avenue Maryse Bastie	Bruges	33	16 982	-	16 982	-	214	2012	2009	100%	Médipôle Partenaires
Clinique Vilette – 18, rue Parmentier	Dunkerque	59	11 434	-	11 434	-	123	2012	1991	100%	Médipôle Partenaires
Clinique de l'Union – Boulevard de Ratalens	Saint-Jean	31	34 343	-	34 343	-	425	2013	2006	100%	Ramsay
Centre Le Marquisat – Boulevard de Ratalens	Saint-Jean	31	5 015	-	-	5 015	107	2013	1991	100%	Ramsay
Clinique de la Muette – 46/48, rue Nicolo	Paris 16 <sup>e</sup>	75	4 679	-	4 679	-	80	2014	1987	100%	Ramsay
Clinique Saint-Pierre – 169, avenue de Prades	Perpignan	66	16 029	-	16 029	-	266	2014	2001	100%	Médipôle Partenaires
Clinique Saint-Michel – 25-27, avenue Louis-Prat	Prades	66	5 127	-	5 127	-	65	2014	1997	100%	Médipôle Partenaires
Centre de soins Le Floride – Avenue Thalassa	Le Barcarès	66	5 342	-	-	5 342	107	2014	1989	100%	Médipôle Partenaires
Clinique Les Cèdres – Château d'Alliez	Cornebarrieu	31	48 897	-	48 897	-	608	2014	2012	100%	Capio Santé
Clinique Claude Bernard – 9, avenue Louis-Armand	Ermont	95	19 047	-	19 047	-	280	2014	2014	100%	Capio Santé
Polyclinique du Beaujolais – 120, ancienne route Beaujeu	Arnas	69	12 959	-	12 959	-	101	2014	2004	100%	Capio Santé
Clinique Fontvert Avignon Nord – 235, avenue Louis-Pasteur	Sorgues	84	7 540	-	7 540	-	76	2014	2012	100%	Capio Santé
Clinique de la Sauvegarde – 480, avenue Ben-Gourion	Lyon	69	17 103	-	17 103	-	239	2014	2013	100%	Capio Santé
Clinique Saint-Vincent – 40, chemin des Tilleroyes	Besançon	25	18 000	-	18 000	-	279	2014	2013	100%	Capio Santé
Clinique de l'Atlantique – 26, rue du Moulin-des-Justices	Puilboreau	17	9 454	-	9 454	-	100	2014	2011	100%	Capio Santé
<b>TOTAL GÉNÉRAL (SELON PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION)</b>			<b>1 056 968</b>	<b>6 027</b>	<b>1 004 200</b>	<b>46 741</b>	<b>13 111</b>				

(1) Cliniques MCO (médecine chirurgie obstétrique).

(2) Cliniques SSR (soins de suite et de réadaptation).

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

## 5. PÔLE ENTREPÔTS

Au 31 décembre 2014

Pôle Entrepôts 31 décembre 2014	Ville	Dpt	Surface m <sup>2</sup> (Louable)	Surface Bureaux (Louable)	Surface Entrepôts et divers (Louable)	Nombre Parkings	Date d'acquisition <sup>(1)</sup>	Date de construction ou de rénovation	% de consolidation	Principaux locataires
<b>France</b>			<b>88 651</b>	<b>4 211</b>	<b>84 440</b>	<b>107</b>				
<b>Essonne (91)</b>			<b>15 915</b>	<b>718</b>	<b>15 197</b>	<b>59</b>				
8, rue Denis-Papin	Chilly-Mazarin	91	4 649	318	4 331	-	2009	-	100 %	Ups France
10, rue Denis-Papin	Chilly-Mazarin	91	11 266	400	10 866	59	2009	-	100 %	Locapost
<b>Province</b>			<b>72 736</b>	<b>3 493</b>	<b>69 243</b>	<b>48</b>				
ZAE de la Baume	Servian	34	5 610	-	5 610	-	2009	-	100 %	-
ZI de Chesnes Tharabie	St-Quentin Fallavier	38	39 351	2 925	36 426	-	2007	-	100 %	MGPACK
Zone Eurofret Terrain	Strasbourg	67	27 775	568	27 207	48	2009	2009	100 %	Mory Ducros
<b>TOTAL GÉNÉRAL (SELON PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION)</b>			<b>88 651</b>	<b>4 211</b>	<b>84 440</b>	<b>107</b>				

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

## 6. PÔLE LOGEMENTS

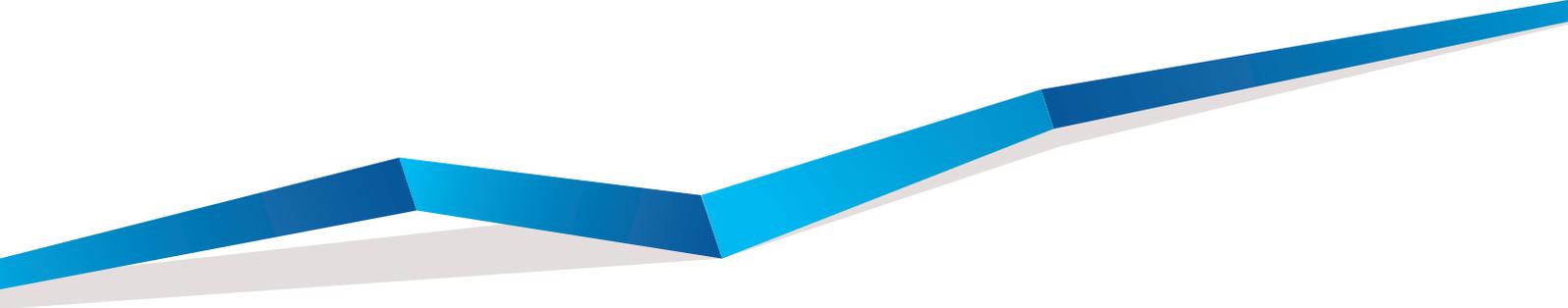
Au 31 décembre 2014

Pôle Logements au 31 décembre 2014	Ville	Dpt	Surface habitable m <sup>2</sup>	Date d'acquisition	% de consolidation	Nombre de logements
<b>PATRIMOINE EN VENTE EN BLOC</b>			<b>120 789</b>			<b>2 215</b>
<b>SOUS-TOTAL 93</b>			<b>120 789</b>			<b>2 215</b>
Orgemont	Épinay-sur-Seine	93	120 789	1957	100 %	2 215
<b>PATRIMOINE EN VENTE À L'UNITÉ</b>			<b>60 061</b>			<b>935</b>
<b>SOUS-TOTAL 75</b>			<b>292</b>			<b>4</b>
Porte de Vincennes vente	Paris	75	292	1968	100 %	4
<b>SOUS-TOTAL 78</b>			<b>6 088</b>			<b>121</b>
Gémeaux	Les Mureaux	78	310	1977	100 %	4
Sorrières	Montigny-le-Bretonneux	78	1 138	1979	100 %	17
Romarins	Montigny	78	55	1977	100 %	1
Castillan	Poissy	78	141	1958	100 %	3
Foucauld	Poissy	78	48	1954	100 %	1
Corniche	Poissy	78	188	1954	100 %	4
Tour Côte	Poissy	78	152	1958	100 %	2
6-16 Montaigne	Poissy	78	1 172	1954	100 %	25
78-88 Maladrerie	Poissy	78	1 457	1954	100 %	31
6 à 16, rue de Montaigne-Lyautey	Poissy	78	1 014	1954	100 %	27
Square Cocteau	Trappes	78	349	1974	100 %	5
Mermoz	Versailles	78	64	1976	100 %	1
<b>SOUS-TOTAL 91</b>			<b>8 915</b>			<b>130</b>
2-6 d'Orbay	Draveil	91	119	1957	100 %	2
Colombe	Épinay-sous-Sénart	91	284	1967	100 %	5
1 rue Weber	Épinay-sous-Sénart	91	752	1967	100 %	9
11, rue du Petit-Pont	Épinay-sous-Sénart	91	909	1967	100 %	12
5 France	Épinay-sous-Sénart	91	386	1967	100 %	5
Saint Marc vente (Massy)	Massy	91	198	1960	100 %	3
Toulouse Lautrec (Massy)	Massy	91	559	1960	100 %	11
12-16 Mogador	Massy	91	559	1968	100 %	11
2-8 Lisbonne	Massy	91	458	1968	100 %	9
Thorez	Massy	91	219	1968	100 %	3
Blum	Massy	91	185	1968	100 %	3
Blum II	Massy	91	788	1968	100 %	11
2bis Herriot	Massy	91	1 379	1968	100 %	19
4 Herriot	Massy	91	834	1968	100 %	10
1 à 5, rue Julian-Grimaud	Sainte-Geneviève	91	1 286	1954	100 %	17
<b>SOUS-TOTAL 92</b>			<b>9 846</b>			<b>146</b>
Eluard	Bagneux	92	91	1972	100 %	1
Galilée	Bagneux	92	180	1959	100 %	2
Vaux Germain Vente	Chatenay	92	107	1959	100 %	2
La Roue vente	Fontenay	92	325	1958	100 %	6
Voltaire	Rueil	92	53	1956	100 %	1
Arthur Rimbaud	Rueil	92	291	1957	100 %	5
Gibets II	Rueil	92	361	1957	100 %	8
3, place André Malraux	Villeneuve-la-Garenne	92	2 531	1980	100 %	39
9-10 Malraux	Villeneuve-la-Garenne	92	5 907	1980	100 %	82
<b>SOUS-TOTAL 93</b>			<b>13 971</b>			<b>230</b>
Courbet	Blanc-Mesnil	93	124	1965	100 %	2
Pont de Pierre	Bobigny	93	2 573	1957	100 %	46
Pasteur	Bondy	93	177	1955	100 %	3

Pôle Logements au 31 décembre 2014	Ville	Dpt	Surface habitable m <sup>2</sup>	Date d'acquisition	% de consolidation	Nombre de logements
Jannin/Bouin	Gagny	93	3 705	1959	100 %	52
Dumas	Gagny	93	518	1959	100 %	8
Jean Bouin	Gagny	93	666	1959	100 %	10
Moulin vente II	Gagny	93	798	1957	100 %	15
Couperin	Rosny	93	55	1983	100 %	1
Herodia	Rosny	93	341	1960	100 %	6
108/112 Alsace	Rosny	93	715	1960	100 %	16
10/14 Couperin- blérioz	Rosny	93	954	1960	100 %	18
6-8 De la Lande	Rosny	93	1 028	1976	100 %	15
2-4 Couperin	Rosny	93	1 099	1960	100 %	19
2-4 Franck	Rosny	93	609	1975	100 %	10
Sicopar	Sevran	93	61	1974	100 %	1
5 Ampère	Tremblay	93	48	1967	100 %	1
7 Ampère	Tremblay	93	71	1967	100 %	1
1 Ampère	Tremblay	93	429	1967	100 %	6
<b>SOUS-TOTAL 94</b>			<b>9 824</b>			<b>155</b>
Cachan I	Cachan	94	44	1957	100 %	1
Cachan II	Cachan	94	511	1957	100 %	8
Plumerette	Créteil	94	56	1961	100 %	1
Mermoz	Créteil	94	56	1961	100 %	1
Savignat	Créteil	94	194	1961	100 %	4
1/3 Arcos	Créteil	94	584	1958	100 %	10
1/5 Timons	Créteil	94	498	1958	100 %	10
8/12 Vildrac	Créteil	94	1 836	1958	100 %	27
Roussel	Créteil	94	1 440	1961	100 %	20
Col Rivière (Fresnes)	Fresnes	94	209	1957	100 %	4
Poètes (Hay)	L'Hay-les-Roses	94	406	1957	100 %	6
Peintres (Hay)	L'Hay-les-Roses	94	259	1957	100 %	4
Château de Sucy vente	Sucy	94	57	1954	100 %	1
Cytises	Sucy	94	702	1965	100 %	10
Rodin	Villejuif	94	283	1957	100 %	4
Rembrandt	Villejuif	94	154	1957	100 %	2
10-16, rue Léon-Moussinac	Villejuif	94	885	1954	100 %	14
Karl Marx	Villejuif	94	1 523	1954	100 %	26
Parc Leblanc	Villeneuve-le-Roi	94	127	1957	100 %	2
<b>SOUS-TOTAL 95</b>			<b>10 643</b>			<b>143</b>
Justice	Cergy	95	5 104	1983	100 %	76
Hauts de Cergy	Cergy	95	193	1983	100 %	1
Cergy Pissaro	Cergy	95	207	1983	100 %	3
Van Gogh	Ermont	95	136	1961	100 %	2
Orme St Edme vente	Franconville	95	358	1967	100 %	6
Entrée de Ville (1,2 et 3)	Sarcelles	95	741	1972	100 %	8
Tour Guyenne	Sarcelles	95	3 510	1963	100 %	40
Ste Honorine	Taverny	95	186	1975	100 %	3
Pompon	Villiers-le-Bel	95	60	1965	100 %	1
Lalo	Villiers-le-Bel	95	108	1965	100 %	2
Varagne	Villiers-le-Bel	95	40	1958	100 %	1
<b>SOUS-TOTAL PROVINCE</b>			<b>482</b>			<b>6</b>
SCI Grande terre des Vignes	Vénissieux	69	482	1966	100 %	6
<b>TOTAL LOGEMENTS</b>			<b>180 850</b>			<b>3 150</b>
<b>AUTRES ACTIFS</b>						
Commerces et actifs tertiaires			14 983		100 %	
Foyers et RPA			9 613		100 %	
Réserves foncières			1 486 344		100 %	
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>1 691 790</b>			<b>3 150</b>



# INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



<b>1. Personnes responsables.....</b>	<b>292</b>	<b>3. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés..</b>	<b>297</b>
1.1. Personne responsable du document.....	292	<b>4. Documents accessibles au public .....</b>	<b>299</b>
1.2. Attestation du responsable du document.....	292	<b>5. Tables de concordance.....</b>	<b>300</b>
1.3. Responsables du contrôle des comptes.....	293	5.1. Table de concordance du document de référence.....	300
1.4. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leurs réseaux pour l'exercice 2014....	294	5.2. Table thématique du rapport financier.....	304
1.5. Responsable de l'information financière.....	294		
<b>2. Informations provenant de tiers, déclarations d'expertise et déclarations d'intérêt – rapport condensé des experts immobiliers .....</b>	<b>295</b>		
2.1. Contexte général de la mission d'expertise .....	295		
2.2. Conditions de réalisation.....	295		
2.3. Juste valeur globale à la date du 31 décembre 2014....	296		
2.4. Observations générales.....	296		

## 1. PERSONNES RESPONSABLES

### 1.1. Personne responsable du document

Mme Nathalie Palladitcheff, directeur général par intérim d'Icade.

### 1.2. Attestation du responsable du document

Je soussignée, Nathalie Palladitcheff, directeur général par intérim d'Icade, atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et le rapport de gestion (figurant en pages 17 à 140) présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent document de référence ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Les comptes consolidés de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2014 ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux, présenté en pages 220 et 221 qui contient l'observation suivante :

« Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur :

- ◆ la partie de la note 20 de l'annexe concernant le traitement comptable retenu au titre de la vérification fiscale dont votre Société a fait l'objet au titre de l'exercice 2007 ;
- ◆ la partie de la note 1.1 de l'annexe qui présente les effets des changements de méthode comptables issus notamment de l'application des normes IFRS 10 (États financiers consolidés) et IFRS 11 (Partenariats) ».

Les comptes annuels de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2014 ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux présenté en pages 256 et 257, qui contient l'observation suivante :

« Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la partie de la note 3.9 de l'annexe concernant le traitement comptable retenu au titre de la vérification fiscale dont votre Société a fait l'objet au titre de l'exercice 2007 ».

Les états financiers consolidés pour les exercices clos les 31 décembre 2013 et 31 décembre 2012 ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux, présentés respectivement au chapitre 3, page 109-110, du document de référence n° D.14-0220 déposé auprès de l'AMF le 27 mars 2014 et au chapitre 4, page 146-147, du document de référence n° D.13-0110 déposé auprès de l'AMF le 7 mars 2013, qui contenaient des observations.

Fait à Paris, le 2 avril 2015

Nathalie Palladitcheff

Directeur général par intérim

## 1.3. Responsables du contrôle des comptes

### 1.3.1. Commissaires aux comptes titulaires

#### **PricewaterhouseCoopers Audit**

Membre de la compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles

63, rue de Villiers

92200 Neuilly-sur-Seine

RCS n° 672 006 483 Nanterre

Représentée par Jean-Baptiste Deschryver

Date de première nomination : 22 juin 2012

Date de fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale annuelle des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

#### **Mazars**

Membre de la compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles

Tour Exaltis

61, rue Henri-Regnault

92400 Courbevoie

RCS n° 784 824 153 Nanterre

Représentée par Gilles Rainaut et Jérôme de Pastors

Date de première nomination : 22 mars 2006

Date de renouvellement : 12 avril 2013

Date de fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale annuelle des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

### 1.3.2. Commissaires aux comptes suppléants

#### **Charles de Boisriou**

Suppléant de Mazars

Tour Exaltis

61, rue Henri-Regnault

92400 Courbevoie

Date de première nomination : 12 avril 2013

Date de fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale annuelle des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

#### **Yves Nicolas**

Suppléant de PricewaterhouseCoopers Audit

63, rue de Villiers

92200 Neuilly-sur-Seine

Date de première nomination : 22 juin 2012

Date de fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale annuelle des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

## 1.4. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leurs réseaux pour l'exercice 2014

	Mazars				PricewaterhouseCoopers Audit				KPMG			
	Montant HT (en millions d'euros)		% age		Montant HT (en millions d'euros)		% age		Montant HT (en millions d'euros)		% age	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
<b>Audit</b>												
Commissariat aux comptes certification, examen des comptes individuels et consolidés												
◆ Émetteur	0,5	0,5	42,2	35,4	0,5	0,5	42,3	41,7	-	-	-	-
◆ Filiales intégrées globalement	0,6	0,7	51,5	49,6	0,6	0,5	54,3	41,7	-	0,1	-	85,7
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes												
◆ Émetteur	0,1	0,2	4,5	14,20	-	0,2	2,5	16,7	-	-	-	-
◆ Filiales intégrées globalement	-	-	1,8	0,9	-	-	0,9	-	-	0,0	-	14,3
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>1,1</b>	<b>1,4</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>1,1</b>	<b>1,2</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-</b>	<b>0,1</b>	<b>-</b>	<b>100,0</b>
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1,1</b>	<b>1,4</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>1,1</b>	<b>1,2</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>-</b>	<b>0,1</b>	<b>-</b>	<b>100,0</b>

## 1.5. Responsable de l'information financière

### Nathalie Palladitcheff

Directeur général par intérim  
 35, rue de la Gare – 75019 Paris  
 Téléphone : 01 41 57 70 12  
 nathalie.palladitcheff@icade.fr

## 2. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTISE ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊT – RAPPORT CONDENSÉ DES EXPERTS IMMOBILIERS

### 2.1. Contexte général de la mission d'expertise

#### Cadre général

La société Icade (« la Société ») nous a demandé, par contrat, de procéder à l'estimation de la juste valeur des actifs composant le patrimoine d'Icade. Le présent rapport condensé, qui résume nos conditions d'intervention, a été rédigé afin d'être intégré dans le document de référence de la Société.

Nos missions sont réalisées en toute indépendance.

Notre société n'a aucun lien capitalistique avec la société Icade.

Notre société confirme que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés et qu'elle a exercé sa mission en tant que société d'expertise indépendante qualifiée pour les besoins de la mission.

Nos honoraires annuels facturés à la Société représentent moins de 10 % du chiffre d'affaires de notre société réalisé durant l'année comptable précédente.

Nous n'avons pas identifié de conflit d'intérêts sur ces missions.

Les missions sont en conformité avec la recommandation de l'AMF sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiées le 8 février 2010.

#### Mission actuelle

Nos missions ont porté sur l'estimation de la juste valeur en l'état d'occupation annoncé au 31 décembre 2014.

Nous confirmons que, conformément à la norme IFRS 13, les actifs ont été évalués selon leur usage optimal (*Highest and best use value*).

Nous n'avons retenu des valeurs en usage alternatif, qu'à partir du moment où, soit les éléments de sa mise en œuvre ont été engagés, soit les trois conditions suivantes sont réunies : l'opération est physiquement possible, légalement autorisable et financièrement réalisable.

Il est rappelé ici que lorsque le client est preneur aux termes d'un contrat de crédit-bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous-jacents au contrat et non le contrat de crédit-bail. De la même façon, lorsque le bien immobilier est détenu par une société *ad hoc*, la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous-jacent et non pas celle de la Société.

### 2.2. Conditions de réalisation

#### Éléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, supposés sincères et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance de la Société, susceptibles d'avoir une incidence sur la juste valeur de l'immeuble.

#### Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- ◆ au plan national :
  - les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000,
  - la Charte de l'expertise en évaluation immobilière,
  - les principes posés par le Code de déontologie des SIIC ;
- ◆ au plan international, standards reconnus alternativement ou cumulativement :
  - les normes d'expertise européennes de TEGoVA (The European Group of Valuers' Association) publiées dans son guide bleu *European Valuation Standards*,
  - ainsi que les standards du *Red Book* de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS) publiés dans son *RICS Valuation – Professional Standards*,
  - les dispositions d'IVSC (International Valuation Standard Committee).

#### Méthodologie retenue

Les évaluations sont fondées sur la méthode de l'actualisation des *cash-flows*, la méthode par capitalisation du revenu, la méthode dite du bilan promoteur et la méthode par comparaison directe.

## 2.3. Juste valeur globale à la date du 31 décembre 2014

La juste valeur globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif et est déterminée en valeur hors droits (après déduction des droits et frais de mutation) et droits inclus (juste valeur avant toute déduction au titre des droits et frais de mutation).

Nom de l'expert	Actifs expertisés	Nombre d'actifs expertisés	Nombre d'actifs visités lors de la campagne de décembre 2014	Juste valeur hors droits au 31/12/2014 <sup>(1)</sup> (en millions d'euros)
BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION	Bureaux France/ Parcs d'affaires	202	2	2 098
CBRE VALUATION	Bureaux France/Entrepôts/ Logement	148	11	3 362
DTZ VALUATION	Bureaux France/ Parcs d'affaires	109	65	3 062
JONES LANG LASALLE EXPERTISES	Santé	71	17	2 321
CATELLA VALUATION FCC	Commerces et centres commerciaux	2	1	225
Impact de la moyenne des valeurs pour les actifs en double expertise				(1 239)
Actifs non expertisés ou retenus à une autre valeur				322
<b>TOTAL DU PATRIMOINE</b>				<b>10 151</b>

(1) Juste valeur hors droits ou hors taxes et hors frais d'actes, retraitée de la quote-part non détenue par Icade pour les actifs portés par des sociétés mises en équivalence dans les comptes consolidés.

## 2.4. Observations générales

Ces valeurs s'entendent sous réserve de stabilité du marché et d'absence de modifications notables des immeubles entre la date de réalisation des expertises et la date de valeur.

Ce rapport condensé est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre de la mission d'expertise.

Chacun des cinq experts confirme les valeurs des immeubles dont il a lui-même réalisé l'expertise ou l'actualisation, sans prendre de responsabilité pour celles effectuées par les autres experts.

Gareth Sellars  
Président  
Jones Lang LaSalle Expertises

Denis François  
Président  
CBRE Valuation

Jean-Claude Dubois  
Président

BNP Paribas Real Estate Valuation

Philippe Dorion  
Directeur  
DTZ Valuation France

Jean-François Drouets  
Président  
Catella Valuation FCC

### 3. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

#### Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

#### Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'assemblée générale

##### Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

##### Contrat de prévoyance au bénéfice du Président-directeur général

Un contrat d'assurance « prévoyance » de groupe a été souscrit par la Caisse des Dépôts auprès de la société CNP Assurances le 15 février 2012. Ce contrat permet à certains dirigeants des filiales du groupe de la Caisse des Dépôts de bénéficier de cette assurance.

Dans ce cadre, le Président d'Icade est l'un des assurés couverts par cette assurance, qui lui permet de bénéficier d'une couverture liée à son statut de mandataire social.

La Caisse des Dépôts a souhaité refacturer à Icade, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, sa quote-part du contrat d'assurance « prévoyance » de groupe, laquelle quote-part correspond à l'assurance dont bénéficie votre Président. La refacturation par la Caisse des Dépôts de cette assurance « prévoyance » groupe et le paiement par Icade des factures qui seront émises dans ce contexte établira l'existence d'une convention de refacturation et ce, quand bien même cette convention de refacturation ne serait pas formalisée par un contrat écrit.

Le conseil d'administration du 4 décembre 2014 a autorisé la conclusion de cette convention et constaté l'intérêt qu'il y a à bénéficier de cette assurance « prévoyance », en particulier au regard i) des conditions tarifaires, considérées comme justes et équitables pour Icade pour ce type d'assurance et ii) de la complexité qu'il y aurait à souscrire une nouvelle assurance pour le dirigeant concerné. Le montant de cette refacturation ne pourra pas excéder 10 000 euros au titre de l'année 2015.

Le conseil d'administration a par ailleurs autorisé l'intégration dans la rémunération du Président d'Icade, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, du coût de cette assurance « prévoyance » à titre d'avantage en nature.

*Administrateurs Icade concernés : Caisse des Dépôts et Serge Grzybowski.*

## Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale

### Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs

#### a) Dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### Bénéfice d'un contrat d'assurance chômage au profit du Président-directeur général d'Icade

Par délibération du conseil d'administration du 7 avril 2011, le Président-directeur général bénéficie d'un contrat d'assurance garantie chômage des mandataires sociaux, avec effet à compter du 7 avril 2011, pour la durée de son mandat. Pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2014, le montant des cotisations s'élève à 28 737,98 euros.

*Administrateur concerné : Serge Grzybowski.*

#### b) Sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

#### Allocation d'une indemnité de rupture au profit du Président-directeur général d'Icade

Votre Président-directeur général bénéficiera, en cas de départ contraint lié à un changement de contrôle ou à un désaccord stratégique avec le conseil d'administration, d'une indemnité correspondant à deux fois le montant de sa rémunération globale brute (fixe et variable) perçue au cours des douze derniers mois précédant son départ.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-42-1 du Code de commerce, le paiement de l'indemnité de rupture sera subordonné au respect d'une condition de performance : l'indemnité sera versée si le dernier résultat net part du Groupe (RNPG) de l'exercice précédant le départ est supérieur ou égal à la moyenne arithmétique des RNPG des deux exercices précédents (RNPG : résultat net part du Groupe tel que publié dans les comptes consolidés et après retraitement des plus-values de cession).

Cet engagement autorisé par le conseil d'administration du 7 avril 2011 a été sans exécution sur la période. Le conseil d'administration dans sa séance du 17 février 2015 a acté la démission avec effet immédiat de Monsieur Serge Grzybowski, Président-directeur général d'Icade, rendant cet engagement réglementé caduc. Comme décrit dans le rapport de gestion, un accord transactionnel a été signé le 17 février 2015 entre la Société et Monsieur Serge Grzybowski après la cessation de ses mandats d'administrateur et de Président-directeur général.

*Administrateur concerné : Serge Grzybowski.*

Courbevoie et Neuilly-sur-Seine, le 19 mars 2015

Les commissaires aux comptes

#### Mazars

Gilles Rainaut

Jérôme de Pastors

#### PricewaterhouseCoopers audit

Jean-Baptiste Deschryver

## 4. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Les statuts, procès-verbaux des assemblées générales et autres documents sociaux d'Icade, ainsi que les informations financières historiques et toute évaluation ou déclaration établie par un expert à la demande d'Icade devant être mis à la disposition des actionnaires, conformément à la législation applicable, peuvent être consultés au siège social d'Icade.

L'information réglementée au sens de l'article 221-3 du règlement général de l'AMF est disponible sur le site internet d'Icade : <http://www.icade.fr>

## 5. TABLES DE CONCORDANCE

### 5.1. Table de concordance du document de référence

Thèmes (rubriques de l'annexe 1 du règlement européen n° 809/2004)	Document de référence
<b>1. Personnes responsables</b>	
1.1 Nom et fonction des personnes responsables	Chap. 7 § 1.1., p. 292 Chap. 7 § 1.3., p. 293 Chap. 7 § 1.5., p. 294
1.2 Attestation des personnes responsables	Chap. 7 § 1.2., p. 292 Chap. 7 § 2., p. 295
<b>2. Contrôleurs légaux des comptes</b>	Chap. 7 § 1.3., p. 293 Chap. 7 § 1.4., p. 294
<b>3. Informations financières sélectionnées</b>	Chap. 1 § 1.1., p. 6 Chap. 1 § 2.2., p. 13 Chap. 1 § 2.3., p. 14
<b>4. Facteurs de risque</b>	
4.1 Risques juridiques	Chap. 2 § 5.4., p. 131 Chap. 2 § 6.2., p. 136
4.2 Risques industriels et environnementaux	Chap. 2 § 5.3., p. 131
4.3 Risques opérationnels	Chap. 2 § 5.2., p. 128
4.4 Risques de liquidités et de covenants	Chap. 2 § 1.5.4., p. 45 Chap. 2 § 5.5.2., p. 133 Chap. 3 § 21.2., p. 185 Chap. 3 § 21.3., p. 186 Chap. 3 § 24.1., p. 191
4.5 Risques de marché – Taux	Chap. 2 § 1.5.2., p. 43 Chap. 2 § 5.5.3., p. 134 Chap. 3 § 24.2., p. 192
4.6 Risques de marché – Change	Chap. 3 § 24.3., p. 193 Chap. 2 § 5.5.3.2., p. 134
4.7 Risques de marché – Actions	Chap. 2 § 5.5.3.3., p. 134
4.8 Dérivés de crédit	N.A.
4.9 Assurances – Litiges	Chap. 2 § 6., p. 134 Chap. 3 § 20., p. 183
<b>5. Informations concernant l'émetteur</b>	
5.1 Histoire et évolution de la Société	Chap. 1 § 1.2., p. 10 Chap. 1 § 2.1., p. 12
5.1.1 Raison sociale et nom commercial de l'émetteur	Chap. 2 § 4.1.1.1., p. 108
5.1.2 Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur	Chap. 2 § 4.1.1.2., p. 108
5.1.3 Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	Chap. 2 § 4.1.1.3., p. 108
5.1.4 Siège social, forme juridique de l'émetteur, législation régissant ses activités, pays d'origine, adresse et numéro de téléphone de son siège statutaire	Chap. 2 § 4.1.1.4., p. 108
5.1.5 Événements importants dans le développement des activités de l'émetteur	Chap. 2 § 1.2.1., p. 19
5.2 Investissements	–
5.2.1 Décrire les principaux investissements (y compris leur montant) réalisés par l'émetteur durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques, jusqu'à la date du document d'enregistrement	Chap. 1 § 1.1., p. 6 Chap. 2 § 1.2., p. 19
5.2.2 Décrire les principaux investissements de l'émetteur qui sont en cours, y compris la distribution géographique de ces investissements (sur le territoire national et à l'étranger) et leur méthode de financement (interne ou externe)	Chap. 2 § 1.2.4.1., p. 28 Chap. 2 § 1.2.3.4., p. 25
5.2.3 Fournir des renseignements concernant les principaux investissements que compte réaliser l'émetteur à l'avenir et pour lesquels ses organes de direction ont déjà pris des engagements fermes	N.A.

Thèmes (rubriques de l'annexe 1 du règlement européen n° 809/2004)	Document de référence
<b>6. Aperçu des activités</b>	
6.1 Principales activités	Chap. 1 § 1.1., p. 6 Chap. 1 § 1.2., p. 10 Chap. 1 § 2.4., p. 15 Chap. 2 § 1.2., p. 19
6.2 Principaux marchés	Chap. 2 § 1.2.3., p. 20 Chap. 2 § 1.2.4., p. 27
6.3 Événements exceptionnels	N.A.
6.4 Degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets, licences, contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	N.A.
6.5 Éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	Chap. 2 § 1.2.3., p. 20 Chap. 2 § 5.1.2., p. 128
<b>7. Organigramme</b>	
7.1 Description sommaire du Groupe	Chap. 1 § 2.2., p. 13 Chap. 2 § 1.3.1., p. 34
7.2 Liste des filiales importantes	Chap. 1 § 2.2., p. 13 Chap. 2 § 4.1.5.1., p. 116 Chap. 4 § 6.6., p. 254
<b>8. Propriétés immobilières, usines et équipements</b>	
8.1 Immobilisation corporelle importante existante ou planifiée	Chap. 1 § 1.2., p. 10 Chap. 2 § 1.3.1., p. 34 Chap. 3 § 8., p. 167 Chap. 6 Liste du patrimoine, p. 277
8.2 Question environnementale pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles	Chap. 1 § 1.1.4., p. 9 Chap. 2 § 2.2.2.1., p. 56 Chap. 2 § 2.2.2.6., p. 59 Chap. 2 § 2.2.3.1. à 2.2.3.6., p. 60 à 70 Chap. 2 § 2.2.4.5. à 2.2.4.8., p. 81 à 83 Chap. 2 § 5.3., p. 131 Chap. 2 § 5.4.2., p. 131 Chap. 2 § 5.4.3., p. 132
<b>9. Examen de la situation financière</b>	
9.1 Situation financière	Chap. 1 § 1.1.3., p. 8 Chap. 3 § 1.1. à § 1.6., p. 147 à 151
9.2 Résultat d'exploitation	Chap. 3 § 3., p. 161
<b>10. Trésorerie et capitaux</b>	
10.1 Informations sur les capitaux	Chap. 3 (Tableau de variation des capitaux propres consolidés), p. 145 Chap. 3 § 18., p. 180
10.2 Source et montant des flux de trésorerie	Chap. 1 § 1.1., p. 6 Chap. 3 (Tableau des flux de trésorerie consolidés), p. 144 Chap. 3 § 3., p. 161
10.3 Informations sur les conditions d'emprunt et la structure de financement	Chap. 2 § 1.5., p. 42 Chap. 3 § 21., p. 184
10.4 Restrictions à l'utilisation des capitaux ayant influé ou pouvant influencer sur les opérations de la Société	Chap. 2 § 4.1.3.1.1., p. 109 Chap. 3 § 18., p. 180
10.5 Sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les investissements sur lesquels la direction a pris des engagements fermes et les immobilisations corporelles planifiées	Chap. 3 § Compte de résultat consolidé, p. 142 Chap. 3 § Tableau des flux de trésorerie consolidés, p. 144 Chap. 3 § 24.1., p. 191
<b>11. Recherche et développement, brevets et licences</b>	
	N.A.
<b>12. Informations sur les tendances</b>	
	Chap. 2 § 1.2.2., p. 19
<b>13. Prévisions, estimations du bénéfice</b>	
	N.A.

Thèmes (rubriques de l'annexe 1 du règlement européen n° 809/2004)	Document de référence
<b>14. Conseil d'administration et direction générale</b>	
14.1 Renseignements relatifs aux membres du conseil d'administration et à la direction générale	Chap. 2 § 3.1., p. 90 Chap. 5 § 1.2., p. 261
14.2 Conflits d'intérêts	Chap. 2 § 3.1.3., p. 103
<b>15. Rémunérations et avantages</b>	
15.1 Montant de la rémunération versée et avantages en nature	Chap. 2 § 3.2., p. 104 Chap. 3 § 3.1., p. 207 Chap. 4 § 6.4., p. 253 Chap. 5 § 1.6., p. 267
15.2 Montant des sommes provisionnées ou constatées aux fins de versement de pension, retraite ou autres avantages	Chap. 2 § 3.2.3., p. 106
<b>16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b>	
16.1 Date d'expiration des mandats actuels	Chap. 2 § 3.1.1.2., p. 91
16.2 Contrats de service liant les membres du conseil d'administration	Chap. 2 § 3.2.3.2., p. 107
16.3 Informations sur les comités	Chap. 2 § 3.1.1.5., p. 100 Chap. 2 § 3.1.2.3., p. 102
16.4 Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise	Chap. 5 § 1.1., p. 260
<b>17. Salariés</b>	
17.1 Nombre de salariés	Chap. 2 § 2.2.4.2.1., p. 74 Chap. 4 § 6.5., p. 253
17.2 Participation et stock-options des mandataires sociaux	Chap. 5 § 1.6.3., p. 268 Chap. 2 § 3.2.4., p. 107
17.3 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital	Chap. 2 § 2.2.4.2.2., p. 76 Chap. 2 § 4.3.3., p. 120
<b>18. Principaux actionnaires</b>	
18.1 Actionnaires détenant plus de 5 % du capital social ou des droits de vote	Chap. 1 § 2.3., p. 14 Chap. 2 § 4.1.4., p. 114
18.2 Existence de droits de vote différents	N.A.
18.3 Contrôle de l'émetteur	Chap. 2 § 4.1.4., p. 114
18.4 Accord, connu de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait entraîner, à une date ultérieure, un changement de contrôle	Chap. 2 § 4.1.4.4., p. 116
<b>19. Opérations avec des apparentés</b>	
Chap. 2 § 1.2.8.2., p. 33	
<b>20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur</b>	
20.1 Informations financières historiques	Chap. 1 § 1.1., p. 6 Chap. 3 (États financiers consolidés), p. 142-219
20.2 Informations financières <i>pro forma</i>	Chap. 3 § 1.1., p. 147
20.3 Comptes sociaux	Chap. 4 (États financiers), p. 224-254
20.4 Vérification des informations financières historiques annuelles	Chap. 3 (Rapports des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés), p. 220-222 Chap. 4 (Rapports des commissaires aux comptes sur les comptes annuels), p. 256-257
20.5 Date des dernières informations financières	p. 3
20.6 Informations financières intermédiaires et autres	N.A.
20.7 Politique de distribution du dividende	Chap. 2 § 7.1., p. 138 Chap. 3 § 18.4., p. 180
20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage	Chap. 2 § 6.2., p. 136
20.9 Changement significatif de la situation financière ou commerciale	Chap. 2 § 1.2.1., p. 19

Thèmes (rubriques de l'annexe 1 du règlement européen n° 809/2004)	Document de référence
<b>21. Informations complémentaires</b>	
21.1 Capital social	Chap. 2 § 4.1.3., p. 109 Chap. 3 § 18., p. 180 Chap. 4 § 3.7., p. 238
21.1.1 Montant du capital souscrit et, pour chaque catégorie d'actions :	
a) le nombre d'actions autorisées ;	Chap. 2 § 4.1.3.1.2., p. 110
b) le nombre d'actions émises et totalement libérées et le nombre d'actions émises, mais non totalement libérées ;	Chap. 4 § 3.7., p. 238
c) la valeur nominale par action, ou le fait que les actions n'ont pas de valeur nominale ; et	Chap. 3 § 18., p. 180
d) un rapprochement du nombre d'actions en circulation à la date d'ouverture et à la date de clôture de l'exercice. Si plus de 10 % du capital a été libéré au moyen d'actifs autres que des espèces durant la période couverte par les informations financières historiques, le préciser ;	Chap. 2 § 7.1.1., p. 138 Chap. 4 § 3.7., p. 238
21.1.2 Actions non représentatives du capital, leur nombre et leurs principales caractéristiques	N.A.
21.1.3 Nombre, valeur comptable et valeur nominale des actions détenues par l'émetteur lui-même ou en son nom, ou par ses filiales	Chap. 2 § 4.1.3.3., p. 111 Chap. 2 § 4.1.4.1., p. 114 Chap. 2 § 4.1.5., p. 116 Chap. 4 § 3.7., p. 238
21.1.4 Montant des valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription, avec mention des conditions et modalités de conversion, d'échange ou de souscription	Chap. 3 § 18., p. 180
21.1.5 Informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attaché(e) au capital souscrit, mais non libéré, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital	N.A.
21.1.6 Informations sur le capital de tout membre du Groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option et le détail de ces options, y compris l'identité des personnes auxquelles elles se rapportent	Chap. 2 § 4.1.4.4., p. 116 Chap. 2 § 4.3.3., p. 120
21.1.7 Historique du capital social pour la période couverte par les informations financières historiques, mettant tout changement survenu en évidence	Chap. 2 § 4.1.3.6., p. 113 Chap. 2 § 4.1.3.7., p. 114
21.2 Acte constitutif et statuts	
21.2.1 Objet social de l'émetteur	Chap. 2 § 4.1.2.1., p. 108
21.2.2 Résumé des dispositions contenues dans l'acte constitutif, les statuts, charte ou règlement de l'émetteur concernant les membres de ses organes d'administration, de direction et de surveillance	Chap. 2 § 3.1.1.5., p. 100 Chap. 2 § 3.1.2.1., p. 101 Chap. 2 § 4.1.2., p. 108
21.2.3 Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes	Chap. 2 § 4.1.2.2., p. 108
21.2.4 Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires et lorsque les conditions sont plus strictes que la loi ne le prévoit	N.A.
21.2.5 Conditions régissant la manière dont les assemblées générales annuelles et les assemblées générales extraordinaires des actionnaires sont convoquées, y compris les conditions d'admission	Chap. 2 § 4.1.2.3., p. 109
21.2.6 Dispositions de l'acte constitutif, des statuts, d'une charte ou d'un règlement de l'émetteur qui pourrait avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle	N.A.
21.2.7 Dispositions de l'acte constitutif, des statuts, d'une charte ou d'un règlement fixant le seuil au-dessus duquel toute participation doit être divulguée	Chap. 2 § 4.1.3.8., p. 114
21.2.8 Conditions, imposées par l'acte constitutif et les statuts, une charte ou un règlement, régissant les modifications du capital, lorsque ces conditions sont plus strictes que la loi ne le prévoit	N.A.
<b>22. Contrats importants</b>	Chap. 2 § 1.2.8., p. 33
<b>23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts</b>	Chap. 7 § 2., p. 295
<b>24. Documents accessibles au public</b>	Chap. 7 § 4., p. 299
<b>25. Informations sur les participations</b>	Chap. 3 § 19., p. 181 Chap. 3 § 33., p. 209 Chap. 4 § 3.15., p. 246 Chap. 4 § 6.6., p. 254 Chap. 2 § 4.1.5., p. 116

## 5.2. Table thématique du rapport financier

La table thématique suivante permet d'identifier les informations requises par l'Autorité des marchés financiers, au titre du rapport financier annuel, conformément à l'article 212-13 VI de son règlement général.

Thèmes (en conformité avec l'article 222-3 du règlement AMF)	Document de référence
<b>1. Comptes annuels</b>	Chap. 4, p. 223-255
<b>2. Comptes consolidés</b>	Chap. 3, p. 141-219
<b>3. Rapport de gestion</b>	
3.1 Analyse et commentaires de l'activité et des résultats	
3.1.A Principes comptables, périmètre de consolidation	Chap. 3 § 1., p. 147-152 et § 35., p. 212-218
3.1.B Faits marquants, chiffres clés	Chap. 1 § 1.1., p. 6 Chap. 2 § 1.2.1., p. 19-20
3.1.C Activités et résultats	Édito, p. 4 Chap. 2 § 1.2., p. 19-20
3.2 Actif Net réévalué	Chap. 2 § 1.3., p. 34-40
3.3 Ressources financières	Chap. 2 § 1.5., p. 42-45
3.4 Informations sociales, environnementales, R&D	Chap. 2 § 2.1., p. 53-54 Chap. 2 § 2.2., p. 54
3.5 Description des principaux risques	Chap. 2 § 5., p. 128-134
3.6 Gouvernance	Chap. 2 § 3., p. 90-107
3.7 Capital social et opérations sur titres	Chap. 2 § 4.1., p. 108-118 et 4.2., p. 118
3.8 Perspectives	Chap. 1 § 2.4., p. 15 Chap. 2 § 1.2.2., p. 19
<b>4. Déclaration du responsable</b>	Chap. 7 § 1.2., p. 292
<b>5. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels et les comptes consolidés</b>	Chap. 4 (Rapports des commissaires aux comptes sur les comptes annuels), p. 256-257 Chap. 3 (Rapports des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés), p. 220-222

# POUR EN SAVOIR PLUS, RETROUVEZ...

---

... le rapport annuel - document de référence 2014  
sur notre site **[www.icafe.fr](http://www.icafe.fr)**

... l'actualité sur la ville, l'innovation (environnement, ville de demain, Grand Paris, urbanisme, mobilité, etc.)  
et sur l'entreprise en temps réel sur le compte  
**Twitter@Icafe\_Officiel**



... les coulisses des chantiers, des interviews d'experts,  
des visites guidées de nos projets, etc. sur la chaîne  
**IcafeOfficiel**

You 



**Marché de cotation**

Les actions d'Icade sont cotées à Euronext Paris  
Code: FRO000035081 – ICAD

**Informations financières et relations investisseurs**

Nathalie Palladitcheff, directeur général d'Icade par intérim  
Tél.: +33 (0)1 41 57 70 12 – E-mail: [nathalie.palladitcheff@icade.fr](mailto:nathalie.palladitcheff@icade.fr)  
Julien Goubault, Directeur financier adjoint en charge des financements,  
du *corporate* et des relations investisseurs  
Tél.: +33 (0)1 41 57 71 50 – E-mail: [julien.goubault@icade.fr](mailto:julien.goubault@icade.fr)

**Direction Grands Comptes, Relations institutionnelles et de la Communication d'Icade – avril 2015.**

**Crédits photo :** Cabinet Beal et Blanckaert – CQFD, J.-L. Commeleran, Herzog & de Meuron,  
Metra+Associés, J. Millet, M. Mimram, E. Nebout, J. Urquijo.

**Conception et réalisation de la couverture:** BABEL

**Conception et réalisation :** RR DONNELLEY

**Imprimeur :** PrintVallée

**Icade – Millénaire 1**

35, rue de la Gare – 75019 Paris  
S.A. au capital de 112 902 784,44 euros – RCS Paris 582 074 944  
[www.icade.fr](http://www.icade.fr)

---

**Icade**  
Millénaire 1  
35, rue de la Gare  
75168 Paris Cedex 19  
[www.icafe.fr](http://www.icafe.fr)

---

nous donnons vie à la ville

