

4. ÉTATS FINANCIERS COMPTES ANNUELS

Bilan

ACTIF

(en millions d'euros)	Notes	Valeur brute	Amortissements & dépréciations	Valeur nette 31/12/2024	Valeur nette 31/12/2023
Capital souscrit non appelé (I)		-	-	-	-
ACTIF IMMOBILISÉ					
Immobilisations incorporelles	3.	6,3	1,1	5,2	5,7
Immobilisations corporelles					
Terrains		904,6	275,3	629,3	661,6
Constructions		3 842,2	1 754,7	2 087,5	2 172,7
Autres immobilisations corporelles		755,4	201,0	554,4	572,0
Immobilisations en cours, avances et acomptes		286,2	26,0	260,2	242,6
Total immobilisations corporelles	3.	5 788,3	2 257,0	3 531,3	3 649,0
Immobilisations financières					
Titres de participation	4.	1 584,1	244,2	1 339,9	1 392,7
Créances rattachées à des participations	5.1.	519,2	-	519,2	499,2
Autres titres immobilisés		-	-	-	1,9
Prêts		0,3	-	0,3	0,3
Autres immobilisations financières (dont actions propres)		77,4	21,7	55,6	62,2
Total immobilisations financières		2 181,0	265,9	1 915,0	1 956,4
Total actif immobilisé (II)		7 975,6	2 524,0	5 451,6	5 611,0
ACTIF CIRCULANT					
Stocks		0,8	0,0	0,8	0,8
Avances et acomptes versés sur commandes		7,0	-	7,0	5,0
Créances					
Clients et comptes rattachés	6.1.	101,2	17,7	83,5	83,5
Autres créances	6.1	880,1	39,2	841,0	926,7
Divers					
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres)	7.1.2.	95,3	-	95,3	90,3
Instruments dérivés	7.1.1.	0,0	-	0,0	0,0
Disponibilités	7.1.2.	762,9	-	762,9	1 177,2
Comptes de régularisation					
Charges constatées d'avance		1,1	-	1,1	1,8
Total actif circulant (III)		1 848,6	56,9	1 791,7	2 285,2
Charges à répartir sur plusieurs exercices (IV)	7.1.3.	11,7	-	11,7	13,6
Primes de remboursement des obligations (V)	7.1.3.	30,3	-	30,3	10,3
TOTAL DE L'ACTIF (I À V)		9 866,2	2 580,9	7 285,3	7 920,1

PASSIF

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2024	31/12/2023
CAPITAUX PROPRES			
Capital	8.1.	116,2	116,2
Primes d'émission, de fusion, d'apport...		2 387,4	2 387,4
Écarts de réévaluation		185,7	185,7
Réserve légale		11,6	11,6
Autres réserves			
Report à nouveau		113,3	2,0
<i>dont acompte sur dividendes</i>		-	-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE OU PERTE)		(24,5)	477,9
TOTAL		2 789,7	3 180,9
Subventions d'investissement		5,6	5,7
Provisions réglementées		2,1	2,0
Total capitaux propres (I)	8.3.	2 797,3	3 188,6
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Provisions pour risques		34,7	20,0
Provisions pour charges		7,5	13,6
Total provisions pour risques et charges (II)	9.	42,2	33,6
DETTES			
Dettes financières			
7.2.			
Autres emprunts obligataires		3 374,6	3 577,3
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		425,4	425,5
Emprunts et dettes financières divers		395,7	429,7
Dettes d'exploitation			
6.3.			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		40,4	37,0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		48,0	73,6
Dettes fiscales et sociales		7,3	6,7
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		101,1	92,3
Autres dettes		19,0	21,2
Divers			
Instruments dérivés		1,9	2,7
Comptes de régularisation			
Produits constatés d'avance		32,4	32,0
TOTAL DETTES (III)		4 445,8	4 697,9
TOTAL DU PASSIF (I À III)		7 285,3	7 920,1

Compte de résultat

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2024	31/12/2023
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Chiffre d'affaires	11.1.1.	269,1	271,1
Production immobilisée			
Subventions d'exploitation		0,2	0,1
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges		39,3	24,4
Autres produits d'exploitation		87,1	93,2
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION		395,8	388,8
CHARGES D'EXPLOITATION			
Achats et variations de stocks		47,2	61,0
Services extérieurs		62,8	81,4
Impôts, taxes et versements assimilés		47,3	46,7
Salaires et traitements	10.1.	6,3	4,5
Charges sociales	10.1.	1,9	1,8
Dotations aux amortissements et dépréciations		235,6	366,2
Dotations aux dépréciations sur actif circulant		3,4	9,6
Dotations aux provisions pour risques et charges		12,9	1,6
Autres charges		2,5	4,0
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION		419,9	576,8
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	11.1.2.	(24,1)	(187,9)
OPÉRATIONS EN COMMUN			
Bénéfice ou perte supportée		-	-
PRODUITS FINANCIERS			
Produits financiers de participations		118,5	207,8
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		0,3	-
Autres intérêts et produits assimilés		59,3	35,4
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		4,2	4,0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		5,4	0,9
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS		187,7	248,1
CHARGES FINANCIÈRES			
Dotations financières aux amortissements, aux dépréciations et provisions		102,1	151,2
Intérêts et charges assimilées		101,0	146,0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		1,9	0,3
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES		204,9	297,5
RÉSULTAT FINANCIER	11.2.	(17,2)	(49,4)
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS		(41,3)	(237,3)
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		0,5	0,0
Produits exceptionnels sur opérations en capital		82,5	1 548,1
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		-	0,7
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS		83,0	1 548,8
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		0,0	0,0
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		65,0	832,0
Dotations exceptionnelles aux amortissements, aux provisions et dépréciations		0,1	0,1
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES		65,1	832,1
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	11.3.	17,9	716,7
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		-	-
Impôts sur les bénéfices		1,1	1,4
TOTAL DES PRODUITS		666,5	2 185,8
TOTAL DES CHARGES		691,1	1 707,8
RÉSULTAT NET		(24,5)	477,9

5. ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS

NOTE 1. Principaux événements de l'exercice	398	NOTE 8. Capital	412
1.1. Investissements et cessions réalisés	398	8.1. Évolution du nombre d'actions en circulation	412
1.2. Évolution de l'endettement financier	398	8.2. Détention du capital	412
1.3. Distribution de dividendes	398	8.3. Variation des capitaux propres	412
NOTE 2. Principes généraux	398	NOTE 9. Provisions pour risques et charges	413
2.1. Textes appliqués	398	NOTE 10. Rémunérations et avantages postérieurs à l'emploi	414
2.2. Base d'évaluation, jugements et utilisation d'estimations	398	10.1. Charges de personnel nettes des refacturations aux filiales	414
NOTE 3. Immobilisations, investissements et résultat de cession d'actifs incorporels et corporels	399	10.2. Effectifs moyens	415
3.1. Immobilisations incorporelles et corporelles	399	10.3. Indemnités éventuelles de rupture de contrat de travail et autres rémunérations différées des dirigeants	415
3.2. Investissements de l'exercice	400	10.4. Avantages postérieurs à l'emploi	415
3.3. Amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles	401	10.5. Rémunérations et avantages alloués au titre de l'exercice aux administrateurs et aux membres du comité exécutif	416
3.4. Résultat de cession d'actifs immobiliers	402	10.6. Plans d'options de souscription d'actions et plans d'actions gratuites	416
NOTE 4. Titres, revenus des participations et résultat de cession	403	NOTE 11. Compte de résultat	417
4.1. Variation des titres de participation et revenus de l'exercice	403	11.1. Résultat d'exploitation par destination	417
4.2. Dépréciations des titres de participation	404	11.2. Résultat financier	419
4.3. Résultat de cession des titres de participation	404	11.3. Résultat exceptionnel	420
NOTE 5. Financements intra-groupe	404	11.4. Impôt sur les résultats	420
5.1. Financements accordés aux filiales et participations	404	NOTE 12. Engagements hors bilan	421
5.2. Financements consentis à Icade par les filiales et participations	406	12.1. Engagements donnés	421
NOTE 6. Échéances des actifs et passifs, dépréciations des autres actifs	406	12.2. Engagements reçus	421
6.1. Échéances des actifs	407	NOTE 13. Autres informations	422
6.2. Dépréciations sur autres immobilisations financières et actif circulant	407	13.1. Événements postérieurs à la clôture	422
6.3. Échéances des passifs	408	13.2. Parties liées	422
NOTE 7. Instruments financiers et coût de l'endettement	409	13.3. Honoraires des commissaires aux comptes	422
7.1. Instruments dérivés et autres actifs financiers	409	13.4. Tableau des filiales et participations	423
7.2. Passifs financiers et coût de l'endettement	411		

NOTE 1.

Principaux événements de l'exercice**1.1. Investissements et cessions réalisés**

Les principaux investissements de l'exercice s'élèvent à 149,9 millions d'euros et ont principalement porté sur des opérations en cours t décrit dans la note 3.2.

La poursuite du plan d'arbitrage initié en 2021 s'est traduite par des cessions pour 81,8 millions d'euros portant principalement sur les immeubles Quai rive neuve et Le Castel à Marseille, Dulud à Neuilly et Milkyway à Lyon (cf. note 3.4.).

1.2. Évolution de l'endettement financier

La dette financière de la Société a été ramenée de 4 432 millions d'euros au 31 décembre 2023 à 4 195,7 millions d'euros au 31 décembre 2024 (cf. note 7.2.1.) principalement sous l'effet :

- du rachat de deux souches obligataires à hauteur de 350,0 millions d'euros :
 - 142,5 millions d'euros concernent les obligations venant à échéance le 17 novembre 2025 et offrant un coupon de 1,125 % (ISIN : FR0013218393) ramenant le montant en circulation de 500,0 millions d'euros à 357,5 millions d'euros après le règlement-livraison du 23 mai 2024,
 - 207,5 millions d'euros concernent les obligations venant à échéance le 10 juin 2026 et offrant un coupon de 1,750 % (ISIN : FR0013181906) ramenant le montant en circulation de 750,0 millions d'euros à 542,5 millions d'euros après le règlement-livraison du 23 mai 2024.

Une soulte de 12,7 millions d'euros a été perçue au titre de cette opération de rachat obligataire. Elle a été inscrite dans le compte de résultat sur la ligne « Autres intérêts et produits assimilés » ;

- de l'émission en juillet 2024 de nouvelles obligations pour un montant de 149,0 millions d'euros. Ces obligations sont venues abonder deux souches existantes :
 - la souche à échéance janvier 2030, offrant un coupon de 1,000 %, abondée à hauteur de 99,0 millions d'euros (ISIN : FR001400RSH0). Le taux d'intérêt effectif s'élève à 4,07 %,
 - la souche à échéance janvier 2031, offrant un coupon de 0,625 %, abondée à hauteur de 50,0 millions d'euros (ISIN : FR001400RSCI). Le taux d'intérêt effectif s'élève à 4,25 %.

1.3. Distribution de dividendes

L'assemblée générale du 19 avril 2024 a voté la distribution d'un dividende au titre de l'exercice 2023 d'un montant de 4,84 euros brut par action accompagnée des modalités suivantes :

- le versement d'un acompte de 2,42 euros par action en numéraire, le 6 mars 2024, pour un montant de 183,3 millions d'euros après prise en compte des titres auto détenus ; et
- le versement du solde, soit 2,42 euros par action, le 4 juillet 2024, pour un montant de 183,4 millions d'euros après prise en compte des titres auto détenus.

NOTE 2.

Principes généraux**2.1. Textes appliqués**

Les comptes annuels de la Société sont établis au 31 décembre 2024 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 18 février 2025. Les derniers comptes annuels publiés par Icade au 31 décembre 2023 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 ainsi que les produits et charges de l'exercice.

Les estimations comptables concourant à la présentation des états financiers au 31 décembre 2024 ont été réalisées dans un contexte du secteur immobilier toujours incertain. Par ailleurs, la Société continuera à porter une attention particulière à court et à moyen terme à l'évolution des taux d'intérêt sur les marchés financiers et à son impact sur le coût de financement. La Société a tenu compte des informations fiables dont elle disposait quant aux incidences de ce contexte au 31 décembre 2024.

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

personnel et des provisions comme indiqué dans les paragraphes « Provisions » et « Avantages au personnel ».

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

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

PRINCIPES COMPTABLES

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 CORPORELLES

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

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

06

3.1. Immobilisations incorporelles et corporelles

IMMOBILISATIONS BRUTES

(en millions d'euros)	31/12/2023	Fusion & apports	Augmentations, acquisitions, créations d'actifs	Diminutions, cessions ou mises au rebut	Virement de poste à poste	31/12/2024
Immobilisations incorporelles	1,2	-	-	(0,6)	1,3	2,0
Autres immobilisations incorporelles	5,7	-	(0,1)	-	(1,3)	4,3
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	6,9	-	(0,1)	(0,6)	-	6,3
Terrains	925,2	-	-	(20,6)	-	904,6
Constructions	2 191,1	-	-	(33,0)	53,8	2 211,9
Installations et agencements	1 571,3	-	-	(19,1)	78,1	1 630,3
Autres immobilisations corporelles	759,5	-	-	(4,1)	0,0	755,4
<i>dont malis techniques sur terrains</i>	<i>328,0</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>(1,4)</i>	<i>-</i>	<i>326,7</i>
<i>dont malis techniques sur constructions, installations et agencements</i>	<i>431,3</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>(2,7)</i>	<i>-</i>	<i>428,6</i>
Immobilisations en cours sur immobilisations corporelles	267,9	-	144,8	(0,1)	(131,9)	280,6
Avances sur immobilisations corporelles	0,2	-	5,3	-	-	5,5
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	5 715,1	-	150,1	(76,9)	(0,0)	5 788,3
TOTAL DES IMMOBILISATIONS BRUTES	5 722,0	-	150,1	(77,5)	(0,0)	5 794,6

Au titre de l'exercice 2024, le montant des coûts d'emprunt intégrés à la valeur brute des immobilisations s'élève à 1,1 million d'euros. Les principales cessions de l'exercice sont décrites dans la note 3.4. « Résultat de cession des actifs immobiliers ».

3.2. Investissements de l'exercice

PRINCIPES COMPTABLES

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 ».

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.

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.

INVESTISSEMENTS

(en millions d'euros)	Acquisitions d'actifs immobiliers	Opérations en développement	Autres investissements	31/12/2024
Bureaux	-	66,5	25,3	91,8
Parcs d'affaires	-	20,8	35,8	56,6
Autres actifs immobiliers	-	-	1,6	1,6
Investissements sur actifs immobiliers	-	87,2	62,6	149,9
Autres immobilisations	-	-	0,2	0,2
TOTAL DES INVESTISSEMENTS	-	87,2	62,8	150,1

Les investissements des actifs immobiliers en développement concernent principalement l'immeuble Edenn à Nanterre et les projets de *data center* à Aubervilliers et Rungis.

Les autres investissements d'un montant de 62,6 millions d'euros portent majoritairement sur :

- des travaux sur des immeubles de bureaux en exploitation pour un montant de 16,5 millions d'euros ;

- des travaux sur les parcs d'affaires en exploitation pour un montant de 29,6 millions d'euros ;
- des mesures d'accompagnement pour 12 millions d'euros, des honoraires internes sur actifs en exploitation pour 2,1 millions d'euros et des honoraires de commercialisation pour 1,0 million d'euros.

3.3. Amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles

PRINCIPES COMPTABLES

MODALITÉS D'AMORTISSEMENT

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

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

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

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

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

ACTIFS INCORPORELS

Une dépréciation de l'actif est comptabilisée lorsque le montant recouvrable est inférieur à la valeur nette comptable.

Pour les immobilisations incorporelles représentatives de droits immobiliers, les dépréciations sont déterminées individuellement de la manière suivante : la juste valeur de l'actif immobilier (déterminée par un expert indépendant) est comparée à la somme de l'actif incorporel et corporel, le cas échéant. En cas de perte de valeur, l'actif incorporel est déprécié prioritairement, suivi de l'actif corporel.

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

MODALITÉS DE RÉALISATION DES TESTS DE DÉPRÉCIATION DES ACTIFS CORPORELS

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

Un indice de perte de valeur peut être :

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

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

MODALITÉS DE DÉPRÉCIATION DES IMMEUBLES

La valeur actuelle des immeubles, déterminée par des experts indépendants, correspond à la valeur la plus élevée entre la valeur vénale diminuée des coûts de cession et la valeur d'usage.

La valeur vénale est la valeur de marché hors droits. La valeur d'usage est la valeur actualisée des revenus de loyers attendus de ces actifs.

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

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

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

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

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

Pour les immeubles acquis moins de trois mois avant la date de clôture, la valeur actuelle correspond au prix d'acquisition acte en main inscrit en comptabilité.

AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS

(en millions d'euros)	31/12/2023	Fusion & apports	Dotations aux amortissements et dépréciations	Diminutions	Virement de poste à poste	31/12/2024
Immobilisations incorporelles	(1,2)	-	(0,4)	0,6	-	(1,1)
Droits immobiliers et mali techniques	-	-	-	-	-	-
<i>dont malis techniques sur immobilisations incorporelles</i>	-	-	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	(1,2)	-	(0,4)	0,6	-	(1,1)
Terrains	(263,5)	-	(26,1)	14,3	-	(275,3)
Constructions	(745,9)	-	(102,7)	12,0	-	(836,5)
Installations et agencements	(843,8)	-	(83,4)	9,1	-	(918,1)
Autres immobilisations corporelles	(187,5)	-	(19,0)	5,5	-	(201,0)
<i>dont malis techniques sur terrains</i>	(11,5)	-	(2,1)	-	-	(13,6)
<i>dont malis techniques sur constructions, installations et agencements</i>	(175,9)	-	(16,9)	5,5	-	(187,4)
Immobilisations en cours sur immobilisations corporelles	(25,4)	-	(0,5)	-	-	(26,0)
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	(2 066,1)	-	(231,7)	40,9	-	(2 257,0)
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS	(2 067,4)	-	(232,2)	41,5	-	(2 258,0)
VALEURS NETTES COMPTABLES DES IMMOBILISATIONS	3 654,7	-	(82,1)	(36,1)	(0,0)	3 536,5

Fin 2024, les dépréciations d'actifs immobiliers s'élèvent à 408,7 millions d'euros contre 356,5 millions d'euros au 31 décembre 2023.

3.4. Résultat de cession d'actifs immobiliers

RÉSULTAT DE CESSION DES ACTIFS IMMOBILIERS

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Prix de cession des actifs immobiliers	81,8	146,2
Valeurs nettes comptables des actifs cédés ou mis au rebut	(57,7)	(71,5)
Coûts de cession	(4,7)	(6,0)
RÉSULTAT DE CESSION	19,4	68,7
Reprises de dépréciations sur actifs immobiliers et créances de linéarisation	-	0,1
RÉSULTAT DE CESSION APRÈS REPRISE DE DÉPRÉCIATION	19,4	68,8

En 2024, le résultat de cession d'actifs immobiliers concerne principalement des immeubles de bureaux situés à Marseille et Lyon.

NOTE 4. Titres, revenus des participations et résultat de cession**PRINCIPES COMPTABLES**

Les titres de participation et autres titres immobilisés figurent à l'actif pour leur valeur d'acquisition, d'apport ou de souscription, hors frais d'acquisition.

Les créances rattachées à des participations sont enregistrées pour leur valeur nominale.

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

TITRES DE PARTICIPATION

Postérieurement à l'acquisition, les titres de participation sont évalués à leur valeur d'utilité. Cette valeur est déterminée principalement en fonction de l'actif net réévalué, 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.

Concernant les titres des sociétés foncières, l'actif net réévalué intègre les plus ou moins-values latentes sur les actifs

immobiliers, estimées à partir des justes valeurs déterminées par des experts immobiliers indépendants, et diminuées le cas échéant de la fiscalité sur les plus-values latentes de ces actifs dans le cadre de leur entrée dans le régime SIIC.

Dans le cas particulier des titres de participation Icade Promotion, la valeur d'entreprise est déterminée par un expert indépendant sur la base d'une analyse multicritère.

AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

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

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

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

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

TITRES DE PARTICIPATION

(en millions d'euros)	31/12/2023	Fusions & apports, transferts	Créations, acquisitions, augmentations de capital	Diminutions, cessions	31/12/2024	Dividendes et résultats affectés à Icade
Sociétés foncières consolidées		-	-	(0,7)	680,9	(17,7)
Sociétés de promotion immobilière consolidées			-	-	135,1	-
Sociétés non consolidées		-	0,0	(6,3)	768,1	61,1
TOTAL DES TITRES DE PARTICIPATION		-	0,0	(7,0)	1 584,1	43,5

En 2024, la diminution de 7,0 millions d'euros provient principalement de la cession des titres des sociétés Cycle-Up, Arcade et Boutiques Premium et de la réduction de capital de la société Bassin Nord.

Les titres non consolidés concernent principalement les participations dans Præmia Healthcare et IHE (Ex-Foncière Santé).

4.2. Dépréciations des titres de participation

DÉPRÉCIATIONS DES TITRES DE PARTICIPATION

(en millions d'euros)	31/12/2023	Fusions & apports, transferts	Dotations	Reprises	31/12/2024
Sociétés foncières consolidées	196,3	-	35,0	(1,5)	229,7
Sociétés de promotion immobilière consolidées	-	-	-	-	-
Sociétés non consolidées	2,1	-	12,4	-	14,5
DÉPRÉCIATIONS DES TITRES DE PARTICIPATION	198,4	-	47,4	(1,5)	244,2

4.3. Résultat de cession des titres de participation

RÉSULTAT DE CESSION DES TITRES DE PARTICIPATION

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Prix de cession des titres de participation	0,6	1 401,8
Valeurs nettes comptables des titres cédés	(1,5)	(753,7)
Coûts de cession	(1,1)	(0,7)
RÉSULTAT DE CESSION	(2,0)	647,3
Reprises de dépréciations sur titres de participation	1,5	-
RÉSULTAT DE CESSION APRÈS REPRISE DE DÉPRÉCIATION	(0,5)	647,3

En 2024, le résultat de cession intègre les cessions de titres de participation des sociétés Cycle-Up, Arcade et Boutiques Premium.

NOTE 5.

Financements intra-groupe

5.1. Financements accordés aux filiales et participations

PRINCIPES COMPTABLES

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.

FINANCEMENTS ACCORDÉS AUX FILIALES ET PARTICIPATIONS

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2023	Fusions & apports, transferts	Souscriptions, augmentations	Remboursements, diminutions	31/12/2024	Intérêts liés au financement
Créances rattachées à des participations						
Sociétés foncières consolidées	317,2	-	127,4	(124,3)	320,3	4,2
Sociétés de promotion immobilière consolidées	182,0	-	66,1	(49,2)	198,9	3,6
Sociétés non consolidées	-	-	-	-	-	
TOTAL DES CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS	499,2	-	193,5	(173,5)	519,2	7,8
Comptes courants intra-groupe						
Sociétés foncières consolidées	351,2	-	39,2	(110,5)	279,8	17,7
Sociétés de promotion immobilière consolidées	299,3	-	63,5	(6,6)	356,3	10,0
Sociétés non consolidées	223,3	-		(24,6)	198,7	17,0
COMPTES COURANTS INTRA-GROUPE (I)	873,8	-	102,7	(141,7)	834,9	44,7
Quote-part de résultats bénéficiaires des sociétés de personnes et dividendes à recevoir						
Sociétés foncières consolidées	10,4		0,9	(8,0)	3,3	-
Sociétés de promotion immobilière consolidées	-	-	-	-	-	-
Sociétés non consolidées	-	-	-	-	-	-
QUOTE-PART DE RÉSULTAT ET DIVIDENDES À RECEVOIR (II)	10,4	-	0,9	(8,0)	3,3	-
TOTAL GROUPE ET ASSOCIÉS (III = I + II)	884,2	-	103,6	(149,6)	838,2	44,7

Les variations des créances rattachées aux participations concernent essentiellement :

- le financement des opérations de développement pour un montant global de 193,5 millions d'euros concernant les sociétés Icade Promotion, Arcade, Messine Participations, Le Tolbiac et Pointe Métro 1 ;
- les diminutions liées aux remboursements pour un montant global de 173,5 millions d'euros concernant les sociétés 68 Victor Hugo, IP2T, Le Tolbiac, Oriantz, Arcade, Novadis, Pointe Métro 1.

Les variations des comptes courants des sociétés concernent principalement :

- le financement des opérations de développement pour un montant global de 102,7 millions d'euros concernant principalement les sociétés, IP2T, IP3M, Icade 3.0 et Tour Eqho ;
- les diminutions liées aux remboursements pour un montant global de 141,7 millions d'euros concernant principalement la société Icade Healthcare Europe, 68 Victor Hugo, Messine Participations, Icade Promotion et Lafayette.

5.2. Financements consentis à Icade par les filiales et participations

FINANCEMENTS RECUS

(en millions d'euros)	31/12/2023	Fusions & apports	Augmentations	Diminutions	31/12/2024	Charges d'intérêt 2024
Comptes courants intra-groupe						
Sociétés foncières consolidées	77,2		21,5	(23,1)	75,6	2,5
Sociétés de promotion immobilière consolidées	19,3		11,3	(11,1)	19,5	0,4
Sociétés non consolidées	1,4		0,1		1,4	0,1
COMPTES COURANTS INTRA-GROUPE	97,9	-	32,9	(34,2)	96,5	2,9
Quote-part de résultat des sociétés de personnes						
Sociétés foncières consolidées	60,2	-	9,9	(40,6)	29,5	-
Sociétés de promotion immobilière consolidées	-	-	-	-	-	-
Sociétés non consolidées	0,0	-	-	-	0,0	-
QUOTE-PART DE RÉSULTAT	60,3	-	9,9	(40,6)	29,5	-
GROUPE ET ASSOCIÉS	158,1	-	42,7	(74,8)	126,0	2,9

Les variations des comptes courants s'élèvent à - 1,3 million d'euros et concernent principalement les sociétés, Novadis, Stratège, Arcade, Icade Promotion et IPIR.

NOTE 6.

Échéances des actifs et passifs, dépréciations des autres actifs

PRINCIPES COMPTABLES

CRÉANCES CLIENTS

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

ACTIONS PROPRES

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

6.1. Échéances des actifs

ÉCHÉANCES DES ACTIFS

(en millions d'euros)	31/12/2024					31/12/2023
	Total	- 1 an	Entre 1 et 5 ans	Plus de 5 ans	dont produits à recevoir	
Créances rattachées à des participations	519,2	181,3	295,0	42,9	2,6	499,2
Autres titres immobilisés	-	-	-	-	-	1,9
Prêts	0,3	0,1	0,0	0,2	-	0,3
Autres immobilisations financières	77,4	76,5	0,3	0,6	-	80,4
<i>dont actions propres</i>	30,8	30,8	-	-	-	33,9
Avances et acomptes sur immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
ACTIF IMMOBILISÉ	596,9	257,8	295,4	43,7	2,6	581,8
Avances et acomptes versés et avoirs à recevoir	7,0	7,0	-	-	-	5,0
Créances clients	101,2	101,2	-	-	74,5	103,2
Autres créances	880,1	880,1	-	-	15,3	927,7
<i>dont créances sociales et fiscales</i>	31,1	31,1	-	-	0,0	30,5
<i>dont groupe et associés</i>	838,2	838,2	-	-	15,3	884,2
<i>dont débiteurs divers</i>	10,9	10,9	-	-	-	13,0
Instruments financiers	0,0	0,0	-	-	0,0	0,1
Charges constatées d'avance	1,1	1,1	-	-	-	1,8
ACTIF CIRCULANT	989,5	989,5	-	-	89,9	1 037,7
CHARGES À REPARTIR & PRIMES DE REMB. OBLIGATIONS	42,1	9,4	29,3	3,3	-	23,9
TOTAL DES CRÉANCES	1 628,4	1 256,8	324,7	47,0	92,5	1 643,4

Le montant des créances clients intègre notamment des franchises restant à étaler pour 68 millions d'euros.

Le montant des créances clients intra-groupe s'élève à 2,7 millions d'euros au 31 décembre 2024.

6.2. Dépréciations sur autres immobilisations financières et actif circulant

DÉPRÉCIATIONS SUR AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES ET ACTIF CIRCULANT

(en millions d'euros)	31/12/2023	Fusions et apports	Dotations	Reprises	Autres mouvements	31/12/2024	Créances irrécouvrables
Actions propres	18,2	-	5,5	(1,9)	-	21,7	-
Dépôts de garantie	0,0	-	-	-	-	0,0	-
DÉPRÉCIATIONS SUR AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	18,2	-	5,5	(1,9)	-	21,7	-
DÉPRÉCIATIONS SUR ACTIF CIRCULANT	20,8	-	41,6	(5,4)	-	56,9	(1,1)

6.3. Échéances des passifs

ÉCHÉANCES DES PASSIFS

(en millions d'euros)	31/12/2024					31/12/2023
	Total	- 1 an	Entre 1 et 5 ans	Plus de 5 ans	dont charges à payer et intérêts courus	
Autres emprunts obligataires	3 374,6	383,1	1 742,5	1 249,0	25,6	3 577,3
Ornane	-	-	-	-	-	-
AUTRES EMPRUNTS OBLIGATAIRES	3 374,6	383,1	1 742,5	1 249,0	25,6	3 577,3
Concours bancaires courants	-	-	-	-	-	-
Emprunts auprès des établissements de crédit	425,3	0,3	200,0	225,0	0,3	425,4
Soldes créditeurs de banque	0,0	0,0	-	-	-	0,1
EMPRUNTS AUPRÈS D'ÉTABLISSEMENT DE CRÉDIT	425,3	0,3	200,0	225,0	0,3	425,5
Autres emprunts	225,0	225,0	-	-	0,0	225,1
Dépôts et cautionnements reçus	44,6	0,0	-	44,6	-	46,5
Dettes rattachées à des participations	-	-	-	-	-	-
AUTRES EMPRUNTS	269,7	225,0	-	44,6	0,0	271,5
Compte courants Groupe	95,9	95,9	-	-	-	97,2
Autres dettes Groupe	30,2	30,2	-	-	-	60,9
GROUPE ET ASSOCIÉS	126,0	126,0	-	-	-	158,1
Avances et acomptes reçus sur commandes	40,4	40,4	-	-	-	37,0
Fournisseurs et comptes rattachés	48,0	48,0	-	-	-	73,6
Dettes sociales et fiscales	7,3	7,3	-	-	0,8	6,7
Fournisseurs d'immobilisations	101,1	101,1	-	-	-	92,3
Autres dettes	19,1	19,1	-	-	-	21,3
DETTES D'EXPLOITATION	216,0	216,0	-	-	0,8	230,8
Instruments financiers et dérivés	1,9	0,7	1,2	-	-	2,7
Produits constatés d'avance	32,4	32,4	-	-	-	32,0
TOTAL DES DETTES	4 445,9	983,6	1 943,7	1 518,6	26,7	4 698,0

Les produits constatés d'avance intègrent les redevances des baux à construction relatives au centre commercial du Millénaire détenu par la SCI Bassin Nord et aux bureaux de la SCI 68 Victor Hugo pour un montant de 31,2 millions d'euros, entièrement réglées à l'origine.

NOTE 7.

Instruments financiers et coût de l'endettement

PRINCIPES COMPTABLES

INSTRUMENTS DÉRIVÉS ET COMPTABILITÉ DE COUVERTURE

La Société utilise des instruments financiers dérivés (*swaps*, options de taux) pour couvrir son exposition au risque de marché provenant de la fluctuation des taux d'intérêt. Le recours à des produits dérivés s'exerce dans le cadre d'une politique Groupe en matière de gestion des risques de taux.

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

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

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

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

- premier cas : l'instrument de couverture est dénoué alors que l'élément couvert est toujours existant.
Dans ce cas, la soulte versée ou reçue est rapportée au compte de résultat sur la durée de vie résiduelle de l'élément couvert de manière symétrique au mode de comptabilisation des produits et charges sur cet élément ;
- second cas : l'instrument qualifié de couverture est dénoué et l'élément couvert l'est également. Dans ce cas, les soultes de résiliation des instruments de couverture sont immédiatement comptabilisées au compte de résultat.

06

7.1. Instruments dérivés et autres actifs financiers

7.1.1. Instruments dérivés

NOTIONNELS DES CONTRATS DE COUVERTURE

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2024	Juste valeur au 31/12/2024	Charges et produits d'intérêts
<i>Swaps</i>	375,0	375,0	47,0	12,9
<i>Swaps à effet différé</i>	-	200,0	(2,2)	-
Options de taux <i>caps</i>	-	-	-	-
Options de taux <i>floors</i>	-	-	-	-
SWAPS ET OPTIONS DE TAUX	375,0	575,0	44,8	12,9
Échéance inférieure à un an	-	-	-	-
Échéance entre un et cinq ans	-	50,0	-	-
Échéance supérieure à cinq ans	375,0	525,0	-	-

L'étalement des soultes est réalisé conformément aux principes comptables énoncés ci-dessus. Au 31 décembre 2024, les soultes reçues sur instruments dérivés débouclés s'élèvent à 1,9 million d'euros.

7.1.2. Trésorerie

PRINCIPES COMPTABLES

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.

TRÉSORERIE

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	
			Produits d'intérêts	Produits de cession nets des charges
Actions propres - contrat de liquidité	1,0	-	-	(0,5)
OPCVM monétaires	94,2	90,2	-	4,0
OPCVM sur contrat de liquidité	-	-	-	-
Autres valeurs mobilières	0,1	0,1	-	-
Valeurs mobilières de placement	95,3	90,3	-	3,6
Comptes à terme ou dépôts à terme	386,9	587,8	19,2	
Soldes débiteurs de banque	376,0	589,3	13,4	
DISPONIBILITÉS	762,9	1 177,1	32,7	-
TOTAL TRÉSORERIE	858,3	1 267,4	32,7	3,6

7.1.3. Commissions et frais à étaler sur emprunts

CHARGES À ÉTALER ET PRIMES SUR EMPRUNTS OBLIGATAIRES

(en millions d'euros)	31/12/2023	Augmentations	Diminutions (incidence résultat)		31/12/2024
			Étalement sur la maturité des emprunts	Étalement lié au remboursement anticipé des emprunts	
Frais sur emprunts obligataires	6,6	0,4	(1,5)	(0,3)	5,2
Frais sur emprunts auprès des établissements de crédit	7,1	1,2	(1,7)		6,5
Frais sur autres emprunts	-	-	-		-
CHARGES À ÉTALER SUR EMPRUNTS	13,6	1,5	(3,2)	(0,3)	11,7
Primes de remboursement des obligations	10,3	24,7	(4,2)	(0,4)	30,3
TOTAL DES CHARGES À ÉTALER ET PRIMES SUR EMPRUNTS OBLIGATAIRES	23,9	26,2	(7,4)	(0,7)	42,1

7.2. Passifs financiers et coût de l'endettement

PRINCIPES COMPTABLES

DETTES FINANCIÈRES

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

7.2.1. Évolution des dettes financières

DETTES FINANCIÈRES

(en millions d'euros)	31/12/2023	Fusions & apports	Souscriptions	Remboursements	ICNE et autres variations	31/12/2024	dont dettes à taux fixe	dont dettes à taux variable	Charges d'intérêts
Emprunts obligataires	3 577,3	-	149,0	(350,0)	(1,6)	3 374,6	3 374,6	-	(43,7)
AUTRES EMPRUNTS OBLIGATAIRES	3 577,3	-	149,0	(350,0)	(1,6)	3 374,6	3 374,6	-	(43,7)
Emprunts auprès des établissements de crédit ^(a)	425,4	-	-	-	(0,1)	425,3	275,0	150,3	(14,8)
Soldes créditeurs de banques	0,1	-	-	-	(0,1)	0,1	-	-	(0,0)
EMPRUNTS ET DETTES AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	425,5	-	-	-	(0,2)	425,4	275,0	150,3	(14,8)
Autres emprunts	0,1	-	-	(0,0)	(0,0)	0,0	0,0	-	(0,0)
Billets de trésorerie	225,0	-	225,0	(225,0)	-	225,0	225,0	-	(7,6)
Dépôts et cautionnements reçus	46,5	-	-	-	(1,8)	44,6	-	-	-
Dettes rattachées à des participations	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES DIVERS	271,5	-	225,0	(225,0)	(1,8)	269,7	225,0	-	(7,6)
Comptes courants Groupe	97,9	-	-	-	(1,3)	96,5	-	96,5	-
Autres dettes Groupe	60,3	-	-	-	(30,8)	29,5	-	-	-
GROUPE ET ASSOCIÉS	158,1	-	-	-	(32,1)	126,0	-	96,5	-
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	4 432,4	-	374,0	(575,0)	(35,7)	4 195,7	3 874,7	246,8	(66,2)

(a) Ces emprunts font l'objet de couvertures et sont par ailleurs garantis par le biais d'hypothèques ou de privilèges de prêteurs de deniers donnés à hauteur de 225,0 millions d'euros.

Les principales variations des dettes financières concernent les rachats de souches obligataires pour 350 millions d'euros, compensés par des émissions de nouvelles obligations pour 149 millions d'euros, venues abonder des souches existantes (cf. note 7.2.2.).

7.2.2. Échéances et caractéristiques des emprunts obligataires

ISIN	Date d'émission	Date d'échéance	Nominal à l'émission (en M€)	Taux fixe	Profil de remboursement	Nominal au 31/12/2023 (en M€)	Augmentations (en M€)	Diminutions (en M€)	Nominal au 31/12/2024 (en M€)	Charges d'intérêts de la période (en M€)
FR0013181906	10/06/2016	10/06/2026	750,0	1,750 %	In fine	750,0	-	(207,5)	542,5	(11,0)
FR0013218393	15/11/2016	17/11/2025	500,0	1,125 %	In fine	500,0	-	(142,5)	357,5	(4,7)
FR0013281755	13/09/2017	13/09/2027	600,0	1,500 %	In fine	600,0	-	-	600,0	(9,0)
FR0013320058	28/02/2018	28/02/2028	600,0	1,625 %	In fine	600,0	-	-	600,0	(9,8)
FR00140011M0	18/01/2021	18/01/2031	600,0	0,625 %	In fine	600,0	50,0	-	650,0	(3,9)
FR0014007NF1	19/01/2022	19/01/2030	500,0	1,000 %	In fine	500,0	99,0	-	599,0	(5,4)
EMPRUNTS OBLIGATAIRES			3 550,0			3 550,0	149,0	(350,0)	3 349,0	(43,7)

NOTE 8. Capital**8.1. Évolution du nombre d'actions en circulation**

	Nombre	Capital (en M€)
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2022	76 234 545	116,2
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2023	76 234 545	116,2
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2024	76 234 545	116,2

8.2. Détention du capital

Actionnaires	31/12/2024		31/12/2023	
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% du capital
Caisse des dépôts	29 885 070	39,20 %	29 885 064	39,20 %
Groupe Crédit Agricole Assurances	14 373 960	18,85 %	14 373 960	18,85 %
Public	31 157 319	40,87 %	31 226 943	40,96 %
Salariés	362 230	0,48 %	292 334	0,38 %
Autodétention	455 966	0,60 %	456 244	0,60 %
TOTAL	76 234 545	100,00 %	76 234 545	100,00 %

Au 31 décembre 2024, la Caisse des dépôts et le groupe Crédit Agricole Assurances détiennent respectivement 39,20 % et 18,85 % du capital social d'Icade.

Les actions émises sont entièrement libérées.

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

8.3. Variation des capitaux propres**PRINCIPES COMPTABLES****SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT**

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

CAPITAUX PROPRES

(en millions d'euros)	31/12/2023	Affectation du résultat		Autres mouvements	31/12/2024
		Réserves	Dividendes		
Capital	116,2	-	-	-	116,2
Primes d'émission	1 552,4	-	-	-	1 552,4
Primes de fusion	628,5	-	-	-	628,5
<i>dont boni de fusion</i>	-	-	-	-	-
Primes d'apport	143,4	-	-	-	143,4
Primes de conversion d'obligations en actions	63,1	-	-	-	63,1
Réserve spéciale de réévaluation	12,7	-	-	-	12,7
Écarts de réévaluation SIIC 2003	173,0	-	-	-	173,0
Réserve légale	11,6	-	-	-	11,6
Autres réserves	-	-	-	-	-
Report à nouveau	2,0	-	111,3	-	113,3
Résultat de l'exercice précédent	477,9	-	(477,9)	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	(24,5)	(24,5)
TOTAL	3 180,9	-	(366,7)	(24,5)	2 789,7
Subventions d'investissement	5,7	-	-	(0,1)	5,6
Provisions réglementées	2,0	-	-	0,1	2,1
CAPITAUX PROPRES	3 188,6	-	(366,7)	(24,5)	2 797,3

06

NOTE 9. Provisions pour risques et charges

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

(en millions d'euros)	Nature	31/12/2023	Fusions Apports	Dotations	Reprises pour utilisation	Reprises sans objet	31/12/2024
Risques filiales	Fin.	6,0	-	6,4	(1,5)	-	11,0
Risques fiscaux	Excep.	-	-	-	-	-	-
Litiges et autres provisions pour risques	Except./expl.	14,0	-	12,9	(1,8)	(1,4)	23,8
PROVISIONS POUR RISQUES		20,0	-	19,3	(3,3)	(1,4)	34,7
Avantages postérieurs à l'emploi	Expl.	1,6	-	0,1	(0,5)	-	1,1
Primes anniversaires	Expl.	0,0	-	-	(0,0)	-	0,0
Autres provisions pour charges	Expl.	12,0	-	-	-	(5,6)	6,4
PROVISIONS POUR CHARGES		13,6	-	0,1	(0,6)	(5,6)	7,5
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		33,6	-	19,4	(3,8)	(7,0)	42,2

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

Dans le cadre de son activité, Icade est confrontée à des litiges. Sur la base d'une analyse du risque réalisée par le management et ses

conseils, les provisions constituées sont jugées suffisantes à la clôture de l'exercice, et la Société considère qu'elle dispose de l'ensemble des éléments lui permettant d'étayer sa position. Les provisions qui ont un caractère individuellement significatif au 31 décembre 2024 concernent essentiellement des litiges locataires, des contentieux prud'homaux, des engagements contractuels pris dans le cadre de son activité normale.

NOTE 10.**Rémunérations et avantages postérieurs à l'emploi****PRINCIPES COMPTABLES****ENGAGEMENTS DE RETRAITE ET PRIMES ANNIVERSAIRES**

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

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

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

- taux de rotation des personnels ;
- taux d'augmentation des salaires ;
- taux d'actualisation ;

- tables de mortalité ;
- taux de rendement des actifs.

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

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

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

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

PARTICIPATION ET INTÉRESSEMENT

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

10.1. Charges de personnel nettes des refacturations aux filiales**CHARGES DE PERSONNEL NETTES***(en millions d'euros)*

	31/12/2024	31/12/2023
Prestations de mise à disposition de personnel aux filiales	-	-
Refacturation à l'euro des charges de personnel engagées pour les filiales	0,1	0,1
REFACTURATIONS DES CHARGES DE PERSONNEL	0,1	0,1
Salaires	(6,3)	(4,5)
Charges sociales	(1,9)	(1,8)
Charges fiscales sur salaires	(0,4)	(0,3)
CHARGES DE PERSONNEL	(8,6)	(6,6)
CHARGES DE PERSONNEL NETTES	(8,5)	(6,5)

10.2. Effectifs moyens

EFFECTIFS MOYENS

	31/12/2024	31/12/2023
Cadres	11,1	10,3
Employés	0,0	0,0
Cadres mis à disposition	-	-
EFFECTIFS MOYENS EN ÉQUIVALENT TEMPS PLEIN	11,1	10,3

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

INDEMNITÉS ÉVENTUELLES

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Icade – membres du comité exécutif	1,0	1,0
Icade – autres salariés	-	-
TOTAL NON COMPTABILISÉ	1,0	1,0

10.4. Avantages postérieurs à l'emploi

ENGAGEMENTS EN MATIÈRE D'INDEMNITÉS DE FIN DE CARRIÈRE ET PENSIONS VIAGÈRES

(en millions d'euros)		31/12/2024	31/12/2023
DETTES ACTUARIELLES À L'OUVERTURE	A	1,6	1,3
Services passés non reconnus à l'ouverture	B	-	-
PASSIF NET À L'OUVERTURE	C	1,6	1,3
Effets des variations de périmètre et autres mouvements	D	-	-
Reprise du contrat de couverture d'ANF Immobilier	E	-	-
Coût des services rendus au cours de l'exercice	F	0,1	0,1
Coût financier de l'exercice	G	0,1	0,0
Coût de la période	H = E + F + G	0,1	0,1
Prestations versées sur l'exercice	I	(0,2)	(0,1)
Étalement du coût des services passés	J	-	0,0
Gains actuariels de l'exercice	K	(0,4)	0,3
Charges nettes comptabilisées par résultat	L = H + I + J + K	(0,5)	0,3
PASSIF NET À LA CLÔTURE	M = C + D + L	1,1	1,6
Actif de couverture		-	-
Services passés non reconnus à la clôture	N = B + J	-	0,0
DETTES ACTUARIELLES À LA CLÔTURE	O = A + D + G + H + J	1,1	1,6

Les engagements envers le personnel sont évalués au 31 décembre 2024 selon les modalités de l'Accord unique du groupe Icade signé le 17 décembre 2012.

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :

- taux d'actualisation : 3,28 % au 31 décembre 2024 et 3,75 % au 31 décembre 2023.
Le taux d'actualisation retenu est défini par rapport au référentiel iBoxx € Corporate 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 2020-2022 au 31 décembre 2024,
 - tables Insee hommes-femmes 2019-2021 au 31 décembre 2023 ;
- âge de départ en retraite calculé suivant les conventions légales.

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

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

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

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

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

RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES ALLOUÉS AUX ADMINISTRATEURS ET MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Rémunérations versées	6,3	3,8
Rétributions des administrateurs	0,4	0,5
TOTAL	6,7	4,3

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

Les plans d'options de souscription d'actions en cours au 31 décembre 2024 sont les suivants :

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

Les caractéristiques des plans de souscription d'actions en cours au 31 décembre 2024 et les mouvements intervenus au cours de l'exercice 2024 sont présentés dans le tableau suivant :

Plans	Date d'attribution	Caractéristiques des plans					Mouvements sur la période				Dont exerçables à la fin de la période
		Durée d'acquisition	Durée de vie des plans	Prix d'exercice à l'origine ^(a)	Nombre d'options octroyées à l'origine ^(a)	Prix d'exercice après application de la parité d'échange ^(b)	Nombre d'options en circulation au 1 ^{er} janvier 2024	Nombre d'options annulées	Nombre d'options exercées	Nombre d'options en circulation au 31 décembre 2024	
Plan 2013 ^{(c) (d)}	23/06/2014	4 ans	10 ans	23,88	106 575	87,47	13 759	(13 759)	-	-	-
Plan 2014 ^{(c) (d)}	12/11/2014	4 ans	10 ans	21,83	50 000	79,96	10 237	(10 237)	-	-	-
TOTAL PLANS							23 996	(23 996)	-	-	-
Prix moyen d'exercice par action (en euros)							84,27				

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

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

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

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

10.6.2. Plans d'actions gratuites

Les caractéristiques des plans d'attribution d'actions gratuites en cours au 31 décembre 2024 sont les suivantes :

Plans	Caractéristiques des plans à l'origine				Au 1 ^{er} janvier 2024			Mouvements sur la période			Au 31 décembre 2024		
	Date d'attribution	Durée d'acquisition	Durée de vie des Plans	Nombre d'actions attribuées à l'origine du Plan	Actions attribuées	Actions acquises	Dont soumises à conditions	Actions attribuées	Actions acquises	Actions annulées	Actions attribuées	Actions acquises	Dont soumises à conditions
Plan 1-2022 ^(a)	22/04/2022	2 ans	3 ans	44 880	36 240	160	-	34 960	1 280	-	35 120	-	-
Plan 2-2022 ^(b)	22/04/2022	2 ans	4 ans	97 982	85 064	170	85 064	12 199	72 865	-	12 369	-	-
Plan 1-2023 ^(a)	31/07/2023	3 ans	4 ans	21 100	20 300	20	-	-	-	2 620	17 680	20 ^(e)	-
Plan 2-2023 ^(c)	31/07/2023	3 ans	4 ans	65 813	65 056	125	65 056	-	474	11 648	52 934	599 ^(e)	52 934
Plan 1-2024 ^(a)	31/07/2024	3 ans	4 ans	29 310	-	-	-	29 310	-	1 020	28 290	-	-
Plan 2-2024 ^(d)	31/07/2024	3 ans	4 ans	85 869	-	-	-	85 869	-	4 419	81 450	-	81 450
TOTAL					206 660	475	150 120	115 179	47 633	93 852	180 354	48 108	134 384

(a) Plans attribués à l'ensemble des salariés en CDI.

(b) L'attribution des actions gratuites est soumise à des conditions de performance liées à 45 % au TSR ANR (NTA), à 40 % à la performance relative de l'action Icade appréciée par rapport à l'indice EPRA Europe hors UK (hypothèse de dividende non réinvesti) et à 15 % à la réduction d'émission de CO₂ mesurée en valeur absolue selon la mesure SBTi par rapport à 2019. Cette attribution, pourra être majorée de 15 % en cas de surperformance.

(c) L'attribution des actions gratuites est soumise à des conditions de performance liées (i) à l'évolution du CFNC (cash-flow net courant), (ii) à l'évolution du cours de l'action, et (iii) à la réduction d'émission de CO₂ mesurée en valeur absolue selon la mesure SBTi par rapport à 2022 et à la politique d'égalité hommes/femmes. Chacun de ces critères porte respectivement sur 30 %, 40 % et 30 % des actions de performance attribuées. En cas de surperformance de l'un ou l'autre de ces critères la dotation pourra être majorée de 15 %.

(d) L'attribution des actions gratuites est soumise à des conditions de performance liées (i.a) à l'évolution du cours de l'action par rapport à l'indice EPRA « eurozone » (hors UK) (i.b) à l'évolution globale absolue de l'action Icade, (ii) à l'évolution du CFNC (cash-flow net courant), et (iii) à la réduction d'émission de CO₂ mesurée en valeur absolue selon la mesure SBTi par rapport à 2023 et à la politique de formation des collaborateurs. Chacun de ces critères porte respectivement sur 30 %, 40 % et 30 % des actions de performance attribuées. En cas de surperformance la dotation pourra être majorée de 15 % pour les critères (i) et (ii) et de 10 % pour les critères (iii).

(e) Acquisition anticipée des droits après le décès des bénéficiaires.

NOTE 11. Compte de résultat

11.1. Résultat d'exploitation par destination

La Société exerce deux activités principales :

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

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

- les revenus locatifs issus de contrats de location, qui regroupent les loyers des immeubles de bureaux, de parcs d'affaires, d'entrepôts et de logements ;

- les prestations de *property management*, d'*asset management*, de gestion administrative et comptable.

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

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

11.1.1. Chiffre d'affaires

CHIFFRE D'AFFAIRES

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Revenus locatifs	263,7	254,6
dont Bureaux	158,3	149,4
dont Parcs d'affaires	96,1	96,0
dont Logements	(0,0)	0,9
dont Autres actifs	9,3	8,2
Prestations de services de nature immobilière	3,3	7,2
Prestations de nature administrative et comptable	2,0	8,5
Prestations diverses	0,1	0,2
CHIFFRE D'AFFAIRES	269,1	271,1

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

11.1.2. Résultat d'exploitation par destination

RÉSULTAT D'EXPLOITATION

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Revenus locatifs	263,7	254,6
Charges du foncier	(2,2)	(2,1)
Charges locatives récupérables non récupérées ^(a)	(27,5)	(28,8)
Charges des immeubles non récupérables	3,8	(6,5)
LOYERS NETS	237,9	217,2
COÛTS DE FONCTIONNEMENT NETS	(43,0)	(51,7)
RÉSULTATS DIVERS	-	0,6
Redevances de crédit-bail sur immeuble de placement	-	-
Dotations aux amortissements sur actifs immobilisés	(158,3)	(151,3)
Dotations aux amortissements des charges à répartir	(3,4)	(3,9)
Dotations nettes des dépréciations d'actifs immobiliers	(52,2)	(202,0)
Dotations nettes aux provisions pour risques et charges hors immeubles de placement	(4,9)	3,6
Dotations nettes des dépréciations sur stocks et autres créances	(0,2)	(0,4)
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(24,1)	(187,9)

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

Les revenus locatifs s'élèvent à 263,7 millions d'euros en 2024, soit une augmentation de 9,1 millions à périmètre courant. Cette variation est consécutive aux :

- cessions des actifs intervenues en 2024 et 2023 pour - 2,1 millions d'euros (Eko Active, Le Castel) ;
- acquisitions réalisées en 2023 pour 1,3 million d'euros ;

- aux livraisons des opérations en développement pour 2,1 millions d'euros ;
- compensées par l'augmentation de l'activité locative : entrées/sorties de locataires et indexation des loyers pour 7,8 millions d'euros.

11.2. Résultat financier

RÉSULTAT FINANCIER

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Revenus des titres de participations et quote-part de résultat des sociétés transparentes	43,5	110,1
Produits financiers liés aux participations	52,5	37,7
Charges financières liées aux participations	(2,9)	(6,8)
Dotations nettes des reprises sur dépréciations des titres et financements liés aux participations	(84,0)	(139,0)
RÉSULTAT FINANCIER LIÉ AUX PARTICIPATIONS	9,0	2,1
Produits d'intérêts sur actifs financiers	32,6	26,1
Produits d'intérêts et étalements de primes sur instruments dérivés	-	-
Transferts de charges financières	1,1	1,9
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	5,4	0,9
Charges d'intérêts sur dettes financières	(66,2)	(73,4)
Charges d'intérêts et étalements de primes sur instruments dérivés	-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	(1,9)	(0,3)
Amortissements des primes ou décotes sur actifs et passifs financiers	(4,6)	(2,7)
Dotations nettes des reprises sur dépréciations des autres actifs financiers	-	-
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(33,4)	(47,5)
Commissions de non-utilisation nettes des refacturations aux filiales	(6,0)	(4,8)
Pénalités et soultes nettes liées aux restructurations des dettes financières	12,7	(0,0)
Étalement des soultes sur cession d'instruments dérivés	13,7	8,2
Dotations nettes des reprises sur dépréciations des actions propres et contrat de liquidité	(5,5)	(2,5)
Dotations nettes des reprises sur provisions pour risques et charges	(4,9)	(4,8)
Autres produits et charges financiers	(2,7)	-
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	7,2	(4,0)
RÉSULTAT FINANCIER	(17,2)	(49,4)

Les revenus nets des titres de participation s'élèvent à 43,5 millions d'euros dont 61,1 millions d'euros au titre des dividendes de l'exercice (dont 50,2 millions d'euros versés par Præmia Healthcare et 9,6 millions d'euros versés par Icade Healthcare Europe) et - 17,7 millions d'euros correspondant aux quotes-parts nettes négatives des résultats des filiales transparentes.

Les produits financiers liés aux participations pour 52,5 millions d'euros correspondent au financement accordé aux filiales du groupe Icade.

Les dotations nettes des dépréciations des titres de participations s'élèvent à 84 millions d'euros et sont consécutives à la baisse des

valeurs des immeubles de placement détenues par des filiales de la Foncière Tertiaire. Elles se décomposent entre :

- 45,8 millions d'euros au titre des dépréciations sur titres de participation ;
- et 38,1 millions d'euros au titre des dépréciations des avances et acomptes.

En 2024, les autres produits et charges financiers s'élèvent à 7,2 millions d'euros et comprennent notamment un produit de 12,7 millions d'euros liés à des soultes reçues lors du rachat de souches d'emprunts obligataires, compensé par une perte sur l'abandon d'une créance liée à des participations.

11.3. Résultat exceptionnel

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Résultat de cession d'actifs immobiliers	19,4	68,7
Résultat de cession des titres de participation	(2,0)	647,3
Quote-part de subventions	0,1	0,1
Dotations nettes des reprises aux amortissements et provisions	(0,1)	0,6
Autres produits et charges exceptionnels	0,5	0,0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	17,9	716,7

En 2024, le résultat exceptionnel s'explique principalement par le résultat de cession d'actifs immobiliers pour 19,4 millions d'euros.

En 2023, le résultat exceptionnel de 716,7 millions d'euros avait été fortement impacté par les cessions de la Foncière Santé et de divers titres de participations.

Le détail des résultats de la cession d'actifs immobiliers est décrit dans la note 3.4. « Résultat de cession d'actifs immobiliers » et ceux liés aux cessions des titres de participations dans la note 4.3. « Résultat de cession des titres de participations ».

11.4. Impôt sur les résultats

PRINCIPES COMPTABLES

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

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

- 95 % des résultats issus des activités de location ;
- 70 % des plus-values de cession ;

- 100 % des dividendes versés par les filiales ayant opté pour le régime SIIC.

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

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

Dans le cadre du régime SIIC, le résultat taxable d'Icade s'élève au 31 décembre 2024 à 9,9 millions d'euros.

L'impôt constaté est de 1,1 million d'euros au titre de l'exercice 2024.

NOTE 12. Engagements hors bilan**12.1. Engagements donnés**

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Engagements liés au périmètre de consolidation	116,5	116,5
Engagements donnés dans le cadre d'opérations de cession de titres :		
Garanties de passif données	116,5	116,5
Engagements liés au financement	342,9	308,8
Avances consenties aux filiales non utilisées	117,9	70,7
Hypothèques	225,0	225,0
Privilèges de prêteurs de deniers	-	-
Nantissements des titres	-	-
Avals et cautions donnés en garantie de financement	-	13,1
Engagements liés aux activités opérationnelles	184,4	160,6
Engagements donnés liés au développement de l'activité et arbitrages :		
Foncière : engagements résiduels sur marchés de travaux, CPI et VEFA - immeubles en construction et restructuration	135,3	109,8
Promesses de vente données – Foncière – immobilisations corporelles	18,5	18,5
Promesses d'achat données – Foncière – immobilisations corporelles	-	-
Engagements donnés liés à l'exécution des contrats d'exploitation :	-	-
Locations simples : loyers minimaux à payer	29,5	31,3
Garanties à première demande données	-	-
Autres engagements donnés	1,0	1,0

12.2. Engagements reçus

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Engagements liés au périmètre de consolidation	-	-
Engagements liés au financement	1 680,0	1 680,0
Lignes de crédit non utilisées	1 680,0	1 680,0
Engagements liés aux activités opérationnelles	1 166,4	1 189,4
Autres engagements contractuels reçus et liés à l'activité :		
Locations simples – loyers minimaux à recevoir	926,3	1 045,2
Promesses d'achat reçues – Foncière – immobilisations corporelles	-	-
Promesses de ventes reçues – Foncière – immobilisations corporelles	18,5	18,5
BEFA – engagements reçus	133,1	63,9
Foncière : engagements résiduels reçus sur marchés de travaux, CPI et VEFA – immeubles en construction et restructuration		
Garanties bancaires reçues – travaux	17,9	8,3
GAPD reçues – garanties de loyers – Foncière	4,4	2,8
Autres engagements reçus	34,9	21,9
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues :		
Cautions reçues en garantie de loyers – autres actifs	31,3	28,7
Autres avals et cautions reçus	0,0	0,0

NOTE 13. Autres informations

Autres informations

13.1. Événements postérieurs à la clôture**Avancement du processus de cession de la participation résiduelle dans la Foncière Santé :**

Icade a signé en janvier 2025 un accord avec Predica, filiale assurance-vie du Crédit Agricole Assurances, pour procéder à un échange de titres de Præmia Healthcare contre des titres de Future Way, société détenant un immeuble de bureaux à Lyon dont Icade est déjà l'associé majoritaire à hauteur de 52,75 %.

Cette opération permet à Icade de réduire son exposition sur Præmia Healthcare de 0,85 % en la ramenant à 21,7 %. Le *closing* de l'opération est prévu au premier trimestre 2025, sous réserve de la levée des conditions suspensives.

13.2. Parties liées

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

13.3. Honoraires des commissaires aux comptes

	Mazars				PricewaterhouseCoopers Audit			
	(en millions d'euros)		(en %)		(en millions d'euros)		(en %)	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Audit								
Commissariat aux comptes certification, examen des comptes individuels et consolidés	0,4	0,4	69,0 %	95,7 %	0,4	0,4	93,8 %	96,6 %
Services autres que la certification des comptes	0,0	0,0	4,7 %	4,3 %	0,0	0,0	6,2 %	3,4 %
Honoraires de certification des informations en matière de durabilité	0,2	-	26,4 %	-	-	-	0,0 %	-
TOTAL	0,6	0,5	100,0 %	100,0 %	0,4	0,5	100,0 %	100,0 %

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

13.4. Tableau des filiales et participations

(en milliers d'euros)		Capital	Capitaux propres hors capital	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts (hors ICNE)	Avances (hors ICNE)	Cautions données aux filiales	Chiffre d'affaires	Résultats du dernier exercice (+ ou -)	Dividendes encaissés	Obs. (date du dernier bilan)
					Brute	Nette							
SAS	TOUR EQHO	171 405	(126 803)	51	157 379	22 747		71 300		28 554	(48 654)		2024
SCI	68 VICTOR HUGO	116 594	569	100	116 594	116 594	54 444	35 224	-	16 456	569		2024
SAS	ICADE-RUE DES MARTINETS	107 000	(12 391)	100	113 972	94 609				6 229	(4 412)		2024
SCI	POINTE METRO 1	13 955	5 182	100	52 878	20 629	30 000			9 056	(1 493)		2024
SCI	1 TERRASSE BELLINI	91 469	2 944	33	37 179	37 179		9 047		11 585	3 757		2024
SCI	MESSINE PARTICIPATIONS	24 967	5 950	100	34 388	34 388	90 000	10 472	-	2 711	(2 806)		2024
SCI	DU BASSIN NORD	17 235	11 326	50	29 442	18 592			-	5 456	(8 624)		2024
GIE	ICADE MANAGEMENT	10 000	9 382	100	23 240	19 382				31 254	-		2024
SCI	LE TOLBIAC	22 938	(5 880)	100	22 938	22 938	6 500	213	-	450	(5 880)		2024
SCI	NEW WAY	6 200	135	100	15 295	13 032		19 056		2 533	135		2024
SAS	ICADE TMM	13 200	(8 870)	100	13 200	4 330		18 916		1 985	(100)		2024
SCI	BATI GAUTIER	1 530	2 229	100	11 497	11 497		2 229	-	3 284	2 229		2024
SCI	ORIANZ	10	2 336	100	11 333	11 333	46 625			5 362	1 396	1 510	2024
SNC	LES BASSINS À FLOTS	10 100	371	99	10 155	10 155		11 394		2 666	371		2024
SASU	ICADE 3,0	5 930	(14 978)	100	9 900			10 191		7 029	(4 508)		2024
SCI	QUINCONCES TERTIAIRE	11 376	(27 197)	51	5 802			4 487			(12 065)		2024
SAS	URBAN ODYSSEY	3 850	(1 954)	100	3 850	1 897					(72)		2024
SCI	IMMOBILIER HÔTELS	1	6 855	77	2 788	2 788		17 696		5 209	959		2024
SCI	BSM DU CHU DE NANCY	1 400	22 908	100	1 400	1 400		6 940		4 693	(2 787)		2024
SCI	FUTURE WAY	2	(1 362)	53	1 057	1 057		20 486		5 172	(918)		2024
SCI	QUINCONCES ACTIVITÉS	1 707	(401)	51	870	870		1 208			(286)		2024
SCI	LAFAYETTE	2	(6 213)	55	95	95		12 548		1 852	(6 547)		2024
SCI	STRATÈGE	2	(2 153)	55	84	84		16 781		785	(2 372)		2024
SCI	BSP	10	(221)	99	10	10				1 288	(22)		2024
SCI	HAIE-COQ	1		100	1	1							2024
SNC	NOVADIS	1	(1 581)	99	1	1	91 092			10 314	(1 581)		2024
SCI	AMPHORE	1		55	1	1		2 285			(3 156)		2024
SCI	BASILIQUE COMMERCE	1	(1 011)	51	1	1		3 961		1 889	(298)		2024
SAS	IMMOBILIER DÉVELOPPEMENT	-	4 182	100	-	-					285		2023
SOCIÉTÉS FONCIÈRES – SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES					675 350	445 610	318 661	274 434	-				
SASU	ICADE PROMOTION	29 683	(136 911)	100	135 089	135 089	138 000	291 665		134 994	(49 378)		2023
SOCIÉTÉS DE PROMOTION IMMOBILIÈRE – SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES					135 089	135 089	138 000	291 665					
SAS	PRÆMIA HEALTHCARE	575 553	605 411	23	434 872	434 872				313 744	95 850	50 183	2023

(en milliers d'euros)	Capital	Capitaux propres hors capital	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts (hors ICNE)	Avances (hors ICNE)	Cautions données aux filiales	Chiffre d'affaires	Résultats du dernier exercice (+ ou -)	Dividendes encaissés	Obs. (date du dernier bilan)
				Brute	Nette							
SAS ICADE HEALTHCARE EUROPE	490 744	16 190	59	297 702	286 800		194 744		22 476	10 232	9 614	2023
SPPICAV BOUTIQUES PREMIUM	36 581	3 776	37	16 356	13 786		-		1 884	1 624	800	2033
SAS IHE GESUNDHEIT	1 020	26 644	10	3 822	3 822				5 480	(458)	172	2023
SAS IHE COTTBUS	30	1 521	10	2 117	2 117				1 299	893	24	2023
SAS IHE FLORA MARZINA	25	894	10	1 825	1 217				1 032	892		2023
SAS IHE NEURUPPIN	30	608	10	1 717	1 717				749	496	54	2023
SAS IHE KYRITZ	1 000	575	10	1 443	1 066				619	443	51	2023
SAS IHE BREMERHAVEN	25	1 875	10	1 437	1 437				1 404	657	28	2023
SAS IHE TREUENBRIETZEN	1 000	490	10	1 412	1 412				565	425	6	2023
SAS IHE KOPPENBERGS HOF	25	748	10	1 401	1 401				832	712		2023
SAS IHE ERKNER	1 000	340	10	1 351	1 351				404	293	28	2023
SAS IHE RADENSLEBEN	1 000	514	10	1 330	1 330				631	450	42	2023
SAS IHE KLAUSA	25	526	10	1 014	1 014				541	421	11	2023
SAS IHE BELZIG	26	2 589	10	964	964				667	427	30	2023
SAS IHE FRIEDLAND	25	322	10	899	899				605	319	32	2023
SAS KLT GRUNDBESITZ	25	41	10	789	789				934	38	4	2023
SAS IHE HENNIGSDORF	26	3 469	10	646	646				330	165	10	2023
SAS BRN GRUNDBESITZ	30	(131)	10	607	607				707	(128)		2023
SAS PROMENT BESITZGESELLSCHAFT	25	899	10	524	524				737	505	40	2023
SAS ARN GRUNDBESITZ	25	174	10	443	443				337	171		2023
SAS IHE AUENWALD	25	97	10	383	383				236	94		2023
SAS TGH GRUNDBESITZ	31	(29)	10	358	358				329	(17)		2023
SAS IHE LICHTENBERG	25	100	10	169	169				613	97	10	2023
SEML SAINT-DENIS COMMERCES	5 000	554	1	50	50							2022
SCI LA SUCRIÈRE	5	33	99	4								2020
SNC SNC CAPRI DANTON	1		100	1	1							2023
SOCIÉTÉS NON CONSOLIDÉES				773 636	759 175		- 194 744	-				
TOTAL				1 584 075	1 339 874	456 661	760 843					