

ICADE SA

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI A L'OCCASION DE LA
DISTRIBUTION ENVISAGEE D'ACOMPTES SUR DIVIDENDES AU TITRE DE
L'EXERCICE 2024**

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
63, rue de Villiers
92208 Neuilly-Sur-Seine

FORVIS MAZARS
61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI A L'OCCASION DE LA DISTRIBUTION ENVISAGEE D'ACOMPTES SUR DIVIDENDES AU TITRE DE L'EXERCICE 2024

Au Conseil d'Administration
ICADE SA
Tour Hyfive
1 avenue du Général De Gaulle
92074 PARIS LA DEFENSE

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société ICADE SA, et en application des dispositions de l'article L.232-12 du code de commerce, nous avons établi le présent rapport relatif à la distribution d'acomptes sur dividendes envisagée pour un montant de 164 666 617,20 euros, tel qu'il nous a été communiqué par la Direction.

Il vous appartient en votre qualité de Conseil d'Administration de la société, de décider la répartition d'acomptes sur dividendes, ainsi que d'en fixer le montant et la date, sur la base d'un bilan faisant apparaître, après prise en compte du report à nouveau et des sommes à porter en réserve un bénéfice distribuable au moins égal au montant des acomptes envisagés. Le bilan au 31 décembre 2024, joint au présent rapport, a été établi sous la responsabilité de la Direction de la société. Il nous appartient de certifier si le bénéfice distribuable est au moins égal au montant des acomptes envisagés.

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. Nos travaux ont consisté à apprécier le niveau du bénéfice distribuable au regard du montant des acomptes dont la distribution est envisagée.

Nous certifions que le bénéfice distribuable ressortant du bilan au 31 décembre 2024 est au moins égal au montant des acomptes dont la distribution est envisagée.

Fait à Neuilly-Sur-Seine et Paris La Défense, le 17 février 2025

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

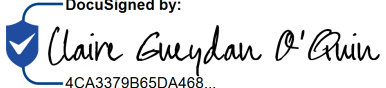
Forvis Mazars

Signé par :

0A8D08705ECF404...

Lionel LEPETIT

Associé

DocuSigned by:

4CA3379B65DA468...

Claire GUEYDAN-O'QUIN

Associée

1. 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