

ICADE SA

**Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes consolidés**

(Exercice clos le 31 décembre 2023)

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

(Exercice clos le 31 décembre 2023)

A l'assemblée générale
ICADE SA
27 RUE CAMILLE DESMOULINS
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société ICADE SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

Désengagement de la Foncière Santé (Note 2.1 « Désengagement de la Foncière Santé » et Note 3 « Activités abandonnées » de l'annexe aux comptes consolidés)
--

Risque identifié

Le Groupe a conclu, le 13 juin 2023, un protocole avec Primonial Reim et les actionnaires minoritaires de Praemia Healthcare (ex Icade Santé) et d'IHE pour la cession totale, en trois étapes, de son portefeuille de santé. Le 5 juillet 2023, la cession de 63% de la participation d'Icade dans Praemia Healthcare a été réalisée pour un montant total de 1,4 milliards d'euros, sur la base d'une valorisation en ligne avec l'ANR NTA (Actif Net Réévalué Net Tangible Assets) au 31 décembre 2022 après détachement du dividende 2022. Conformément aux accords, l'acquisition du solde des titres est prévue d'ici fin 2025, sur la base de la collecte des fonds gérés par Primonial Reim France.

Dans le cadre de cette transaction, Primonial Reim reprend la gestion des actifs immobiliers détenus par Praemia Healthcare ainsi que la gestion du portefeuille IHE dont Primonial se voit également confier la cession des actifs selon un calendrier permettant d'en optimiser la valorisation.

En application de la norme IFRS 5, la contribution de la Foncière Santé du premier semestre 2023 et de l'année 2022, ainsi que le résultat de cession de l'opération ont été classés sur la ligne "Résultat des activités abandonnées".

A l'issue de la réalisation de cette première étape et de la perte de contrôle par Icade, la Foncière Santé a été déconsolidée des états financiers du Groupe.

Au 31 décembre 2023, les participations résiduelles dans la Foncière Santé sont évaluées en juste valeur par résultat et sont présentées sur la ligne « Actifs financiers détenus en vue de leur vente » dans l'état de la situation financière consolidée, pour 1 129,7 millions d'euros dans l'attente de la réalisation des deux prochaines étapes de cession.

Nous avons considéré cette opération ainsi que l'évaluation des actifs financiers détenus en vue de leur vente, issus de ce désengagement de la foncière santé, comme un point clé de l'audit, en raison de leur caractère significatif aux bornes des comptes consolidés du Groupe Icade, et du degré de jugement et d'estimation qu'elles ont nécessité.

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

- analyse des contrats conclus entre le Groupe et les autres parties prenantes à l'opération et échanges avec la Direction sur les caractéristiques de l'opération ;
- revue critique du traitement comptable de l'opération avec l'aide de nos experts ;
- prise de connaissance du processus mis en place par la Direction pour évaluer les participations résiduelles ;
- vérification des justes valeurs comptabilisées au bilan, par recalcul de l'ANR et contrôle des données de fonds propres, et des variations de justes valeurs comptabilisées au compte de résultat ;
- vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.

Evaluation des immeubles de placement (Note 6 « Patrimoine immobilier et juste valeur » de l'annexe aux comptes consolidés)
--

Risque identifié

Les immeubles de placement représentent une valeur de 6 646,8 millions d'euros dans le bilan consolidé au 31 décembre 2023, soit 57 % de l'actif consolidé. Par ailleurs, la variation de la valeur de ces immeubles a eu un impact de -1 466,2 millions d'euros dans le résultat de l'exercice. Ils sont détenus pour percevoir des loyers et accroître la valeur de l'actif.

Les immeubles de placement sont comptabilisés à la juste valeur (telle que définie par la norme IFRS 13) ; la variation de la juste valeur est comptabilisée en résultat. Par ailleurs, la juste valeur des actifs est utilisée pour le calcul d'indicateurs clés d'appréciation de la performance ou de la situation financière du Groupe tel que l'Actif Net Réévalué ou le ratio de « Loan to Value ». Dans ce contexte, la Direction a mis en place un processus de détermination de la juste valeur du patrimoine immobilier sur la base d'évaluations réalisées par des experts immobiliers indépendants, complété par un dispositif d'évaluations internes.

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

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

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

- prise de connaissance du processus mis en place par la Direction pour la transmission des données aux experts immobiliers et la revue des valeurs d'expertise établies par ces derniers ;
- obtention de la lettre de mission des experts immobiliers et appréciation de leurs compétences et leur indépendance vis-à-vis du Groupe ;
- obtention des rapports d'expertise immobilière, examen critique des méthodes d'évaluations utilisées, des paramètres de marché (taux de rendement, taux d'actualisation, valeurs locatives de marché) retenus, notamment dans un contexte d'incertitudes et de volatilité des taux et, des hypothèses propres aux actifs (notamment l'estimation du coût des travaux restant à engager et la date estimée de leur achèvement pour les actifs en développement) et réalisation de tests, sur base de sondages, sur les données utilisées (budgets de travaux et situations locatives) ;
- entretiens avec la Direction et les experts immobiliers pour appréhender l'environnement de marché prévalant au 31 décembre 2023 et afin de rationaliser l'évaluation globale du patrimoine et les valeurs d'expertise des actifs présentant les variations les plus significatives ou atypiques ;
- revue critique d'une sélection d'expertises par nos experts internes en évaluation ;
- vérification des justes valeurs comptabilisées au bilan, notamment par rapprochement aux expertises, et des variations de justes valeur comptabilisées au compte de résultat ;
- vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.

Evaluation du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement des activités de promotion immobilière (Note 9.1 « Produits des activités opérationnelles » de l'annexe aux comptes consolidés)

Risque identifié

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2023 des activités de promotion immobilière s'élève à 1 073,9 millions d'euros, soit 65 % du chiffre d'affaires consolidé.

Le Groupe exerce son activité de promotion immobilière au travers de contrats de construction et de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) pour lesquels le chiffre d'affaires et la marge sont comptabilisés au prorata de l'avancement du projet, estimé sur la base de l'avancement des travaux cumulés et de l'avancement commercial à la fin de l'exercice. Une provision pour perte à terminaison est comptabilisée lorsqu'il est probable que le coût de revient final du projet sera supérieur au chiffre d'affaires généré.

Le montant de chiffre d'affaires et de marge à comptabiliser, et éventuellement de provisions pour perte à terminaison, dépendent de la capacité de la Direction à évaluer de manière optimale les coûts de construction encourus sur un projet à la date de clôture et à estimer de manière fiable les coûts de construction restant à engager ainsi que le montant des ventes futures jusqu'à la fin du projet. C'est notamment le cas pour les projets présentant des caractéristiques spécifiques ou des évolutions significatives par rapport aux estimations initiales comme une évolution du coût de la construction, un rythme de commercialisation ou une progression d'avancement technique en écart par rapport aux prévisions initiales.

Nous avons considéré l'évaluation du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement des activités de promotion immobilière comme un point clé de l'audit en raison de leur caractère significatif au regard des comptes consolidés, du nombre de projets engagés, et du degré de jugement et d'estimation importants relatif aux prévisions de chiffre d'affaires et de coût final des opérations.

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

- prise de connaissance des processus mis en place par la Direction pour estimer le chiffre d'affaires et les coûts des projets et sélection d'un échantillon de projets pour examiner les différentes composantes du coût de revient, le montant de chiffres d'affaires budgété ainsi que les taux d'avancement technique et commercial ;
- pour les projets ayant retenu notre attention (compte tenu par exemple d'évolutions budgétaires, techniques ou commerciales significatives ou atypiques), mise en œuvre de diligences complémentaires incluant des entretiens avec la Direction et, le cas échéant, la

collecte d'éléments probants pour confirmer notre compréhension du degré d'avancement de ces projets et en apprécier la correcte traduction comptable ;

- sur la base de l'ensemble des budgets d'opérations, contrôle de la correcte comptabilisation du chiffre d'affaires et de la marge à reconnaître à l'avancement, ainsi que des pertes à terminaison ;
- vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du directeur général. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

En raison des limites techniques inhérentes au macro-balisage des comptes consolidés selon le format d'information électronique unique européen, il est possible que le contenu de certaines balises des notes annexes ne soit pas restitué de manière identique aux comptes consolidés joints au présent rapport.

Par ailleurs, il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société ICADE SA par votre assemblée générale du 22 mars 2006 pour le cabinet Mazars et du 22 juin 2012 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit.

Au 31 décembre 2023, le cabinet Mazars était dans la dix-huitième année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la douzième.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

En outre :

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

Rapport au Comité d'Audit et des Risques

Nous remettons au Comité d'Audit et des Risques un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Comité d'Audit et des Risques figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au Comité d'Audit et des Risques la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'Audit et des Risques des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 7 mars 2024

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

DocuSigned by:

0A8D08705ECF404...
Lionel Lepetit

MAZARS

DocuSigned by:  DocuSigned by: 
0ACA167EB2014A5... EAC2FEFC31074D8...
Gilles Magnan Johanna Darmon



COMPTES CONSOLIDÉS
31 décembre 2023

SOMMAIRE

1. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	3
Compte de résultat consolidé.....	3
État du résultat global consolidé.....	3
État de la situation financière consolidée.....	4
Tableau des flux de trésorerie consolidés.....	5
Tableau de variation des capitaux propres consolidés.....	6
2. NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES	7

1. États financiers consolidés

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

Compte de résultat consolidé

(en millions d'euros)	Notes	2023	2022 Retraité (a)
Revenus locatifs		363,9	364,0
Revenus issus de contrats de construction et VEFA		1 073,9	1 059,3
Revenus issus de prestations de services		89,8	31,6
Autres produits liés à l'activité		129,3	113,6
Produits des activités opérationnelles	9.1.	1 656,9	1 568,5
Achats consommés		(946,1)	(861,1)
Services extérieurs		(223,3)	(213,4)
Impôts, taxes et versements assimilés		(7,4)	(5,0)
Charges de personnel, intéressement et participation		(143,7)	(147,7)
Autres charges liées à l'activité		(56,0)	(27,3)
Charges des activités opérationnelles		(1 376,5)	(1 254,4)
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL		280,4	314,1
Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement		(22,8)	(21,8)
Variation de juste valeur des immeubles de placement	6.3.	(1 466,2)	(387,3)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants		0,2	3,0
Résultat sur acquisitions		(1,7)	(0,7)
Résultat sur cessions		(0,8)	(1,0)
Pertes de valeur sur goodwill	10.1.	(54,9)	-
Quote-part dans les résultats nets des sociétés mises en équivalence	10.2.	(2,9)	14,0
RESULTAT OPERATIONNEL		(1 268,8)	(79,8)
Coût de l'endettement financier net		(49,7)	(72,7)
Autres produits et charges financiers		(19,7)	(28,0)
RESULTAT FINANCIER	7.1.4.	(69,4)	(100,7)
Charge d'impôt	11.1.	9,2	(22,2)
Résultat net des activités poursuivies		(1 329,0)	(202,7)
Résultat des activités abandonnées	3.2.	38,4	424,6
RESULTAT NET		(1 290,6)	221,9
Dont résultat net, part du Groupe		(1 250,3)	54,1
- Dont activités poursuivies		(1 213,6)	(178,7)
- Dont activités abandonnées	3.2.	(36,7)	232,7
Dont résultat net, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		(40,3)	167,8
Résultat part du Groupe de base par action (en €)	8.4.1.	(16,50€)	0,71€
- Dont activités poursuivies par action		(16,02€)	(2,36€)
- Dont activités abandonnées par action		(0,48€)	3,08€
Résultat part du Groupe dilué par action (en €)	8.4.2.	(16,48€)	0,71€
- Dont activités poursuivies par action		(16,00€)	(2,36€)
- Dont activités abandonnées par action		(0,48€)	3,07€

(a) Reclassement de l'activité Foncière Santé en résultat des activités abandonnées en application de la norme IFRS 5 (Cf 3.3).

État du résultat global consolidé

(en millions d'euros)	2023	2022 Retraité (a)
RESULTAT NET DE LA PERIODE	(1 290,6)	221,9
Autres éléments du résultat global :		
- Recyclables en compte de résultat - couverture de flux de trésorerie :	(29,9)	166,5
- Variation de juste valeur	(30,0)	167,6
- Impôts sur variation de juste valeur	0,3	(0,1)
- Recyclage par résultat	(0,2)	(1,0)
- Non recyclables en compte de résultat	0,3	2,9
- Ecart actuariels	0,4	3,4
- Impôts sur écarts actuariels	(0,1)	(0,5)
Total autres éléments du résultat global	(29,6)	169,4
- Dont transféré dans le résultat net	(0,2)	(1,0)
RESULTAT GLOBAL DE LA PERIODE	(1 320,2)	391,3
- Dont résultat global, part du Groupe	(1 276,6)	185,6
- Dont activités poursuivies	(1 238,8)	(94,5)
- Dont activités abandonnées	(37,8)	280,1
- Dont résultat global, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	(43,5)	205,7

(a) Reclassement de l'activité Foncière Santé en résultat des activités abandonnées en application de la norme IFRS 5 (Cf 3.3).

État de la situation financière consolidée

ACTIF

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	31/12/2023	31/12/2022
<i>Goodwills</i>	10.1.	-	54,9
Autres Immobilisations incorporelles	10.1.1.	31,5	29,4
Immobilisations corporelles	10.1.2.	55,9	53,6
Immeubles de placement nets	6.1.1.	6 646,8	14 834,4
Titres mis en équivalence	10.2.	111,5	128,3
Actifs financiers en juste valeur par résultat	7.1.5.	18,8	23,0
Actifs financiers au coût amorti	7.1.5.	17,1	82,0
Dérivés actifs	7.1.3.	63,0	155,1
Actifs d'impôts différés	11.3.	18,8	11,0
ACTIFS NON COURANTS		6 963,4	15 371,8
Stocks et en-cours	9.2.2.	742,2	816,2
Actifs sur contrats	9.2.3.	204,3	122,7
Créances clients	9.2.3.	168,9	173,5
Créances d'impôts		8,7	9,8
Créances diverses	9.2.4.	342,5	377,8
Autres actifs financiers en juste valeur par résultat	7.1.5.	0,1	0,1
Actifs financiers au coût amorti	7.1.5.	358,5	114,1
Dérivés actifs	7.1.3.	0,6	0,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7.1.6.	1 620,2	1 084,6
Immeubles de placement détenus en vue de leur vente	6.1.2.	62,0	147,5
Actifs financiers détenus en vue de leur vente	2.1.	1 129,7	-
ACTIFS COURANTS		4 637,7	2 846,4
TOTAL DES ACTIFS		11 601,0	18 218,2

PASSIF

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	31/12/2023	31/12/2022
Capital	8.1.1.	116,2	116,2
Primes liées au capital		2 387,4	2 514,3
Actions propres		(33,9)	(33,9)
Réserves de réévaluation	7.1.3.	61,8	125,7
Autres réserves		3 704,7	3 811,5
Résultat net part du Groupe		(1 250,3)	54,1
Capitaux propres - part du Groupe		4 985,9	6 587,9
Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	8.3.1.	81,8	2 096,6
CAPITAUX PROPRES		5 067,7	8 684,5
Provisions	12.1.	18,5	22,2
Dettes financières au coût amorti	7.1.1.	4 519,5	6 815,4
Dettes de location	9.3.	48,3	54,2
Dettes d'impôts		-	7,8
Passifs d'impôts différés	11.3.	21,4	28,6
Autres passifs financiers		59,0	74,6
Dérivés passifs	7.1.3.	1,3	0,8
PASSIFS NON COURANTS		4 668,0	7 003,5
Provisions	12.1.	57,3	59,9
Dettes financières au coût amorti	7.1.1.	547,8	1 144,6
Dettes de location	9.3.	12,2	8,7
Dettes d'impôts		2,9	11,4
Passifs sur contrats	9.2.3.	65,4	69,4
Dettes fournisseurs		692,2	680,8
Dettes diverses	9.2.4.	486,0	549,9
Autres passifs financiers		0,7	3,1
Dérivés passifs	7.1.3.	0,0	0,1
Passifs liés aux activités abandonnées	6.1.2.	0,8	2,3
PASSIFS COURANTS		1 865,3	2 530,1
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES		11 601,0	18 218,2

Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en millions d'euros)	Notes	2023	2022
I) OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE			
Résultat net		(1 290,6)	221,9
Dotations nettes aux amortissements et provisions		118,5	34,4
Variation de juste valeur des immeubles de placement		1 457,7	267,1
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur		18,2	(1,6)
Autres produits et charges calculés		3,2	16,2
Plus ou moins-values de cession d'actifs		(5,6)	(20,7)
Plus ou moins-values de cession de titres consolidés		119,8	(0,4)
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		2,9	(14,0)
Dividendes reçus		(13,5)	(0,2)
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts		410,6	502,7
Coût de la dette financière nette		107,1	93,4
Charge d'impôt		(10,9)	26,5
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts		506,8	622,6
Intérêts payés		(106,2)	(99,7)
Impôt payé		(12,9)	(19,3)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle	9.2.1.	(79,5)	(190,8)
FLUX NETS DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'EXPLOITATION		308,2	312,9
<i>Dont flux de trésorerie nets générés par l'activité opérationnelle - Activités abandonnées</i>	3.2.	126,2	97,5
II) OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Autres immobilisations incorporelles, immobilisations corporelles et immeubles de placement			
- acquisitions		(304,6)	(547,1)
- cessions		148,3	653,1
Variation des dépôts de garantie versés et reçus		17,2	(5,6)
Variation des créances financières		2,2	2,0
Investissements opérationnels		(136,8)	102,4
Titres de filiales			
- acquisitions		(7,9)	(33,2)
- cessions		1 400,5	0,0
- incidences des variations de périmètre		(272,2)	16,6
Titres de sociétés mises en équivalence et titres non consolidés			
- acquisitions		11,3	10,1
- cessions		0,8	0,7
Dividendes reçus et résultat des sociétés transparentes mises en équivalence		14,7	(5,2)
Investissements financiers		1 147,1	(10,9)
FLUX NETS DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		1 010,3	91,5
<i>Dont flux de trésorerie nets liés aux opérations d'investissement - Activités abandonnées</i>	3.2.	(314,2)	(149,1)
III) OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Sommes reçues des détenteurs d'intérêts dans des participations ne donnant pas le contrôle lors d'augmentation de capital		7,1	89,8
- dividendes et acomptes versés aux actionnaires d'Icade SA	2.4.	(328,1)	(317,8)
- dividendes et acomptes versés aux détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle		(95,4)	(95,9)
Rachat de titres en autocontrôle		0,0	(0,1)
Variation de la trésorerie issue des opérations en capital		(416,4)	(324,0)
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières		253,1	1 771,6
Remboursements d'emprunts et dettes financières		(832,0)	(1 426,8)
Remboursements des dettes de location		(11,6)	(8,7)
Acquisitions et cessions d'actifs et passifs financiers courants		129,3	7,6
Variation de la trésorerie issue des opérations de financement	7.1.1.	(461,2)	343,7
FLUX NETS DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT		(877,6)	19,7
<i>Dont flux de trésorerie nets liés aux opérations de financement - Activités abandonnées</i>	3.2.	(227,7)	295,4
VARIATION NETTE DE TRESORERIE (I) + (II) + (III)		440,9	424,1
VARIATIONS DE TRESORERIE DES ACTIVITES ABANDONNEES		(70,7)	(71,2)
TRESORERIE NETTE A L'OUVERTURE		966,3	542,3
TRESORERIE NETTE A LA CLOTURE		1 407,2	966,3
Trésorerie et équivalents de trésorerie (hors intérêts courus non échus)		1 609,4	1 084,0
Découverts bancaires (hors intérêts courus non échus)		(202,3)	(117,7)
TRESORERIE NETTE		1 407,2	966,3

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

<i>(en millions d'euros)</i>	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Réserves de réévaluation	Autres réserves et résultat net part du groupe	Capitaux propres, part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres
CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2021	116,2	2 593,5	(39,1)	(3,0)	4 054,1	6 721,8	1 917,5	8 639,4
Résultat net					54,1	54,1	167,8	221,9
Autres éléments du Résultat global :								
Instruments de couverture de flux de trésorerie :								
- Variations de valeur				129,6		129,6	38,0	167,6
- Impôts sur variation de juste valeur				(0,1)		(0,1)	(0,0)	(0,1)
- Recyclage par résultat				(0,9)		(0,9)	(0,1)	(1,0)
Autres éléments non recyclables :								
- Ecart actuariel					3,3	3,3	0,1	3,4
- Impôts sur écarts actuariels					(0,5)	(0,5)		(0,5)
Résultat global				128,7	57,0	185,6	205,7	391,3
Dividendes versés		(79,3)			(238,6)	(317,8)	(98,0)	(415,8)
Augmentation de capital (a)					0,0	0,0	89,8	89,8
Actions propres			5,2		(5,3)	(0,1)		(0,1)
Autres (b)					(1,6)	(1,6)	(18,5)	(20,1)
CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2022	116,2	2 514,3	(33,9)	125,7	3 865,6	6 587,9	2 096,6	8 684,5
Résultat net					(1 250,3)	(1 250,3)	(40,3)	(1 290,6)
Autres éléments du Résultat global :								
Instruments de couverture de flux de trésorerie :								
- Variations de valeur				(26,4)		(26,4)	(3,6)	(30,0)
- Impôts sur variation de juste valeur				0,2		0,2	0,1	0,3
- Recyclage par résultat				(0,4)		(0,4)	0,3	(0,2)
Autres éléments non recyclables :								
- Ecart actuariel					0,4	0,4	0,0	0,4
- Impôts sur écarts actuariels					(0,1)	(0,1)		(0,1)
Résultat global				(26,6)	(1 250,0)	(1 276,6)	(43,5)	(1 320,2)
Dividendes versés		(126,9)			(201,2)	(328,1)	(98,0)	(426,1)
Augmentation de capital (a)							7,7	7,7
Actions propres (c)			0,0			0,0		0,0
Autres (d)				(37,3)	40,0	2,7	(1 880,9)	(1 878,2)
CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2023	116,2	2 387,4	(33,9)	61,8	2 454,4	4 985,9	81,8	5 067,7

(a) En 2022 et 2023, la variation des participations ne donnant pas le contrôle concerne principalement la constatation de la réalisation d'augmentations de capital dans l'OPPCI IHE.

(b) En 2022, les autres incidences concernent principalement les variations de périmètre, notamment l'échange croisé des titres Orianz et factor E et l'acquisition du Groupe M&A.

(c) Les actions propres détenues ont été ramenées de 456 679 au 31 décembre 2022 à 456 244 au 31 décembre 2023.

(d) Les autres effets sont principalement liés à la sortie de périmètre de la Foncière Santé.

2. Notes annexes aux états financiers consolidés

NOTE 1 . PRINCIPES GÉNÉRAUX	8
1.1. Informations générales	8
1.2. Référentiel comptable	8
1.3. Bases de préparation et de présentation des états financiers consolidés	9
NOTE 2 . FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2023	11
2.1. Désengagement de la Foncière Santé	11
2.2. Investissements et cessions de la Foncière Tertiaire	11
2.3. Evolution de l'endettement financier net	11
2.4. Distribution de dividendes	11
NOTE 3 . ACTIVITÉS ABANDONNÉES	12
3.1. Désengagement total d'Icade des activités de Santé	12
3.2. Etats financiers des activités abandonnées	12
3.3. Retraitements des résultats comparatifs	13
NOTE 4 . PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	14
NOTE 5 . INFORMATION SECTORIELLE	16
5.1. Résultats sectoriels	16
5.2. État de la situation financière sectorielle	17
5.3. Flux de trésorerie sectoriels sur immobilisations et immeubles de placement	17
NOTE 6 . PATRIMOINE IMMOBILIER ET JUSTE VALEUR	18
6.1. Patrimoine immobilier	18
6.2. Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses	21
6.3. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	24
NOTE 7 . FINANCEMENT ET INSTRUMENTS FINANCIERS	25
7.1. Structure financière et contribution au résultat	25
7.2. Gestion des risques financiers	31
7.3. Juste valeur des actifs et passifs financiers	34
NOTE 8 . CAPITAUX PROPRES ET RÉSULTAT PAR ACTION	35
8.1. Capital social et actionnariat	35
8.2. Dividendes	35
8.3. Participations ne donnant pas le contrôle	36
8.4. Résultat par action	37
NOTE 9 . DONNÉES OPÉRATIONNELLES	38
9.1. Produits des activités opérationnelles	38
9.2. Composantes du besoin en fonds de roulement	39
9.3. Dettes de location	42
NOTE 10 . AUTRES ACTIFS NON COURANTS	43
10.1. Goodwills, autres immobilisations incorporelles et immobilisations corporelles	43
10.2. Titres mis en équivalence	46
NOTE 11 . IMPÔTS SUR LES RÉSULTATS	48
11.1. Charge d'impôt	49
11.2. Rapprochement du taux d'impôt théorique et du taux d'impôt effectif	49
11.3. Actifs et passifs d'impôts différés	49
NOTE 12 . PROVISIONS	50
12.1. Provisions	50
12.2. Passifs éventuels	50
NOTE 13 . RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES AU PERSONNEL	51
13.1. Avantages à court terme	51
13.2. Avantages postérieurs à l'emploi et autres avantages à long terme	52
13.3. Paiements fondés sur des actions	54
13.4. Effectifs	55
NOTE 14 . AUTRES INFORMATIONS	56
14.1. Parties liées	56
14.2. Engagements hors bilan	57
14.3. Événements postérieurs à la clôture	59
14.4. Honoraires des commissaires aux comptes	59
14.5. Périmètre	60

Note 1 . Principes généraux

1.1. Informations générales

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

Les états financiers consolidés de la Société au 31 décembre 2023 reflètent la situation financière et le résultat de la Société et de ses filiales (« le Groupe »), ainsi que les intérêts du Groupe dans les sociétés mises en équivalence (co-entreprises et entreprises associées). Ils ont été établis en euros, monnaie fonctionnelle de la Société.

Au 31 décembre 2023, le Groupe exerce une activité d'opérateur immobilier intégré, à la fois en tant qu'investisseur dans l'immobilier tertiaire et en tant que promoteur de logements, de bureaux et de grands équipements urbains.

1.2. Référentiel comptable

Les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2023 ont été établis conformément aux normes comptables internationales IFRS (*International Financial Reporting Standards*) telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2023 et en application du règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002, avec des données comparatives au 31 décembre 2022 établies selon le référentiel IFRS applicable à la date de clôture.

Les normes comptables internationales sont publiées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) et adoptées par l'Union européenne. Elles comprennent les IFRS, les IAS (*International Accounting Standards*) ainsi que leurs interprétations. Ce référentiel est consultable sur le site internet de la Commission européenne.

Les méthodes comptables et bases d'évaluation appliquées par le Groupe pour l'établissement des états financiers consolidés au 31 décembre 2023 sont identiques à celles retenues pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2022, à l'exception des normes, interprétations et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2023 et qui sont présentés à la note 1.2.1 ci-dessous.

Les présents états financiers consolidés ont fait l'objet d'un arrêté par le conseil d'administration du 16 février 2024.

1.2.1. Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union Européenne et d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2023

- ◆ Amendements à la norme IAS 1 - Informations à fournir sur les principes et méthodes comptables.
Ces amendements visent à clarifier les informations à fournir dans les états financiers sur les méthodes comptables significatives (« material » au sens d'IAS 1). Le Practice Statement 2 « Making materiality judgements » est mis à jour avec l'ajout d'une démarche d'analyse du caractère significatif de l'information en matière comptable et des exemples d'application des principes d'IAS 1 amendés.
- ◆ Amendements à la norme IAS 8 - Définition d'une estimation comptable.
Ces amendements ont pour objectif de définir la notion d'estimation comptable comme étant « un montant monétaire dans les états financiers qui est sujet à des incertitudes en ce qui concerne son évaluation ». Ils précisent également qu'une entité élabore des estimations comptables si les méthodes comptables requièrent que des éléments des états financiers soient évalués d'une façon qui implique une incertitude de mesure (montants monétaires non observables directement).
- ◆ Amendements à la norme IAS 12 - Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction.
Ces amendements précisent qu'il convient de comptabiliser l'impôt différé sur les transactions pour lesquelles l'entreprise comptabilise à la fois un actif et un passif telles que les contrats de location.

Ces amendements n'ont pas eu d'impact sur le Groupe.

- ◆ Réforme fiscale internationale – Modèle de règles du Pilier 2.
La loi de finances pour 2024 a transposé en droit interne la directive (UE) 2022/2523 du 15 décembre 2022 visant à assurer un niveau minimum d'imposition mondial de 15% pour les groupes d'entreprises multinationales et les groupes nationaux de grande envergure dans l'Union européenne, dite « Pilier 2 ».
Des incertitudes demeurent néanmoins sur ses modalités d'application qui sont traitées par publication régulière d'instructions administratives par l'OCDE. Celles-ci ont vocation à être transposées en droit interne par voie d'ordonnance, les instructions de juillet 2023 et décembre 2023 n'étant à ce stade pas couvertes par la loi de finances pour 2024.

Des mesures de simplification transitoires ont été introduites pour les exercices 2024 à 2026. Elles permettent de se conformer aux obligations GloBE progressivement, en permettant de ne pas réaliser d'emblée l'ensemble des calculs conduisant à la détermination de l'impôt GloBE, dans les Etats où la présence du groupe n'est pas significative ou qui ont une fiscalité élevée

Le Groupe a appliqué l'amendement à IAS 12 prévoyant une exception temporaire obligatoire à la comptabilisation d'impôts différés associés à l'impôt complémentaire découlant des règles de Pilier 2.

Les premières analyses d'impact de cette directive sont toujours en cours à la clôture de cet exercice. A date, le Groupe n'anticipe pas d'impact significatif en terme d'imposition complémentaire par l'entrée en vigueur du dispositif Pilier 2.

- ◆ Norme IFRS 17 - Contrats d'assurance (en remplacement d'IFRS 4).

- ◆ Normes IFRS 17 et IFRS 9 - Première application, informations comparatives.

Ces amendements ne sont pas applicables au Groupe.

1.2.2. Normes, amendements et interprétations publiés mais non applicables de manière obligatoire au 1^{er} janvier 2023

Normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB applicables au 1er janvier 2024 mais non encore adoptés par l'Union Européenne

- ◆ Amendements à la norme IAS 1 - Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants.
Ces amendements visent à préciser les critères de classement d'un passif en tant que passif courant ou non courant.
- ◆ Amendement à la norme IFRS 16 - passif de location dans le cadre d'une cession bail.
- ◆ Amendements à IAS 7 et IFRS 7 – Accords de financement avec les fournisseurs.
- ◆ Amendements à IAS 21 – Absence de convertibilité.

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

1.3.1. Bases d'évaluation

Les états financiers consolidés ont été préparés selon la convention du coût amorti, à l'exception des immeubles de placement et de certains actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur.

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

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

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

1.3.2. Recours à des jugements et estimations

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

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le Groupe révisé ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent des estimations effectuées à la date de clôture des états financiers consolidés.

Ainsi, les principales estimations réalisées par le Groupe ont concerné les évaluations suivantes :

- ◆ les justes valeurs des immeubles de placement déterminées sur la base d'évaluations réalisées par des experts indépendants (*cf. note 6.2*) ;
- ◆ l'évaluation du risque de crédit des créances clients (*cf. note 9.2*) ;
- ◆ l'évaluation du résultat à l'avancement des contrats de construction et de vente en l'état futur d'achèvement (« VEFA ») à la suite de la revue des programmes de promotion immobilière faisant l'objet d'une maîtrise foncière (*cf. note 9.1*).

Les estimations comptables concourant à la présentation des états financiers au 31 décembre 2023 ont été réalisées dans un environnement économique complexe et volatil, marqué par la poursuite de l'inflation et le contexte de hausse des taux d'intérêts que le Groupe a maîtrisé, en 2023, de par le niveau de couverture élevé de son passif financier. Toutefois, le Groupe continuera à porter une attention particulière à court et moyen terme à l'évolution de la hausse des taux d'intérêts sur les marchés financiers et à son impact sur le coût de financement. Le Groupe a tenu compte des informations fiables dont il disposait quant aux incidences de ce contexte au 31 décembre 2023.

Outre l'utilisation d'estimations, la Direction du Groupe a fait usage de jugements pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées.

La Direction a exercé son jugement pour :

- ◆ la détermination du niveau de contrôle (exclusif ou conjoint) exercé par le Groupe sur ses participations ou de l'existence d'une influence notable ;
- ◆ l'évaluation des droits d'utilisation de l'actif et engagements locatifs retenus dans le cadre de l'application de la norme IFRS 16 « Contrats de location », et en particulier la détermination des durées de location ;

- ◆ la détermination du classement des contrats de location dans lesquels le Groupe agit en tant que bailleur, entre location simple et location financement ;
- ◆ la reconnaissance des actifs d'impôts différés, en particulier sur déficits reportables ;
- ◆ la satisfaction ou non des critères de classification des actifs détenus en vue de leur vente et des passifs liés conformément à la norme IFRS 5.

1.3.3. Effets des changements liés au climat

Les accords de Paris de 2015 sur le climat ont accéléré la lutte contre le changement climatique qui est au cœur des préoccupations des grands acteurs économiques européens tant sur le plan environnemental que sur le plan sociétal.

Dans ce contexte, afin de réduire ses émissions de gaz à effet de serre, le Groupe s'est doté d'une trajectoire bas carbone très ambitieuse depuis plusieurs années et il l'a renforcée avec la définition d'objectif par business line à l'horizon 2030 (-60% pour la Foncière Tertiaire et -41% pour la Promotion).

Le Groupe l'a aussi intégré dans sa politique d'investissements et de dépenses renforcés pour répondre notamment aux dispositifs réglementaires applicables et à sa stratégie de réduction de l'empreinte carbone. Ainsi, des enveloppes de ressources annuelles sont identifiées pour financer les actions à entreprendre.

A cet effet, lors de la détermination de la juste valeur des immeubles de placement, les investissements planifiés y compris ceux en lien avec les enjeux liés au climat sont transmis aux experts indépendants. Ces derniers réalisent leur mission, en application de leurs normes professionnelles, telle que décrite dans la note 6.2.1 « Mission d'expertise ». En l'état de leur connaissance du marché, ils n'ont pas identifié pour 2023 de preuve que les critères de durabilité aient influencé de façon significative les prix de transaction. Ils restent néanmoins attentifs à l'évolution du marché immobilier sur ce sujet.

Ainsi, au 31 décembre 2023, la prise en compte des effets liés au changement du climat n'a pas eu d'impact significatif sur les jugements et principales estimations nécessaires à l'établissement des états financiers.

Par ailleurs, le Groupe a poursuivi sa stratégie de financement durable suite à la mise en place, dès fin 2021, d'un nouveau cadre de référence d'émission de dettes vertes tel que détaillé dans la note 7.1 « Structure financière et contribution au résultat ».

Note 2 . Faits marquants de l'exercice 2023

2.1. Désengagement de la Foncière Santé

Le 13 juin 2023, Icade a signé un protocole avec Primonial Reim et les actionnaires minoritaires de Praemia Healthcare (ex Icade Santé) et d'IHE, pour la cession totale, en trois étapes, de son portefeuille de santé pour une valorisation de 2,6 milliards d'euros, « base ANR NTA au 31 décembre 2022 ».

Le 5 juillet 2023, la première étape de ce désengagement a été réalisée avec la cession de 63 % de la participation d'Icade dans Praemia Healthcare pour un montant total de 1,4 milliards d'euros sur la base d'une valorisation en ligne avec l'ANR NTA au 31 décembre 2022 après détachement du dividende 2022.

Dans le cadre de cette transaction, Primonial Reim reprend la gestion des actifs immobiliers détenus par Praemia Healthcare ainsi que la gestion du portefeuille IHE dont Primonial se voit également confier la cession des actifs selon un calendrier permettant d'en optimiser la valorisation.

Les accords prévoient que l'acquisition du solde des titres détenus par Icade dans Praemia Healthcare devrait intervenir d'ici fin 2025, sur la base de la collecte des fonds gérés par Primonial Reim France et du dernier ANR NTA publié.

La transaction s'est accompagnée du remboursement, au 5 juillet 2023, du solde du prêt consenti par Icade à Praemia Healthcare à hauteur de 50,0 millions d'euros et Praemia Healthcare est sorti du cash pool.

En application de la norme IFRS 5, dans les états financiers du Groupe, la contribution de la Foncière Santé du premier semestre 2023 et de l'année 2022 a été classée sur la ligne « Résultat des activités abandonnées ».

En 2023, la ligne « résultat des activités abandonnées » inclut également les effets liés à la constatation du résultat de cession global de Praemia Healthcare. La note 3 détaille les conséquences de l'application de la norme IFRS 5 sur les états financiers.

A l'issue de la réalisation de cette première étape et de la perte de contrôle par Icade, la Foncière Santé a été déconsolidée des états financiers du Groupe.

Au 31 décembre 2023, les participations résiduelles dans la Foncière Santé sont évaluées en juste valeur par résultat et sont présentées sur la ligne « Actifs financiers détenus en vue de leur vente » dans l'état de la situation financière consolidée dans l'attente de la réalisation des deux prochaines étapes de cession. La variation de juste valeur dans les participations résiduelles de la Foncière Santé détenues au 31 décembre 2023 s'élève à (14) millions d'euros et a été comptabilisée en résultat financier.

2.2. Investissements et cessions de la Foncière Tertiaire

- ◆ Les investissements de la Foncière Tertiaire (259,0 millions d'euros) avec l'acquisition du Ponant B et la poursuite des opérations de développement notamment le Village Olympique, Next, Jump et Grand Central.
- ◆ Les cessions de la Foncière Tertiaire (146,2 millions d'euros) concernent les bureaux (Eko Activ et Grand central) et la vente du portefeuille résidentiel résiduel au Groupe RLF pour près de 40 millions d'euros.

Une analyse est fournie en note 6.1.1 « Immeubles de placement » pour plus de détails sur les investissements et cessions réalisés au cours de la période.

2.3. Evolution de l'endettement financier net

La dette financière nette du Groupe a été ramenée de 6 573,7 millions d'euros au 31 décembre 2022 à 3 015,9 millions d'euros au 31 décembre 2023 principalement sous l'effet du désengagement de la Foncière Santé décrit à la note 2.1.

Une revue complète est fournie dans la note 7 « Financements et instruments financiers » pour plus de détails sur l'évolution du financement du Groupe sur la période.

2.4. Distribution de dividendes

L'assemblée générale du 21 avril 2023 a voté la distribution d'un dividende au titre de l'exercice 2022 d'un montant de 4,33 euros brut par action accompagnée des modalités suivantes :

- ◆ Le versement d'un acompte de 2,16 euros par action en numéraire, le 2 mars 2023, pour un montant de 163,7 millions d'euros après prise en compte des titres auto détenus, et
- ◆ Le versement du solde, soit 2,17 euros par action, le 6 juillet 2023, pour un montant de 164,4 millions d'euros après prise en compte des titres auto détenus.

Une analyse est fournie dans la note 8 « Capitaux propres et résultat par action » pour plus de détails sur les dividendes versés par le Groupe au cours de l'année.

Note 3 .Activités abandonnées

3.1. Désengagement total d'Icade des activités de Santé

Le désengagement de l'activité de Foncière Santé selon le processus décrit à la note 2.1 a conduit le Groupe à comptabiliser la contribution de la Foncière Santé en activités abandonnées conformément à la norme IFRS 5 :

- Le résultat net des activités abandonnées du premier semestre 2023 et de l'exercice 2022 est présenté sur une ligne distincte du compte de résultat intitulée « Résultat net des activités abandonnées » (cf. note 3.3) ;
- Le résultat des activités abandonnées de la période est impacté du résultat de cession global des activités Santé minoré des coûts liés à la vente ;
- Les flux de trésorerie nets liés à l'exploitation, aux investissements et aux financements, attribuables aux activités abandonnées réalisés sur l'exercice sont présentés dans le tableau des flux de trésorerie du Groupe pour la période en cours et la période comparative.

3.2. Etats financiers des activités abandonnées

Les états financiers de la Foncière Santé reclassés en activité abandonnées sont détaillés ci-après.

Résultat des activités abandonnées – Foncière Santé

(en millions d'euros)	2023	2022
Produit des activités opérationnelles	187,3	360,7
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL	178,3	336,2
Variation de juste valeur des immeubles de placement	8,5	120,1
Résultat sur cessions des immeubles de placement	(0,0)	6,0
RESULTAT OPERATIONNEL	186,7	462,3
RESULTAT FINANCIER	(22,1)	(33,5)
Charge d'impôt	1,6	(4,3)
Résultat de cession	(127,9)	-
RESULTAT NET DES ACTIVITES ABANDONNEES	38,4	424,6
RESULTAT NET DES ACTIVITES ABANDONNEES PART DU GROUPE	(36,7)	232,7

(en millions d'euros)	2023	2022
RESULTAT NET	38,4	424,6
Autres éléments du résultat global :		
- Recyclables en compte de résultat - couverture de flux de trésorerie :		
- Variation de juste valeur	(2,0)	81,5
- Recyclage par résultat	0,1	(0,4)
- Non recyclables en compte de résultat	0,0	0,1
- Ecart actuariels	0,0	0,1
Résultat global reconnu en capitaux propres	(1,9)	81,2
- Dont transféré dans le résultat net	0,1	(0,4)
RESULTAT GLOBAL DES ACTIVITES ABANDONNEES	36,5	505,8
- Dont part du Groupe	(37,8)	280,1

Tableau des flux de de trésorerie activités abandonnées – Foncière Santé

(en millions d'euros)	2023	2022
I) OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE		
Résultat net	38,4	424,6
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts	167,2	305,0
Intérêts payés	(16,2)	(29,2)
Impôt payé	(3,5)	(10,3)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle	(8,6)	(68,0)
FLUX NETS DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'EXPLOITATION	126,2	97,5
II) OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Autres immobilisations incorporelles, immobilisations corporelles et immeubles de placement		
- acquisitions	(57,3)	(242,6)
- cessions	1,0	95,2
Variation des dépôts de garantie versés et reçus	12,7	(1,9)
Investissements opérationnels	(43,6)	(149,3)
Investissements financiers	(270,6)	0,3
FLUX NETS DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	(314,2)	(149,1)
III) OPERATIONS DE FINANCEMENT		
Variation de la trésorerie issue des opérations en capital	(215,7)	(0,9)
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières	8,4	418,0
Remboursements d'emprunts et dettes financières	(20,2)	(48,9)
Remboursements des dettes de location	(0,0)	(0,0)
Acquisitions et cessions d'actifs et passifs financiers courants	(0,2)	(0,1)
Variation de la trésorerie issue des opérations de financement	(12,0)	369,0
FLUX NETS DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	(227,7)	295,4

3.3. Retraitements des résultats comparatifs

Au compte de résultat, la période comparative a été retraitée par reclassement de la contribution de la foncière Santé sur la ligne « résultat des activités abandonnées » du compte de résultat avec les incidences suivantes :

(en millions d'euros)	2022 publié	Reclassement IFRS 5	2022 retraité
Revenus locatifs	723,9	(359,9)	364,0
Revenus issus de contrats de construction et VEFA	1 059,3	-	1 059,3
Revenus issus de prestations de services	32,4	(0,8)	31,6
Autres produits liés à l'activité	145,8	(32,2)	113,6
Produits des activités opérationnelles	1 961,4	(392,9)	1 568,5
Charges des activités opérationnelles	(1 311,1)	56,7	(1 254,4)
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL	650,3	(336,2)	314,1
Variation de juste valeur des immeubles de placement	(267,1)	(120,1)	(387,3)
Autres éléments du résultat opérationnel	(0,6)	(6,0)	(6,6)
RESULTAT OPERATIONNEL	382,5	(462,3)	(79,8)
RESULTAT FINANCIER	(134,1)	33,5	(100,7)
Charge d'impôt	(26,5)	4,3	(22,2)
Résultat des activités abandonnées	-	424,6	424,6
RESULTAT NET	221,9	-	221,9
RESULTAT NET PART DU GROUPE	54,1	-	54,1

Note 4 . Périmètre de consolidation

PRINCIPES COMPTABLES

Principes de consolidation

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

◆ Filiales

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

- détient le pouvoir sur l'entité en termes de droits de vote ;
- a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité ;
- a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer sur le montant de ses rendements.

Les droits de vote potentiels ainsi que le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles de l'entité font également partie des éléments pris en compte par le Groupe pour apprécier le contrôle.

Les filiales sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale à partir de la date de prise du contrôle jusqu'à la date à laquelle ce dernier cesse.

Les participations ne donnant pas le contrôle représentent la part d'intérêt qui n'est pas attribuable directement ou indirectement au Groupe. Elles sont présentées sur une ligne distincte des capitaux propres « Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle » et du résultat « Résultat net : part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle ».

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

◆ Coentreprises et entreprises associées

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

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

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

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

◆ Autres participations

Dans le cas où le Groupe détient une participation dans une entreprise mais qu'il n'exerce ni contrôle direct ou indirect, ni contrôle conjoint, ni influence notable sur les politiques financières et opérationnelles de cette entreprise, alors cette participation est considérée comme un actif financier en juste valeur par résultat et présentée sur la ligne correspondante de l'état de la situation financière consolidée. La méthode d'évaluation des autres participations est présentée à la note 7.1.5.

Regroupements d'entreprises

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprise selon la norme IFRS 3 révisée, le Groupe analyse si un ensemble d'activités et de biens est acquis en plus de l'immobilier et si cet ensemble inclut a minima une entrée (« input ») et un processus substantiel qui contribuent significativement ensemble à créer une sortie (« output »).

La contrepartie transférée comprend de manière obligatoire les éventuels compléments de prix évalués à leur juste valeur.

Selon la méthode de l'acquisition, l'acquéreur doit, à la date d'acquisition, comptabiliser à leur juste valeur à cette date, les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entité acquise.

L'écart résiduel constaté entre la juste valeur de la contrepartie transférée et le solde net des montants, à la date d'acquisition, des actifs identifiables et des passifs repris évalués à leur juste valeur, constitue un *goodwill* s'il est positif et est alors inscrit à l'actif. S'il est négatif, cet écart constitue un *badwill* - au titre d'une acquisition à des conditions avantageuses - et il est alors comptabilisé immédiatement en résultat sur la ligne « Résultat sur acquisitions ».

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

- ◆ soit à sa juste valeur à la date d'acquisition ; un *goodwill* est alors comptabilisé pour la part relative aux participations ne donnant pas le contrôle en application de la méthode du *goodwill* complet ;

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

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

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

Variation du pourcentage d'intérêt du Groupe dans une participation

Les variations de pourcentage d'intérêt n'affectant pas le contrôle (acquisition complémentaire ou cession) entraînent une nouvelle répartition des capitaux propres entre la part du Groupe et la part relative aux participations ne donnant pas le contrôle.

Les variations de pourcentage d'intérêt impliquant une modification de la nature du contrôle d'une entité se traduisent par la constatation d'un résultat de cession et par la réévaluation à la juste valeur de la quote-part conservée en contrepartie du résultat.

Activités abandonnées

Selon la norme IFRS 5, une activité abandonnée représente une composante dont le Groupe s'est séparé ou qui est classée comme détenue en vue de la vente, et qui représente une ligne d'activité ou une région géographique principale et distincte.

Lorsque la composante satisfait aux caractéristiques d'une activité abandonnée, le résultat ainsi que la plus ou moins-value de cession de cette activité sont alors présentés, nets d'impôt et des frais de cession réels ou estimés, sur une ligne distincte du compte de résultat consolidé.

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

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

La liste des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation est présentée en note 14.5.

L'incidence des évolutions du périmètre sur les principaux postes de l'état de la situation financière consolidée est communiquée dans les notes annexes concernées.

- ◆ Le désengagement de la Foncière Santé décrit à la note 2.1 a conduit à la déconsolidation des sociétés composant ce métier au 5 juillet 2023, date de réalisation de la première étape du protocole signé avec Primonial Reim ;
- ◆ Les autres évolutions du périmètre de consolidation sur l'exercice proviennent principalement des créations et des dissolutions d'entités juridiques sur l'exercice.

Note 5 . Information sectorielle

PRINCIPES COMPTABLES

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

Suite au désengagement dans la Foncière Santé, le Groupe est dorénavant structuré autour de deux métiers, chacun d'eux présentant des risques et avantages spécifiques. Ces deux métiers, qui correspondent aux deux secteurs opérationnels du Groupe au sens de la norme, sont composés des activités suivantes :

- ◆ l'activité de **Foncière Tertiaire** qui consiste essentiellement à détenir et développer des immeubles de bureaux et des parcs d'affaires en vue de leur location et à procéder à des arbitrages sur ces actifs. Les activités de holding sont présentées au sein de l'activité Foncière Tertiaire ;
- ◆ l'activité de **Promotion immobilière** qui consiste essentiellement en la construction en vue de la vente de biens immobiliers (bureaux, logements, grands équipements publics et établissements de santé).

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

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

La contribution de la Foncière Santé du premier semestre 2023 et de l'exercice 2022 est présentée dans la colonne Inter-métiers et autres.

5.1. Résultats sectoriels

	Notes	Foncière Tertiaire		Promotion		Inter-métiers et Autres		Total	
		2023	2022 Retraité (a)	2023	2022	2023	2022 Retraité (a)	2023	2022 Retraité (a)
<i>(en millions d'euros)</i>									
PRODUIT DES ACTIVITES OPERATIONNELLES	9.1.	516,5	489,1	1 139,2	1 081,7	1,3	(2,2)	1 656,9	1 568,5
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL		281,6	283,5	(5,4)	43,7	4,2	(13,1)	280,4	314,1
RESULTAT OPERATIONNEL		(1 208,5)	(122,7)	(66,6)	53,8	6,3	(10,9)	(1 268,8)	(79,8)
RESULTAT FINANCIER		(53,3)	(86,6)	(21,1)	(14,2)	5,0	0,1	(69,4)	(100,7)
Résultat des activités abandonnées						38,4	424,6	38,4	424,6
RESULTAT NET		(1 262,0)	(224,7)	(78,2)	32,8	49,6	413,8	(1 290,6)	221,9
Résultat net : part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		(109,7)	(4,8)	3,8	6,6	65,6	166,0	(40,3)	167,8
RESULTAT NET : PART GROUPE		(1 152,3)	(219,9)	(82,0)	26,3	(16,0)	247,7	(1 250,3)	54,1

(a) Reclassement de l'activité Foncière Santé en résultat des activités abandonnées en application de la norme IFRS 5 et présentation de celle-ci et des effets associés dans la colonne « Inter-métiers et Autres » suite au désengagement intervenu en 2023 (cf note 2.1).

En 2023, les revenus sont intégralement réalisés en France.

5.2. État de la situation financière sectorielle

(en millions d'euros)	Foncière Tertiaire		Promotion		Inter-métiers et Autres		Total	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022 Retraité (a)	31/12/2023	31/12/2022
Immeubles de placement	6 646,8	7 902,0	-	-	-	6 932,4	6 646,8	14 834,4
Actifs financiers détenus en vue de leur vente (b)	-	-	-	-	1 129,7	-	1 129,7	-
Autres actifs	2 435,2	3 744,4	1 690,4	1 742,8	(301,1)	(2 103,5)	3 824,5	3 383,7
TOTAL DES ACTIFS	9 082,0	11 646,4	1 690,4	1 742,8	828,6	4 828,9	11 601,0	18 218,2
Capitaux propres, part du Groupe	3 635,8	5 314,8	35,0	115,9	1 315,1	1 157,2	4 985,9	6 587,9
Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	74,6	179,6	7,2	11,1	-	1 906,0	81,8	2 096,6
Dettes financières	4 856,4	5 677,7	718,6	630,1	(507,7)	1 652,2	5 067,3	7 960,0
Autres passifs	515,2	474,3	929,6	985,7	21,2	113,5	1 466,0	1 573,7
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	9 082,0	11 646,4	1 690,4	1 742,8	828,6	4 828,9	11 601,0	18 218,2

(a) La Foncière Santé est présentée dans la colonne «Inter-métiers et Autres» suite au désengagement intervenu en 2023 (cf note 2.1).

(b) Concerne les participations résiduelles dans la Foncière Santé destinées à être cédées.

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

(en millions d'euros)	Foncière Tertiaire		Promotion		Inter-métiers et Autres		Total	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022 Retraité (a)	2023	2022
FLUX DE TRESORERIE :								
- acquisitions	(241,3)	(293,9)	(6,0)	(10,6)	(57,3)	(242,6)	(304,6)	(547,1)
- cessions	145,2	557,9	1,1	-	2,0	95,2	148,3	653,1

(a) La Foncière Santé a été positionnée dans la colonne «Inter-métiers et Autres» suite au désengagement intervenu en 2023 (cf note 2.1).

Note 6 . Patrimoine immobilier et juste valeur

6.1. Patrimoine immobilier

6.1.1. Immeubles de placement

PRINCIPES COMPTABLES

La norme IAS 40 « Immeubles de placements » définit les immeubles de placement comme des biens immobiliers détenus par leur propriétaire pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux. Cette catégorie d'immeubles n'est pas utilisée dans la production ou la fourniture de biens ou de services ni à des fins administratives. Par ailleurs, l'existence de droits à construire, d'un droit au bail ou d'un bail à construction entre également dans la définition d'un immeuble de placement.

Les immeubles en développement en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeubles de placement sont classés en immeubles de placement.

Conformément à l'option offerte par la norme IAS 40, les immeubles de placement sont évalués selon le modèle de la juste valeur.

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

Les immeubles de placement sont comptabilisés initialement au coût qui est constitué :

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

Après cette reconnaissance initiale, les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur.

Les justes valeurs des immeubles de placement sont évaluées sur la base des expertises externes dont les méthodologies et les hypothèses de valorisation sont décrites en note 6.2. Les valeurs retenues sont des valeurs hors droits, hormis pour les actifs acquis en fin d'année pour lesquels la juste valeur est évaluée sur la base du prix d'acquisition.

Les immeubles de placement en cours de construction, ou en cours de rénovation lourde, sont évalués selon le principe général de valorisation à la juste valeur sauf s'il n'est pas possible de déterminer cette juste valeur de façon fiable et continue. Dans ce cas, l'immeuble est valorisé provisoirement à son coût de revient, diminué des éventuelles dépréciations pour perte de valeur.

Conformément à IAS 36, ces immeubles de placement dont la juste valeur ne peut être déterminée de manière fiable et qui sont provisoirement évalués au coût, font l'objet d'un test de dépréciation dès qu'un indice de perte de valeur est identifié (événement entraînant une diminution de valeur de marché de l'actif et/ou un changement dans l'environnement de marché). Dans le cas où la valeur nette comptable de l'actif devient supérieure à sa valeur recouvrable (valeur de marché hors droits déterminée à partir des expertises indépendantes), une perte de valeur est constatée à due concurrence, dès lors que la moins-value latente est supérieure à 5% de la valeur nette comptable avant perte de valeur.

Les immeubles de placement qui remplissent les critères de classement en actifs non courants destinés à la vente sont classés sur une ligne dédiée de l'état de la situation financière consolidée (*voir note 6.1.2*), mais restent évalués à la juste valeur selon IAS 40.

La variation de juste valeur du patrimoine immobilier sur la période est constatée au compte de résultat, après déduction des dépenses d'investissement et autres coûts capitalisés, tels que des coûts d'emprunts capitalisés et des honoraires de commercialisation.

Le résultat de cession est déterminé par la différence entre le produit de la vente net des frais de cession et la valeur comptable de l'actif.

Droits d'utilisation des baux à construction

La juste valeur des actifs de placement dont l'assiette foncière fait l'objet d'un bail à construction est évaluée par les experts comme un ensemble immobilier unique selon le modèle de la juste valeur d'IAS 40 conformément à IFRS 13.

La juste valeur de l'ensemble est obtenue à partir des flux nets de trésorerie attendus, y compris les décaissements attendus au titre du bail à construction. Ces derniers sont, par ailleurs, comptabilisés au passif au titre de l'obligation locative évaluée telle que décrit à la note 9.3, conformément à IFRS 16. Afin de ne pas comptabiliser doublement ce passif, conformément à IAS 40, le Groupe réintègre la valeur de la dette de location à la valeur des immeubles de placement.

Coûts d'emprunt

Les coûts d'emprunts directement attribuables à la construction ou à la production sont incorporés au coût de l'actif correspondant jusqu'à la date d'achèvement des travaux.

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

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

Le patrimoine de la Foncière Tertiaire est principalement composé d'immeubles de placement. Il est expertisé selon les modalités décrites au paragraphe 6.2.

L'évolution du patrimoine immobilier se présente comme suit :

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2022	Acquisitions	Travaux (a)	Cessions	Variation de juste valeur constatée en résultat	Variations de périmètres (b)	Autres mouvements (c)	31/12/2023
Immeubles de placement évalués à la juste valeur		14 834,4	48,7	195,4	(1,9)	(1 494,5)	-	(6 935,3)	6 646,8
IMMEUBLES DE PLACEMENT	6.3.	14 834,4	48,7	195,4	(1,9)	(1 494,5)	-	(6 935,3)	6 646,8
Immeubles de placements des sociétés mises en équivalence (d)	10.2.	100,8	-	0,1	-	(9,6)	-	-	91,3
Immeubles de placement destinés à être cédés (IFRS 5) (e)	6.1.2.	147,5	-	14,9	(139,7)	36,5	-	2,8	62,0
Créances financières et autres actifs		72,8	-	-	-	-	-	(2,2)	70,6
Immeubles de placement détenus en vue de leur vente - Foncière Santé	2.1.	-	25,6	32,6	(1,0)	9,6	(6 999,2)	6 932,4	-
VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER		15 155,4	74,3	243,1	(142,6)	(1 458,1)	(6 999,2)	(2,2)	6 870,7
Répartition du patrimoine :									
Bureaux		6 101,2	48,7	121,9	(99,8)	(1 215,3)	-	-	4 956,6
Parcs d'affaires		1 802,9	-	83,5	-	(241,5)	-	(0,0)	1 644,8
Autres actifs		318,9	5,1	(41,8)	(10,8)	(10,8)	-	(2,2)	269,2
Foncière Tertiaire		8 223,0	48,7	210,5	(141,6)	(1 467,6)	-	(2,2)	6 870,7
Foncière Santé (activité abandonnée)	2.1.	6 932,4	25,6	32,6	(1,0)	9,6	(6 999,2)	0,0	(0,0)
VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER		15 155,4	74,3	243,1	(142,6)	(1 458,1)	(6 999,2)	(2,2)	6 870,7

(a) Les travaux de la Foncière Tertiaire comprennent 5,4 millions d'euros de frais financiers activés.

(b) Sortie de périmètre de la Foncière Santé (Cf note 2.1).

(c) Les autres mouvements correspondent essentiellement au reclassement d'immeubles de placement en immeubles de placements destinés à être cédés, au désengagement de la Foncière Santé et aux remboursements des créances financières.

(d) Les immeubles de placement des foncières mises en équivalence sont évalués à la juste valeur et présentés en quote-part de détention.

(e) Les actifs détenus en vue de leur vente concernent les actifs immobiliers sous promesse de vente de la Foncière Tertiaire.

La valeur des expertises s'analyse comme suit :

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	31/12/2023	31/12/2022
VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER		6 870,7	15 155,4
Dettes de location	9.3.	(29,2)	(31,7)
Plus-value latente portant sur les autres actifs expertisés		5,5	6,4
VALEUR D'EXPERTISE DU PATRIMOINE IMMOBILIER		6 847,0	15 130,1
Répartition du patrimoine :			
Bureaux		4 951,2	6 095,7
Parcs d'affaires		1 644,8	1 802,9
Autres actifs		250,9	302,4
Foncière Tertiaire		6 847,0	8 201,0
Foncière Santé (activité abandonnée)	2.1.	-	6 929,0
VALEUR D'EXPERTISE DU PATRIMOINE IMMOBILIER		6 847,0	15 130,1

Investissements/Acquisitions

Les investissements de la **Foncière Tertiaire** pour 259,0 millions d'euros au cours de la période concernent principalement :

- ◆ l'acquisition des lots résiduels du Ponant B à Paris pour 48,7 millions d'euros ;
- ◆ les opérations en développement à hauteur de 125,1 millions d'euros dont le village des athlètes (18,8 millions d'euros), Jump (20,2 millions d'euros), Next (22,9 millions d'euros), Défense 2 (23,6 millions d'euros), Grand Central (15,0 millions d'euros) et MFactory (9,7 millions d'euros).
- ◆ le solde des investissements regroupant les Capex et Autres pour 85,2 millions d'euros a été affecté principalement aux travaux d'entretien des immeubles et aux travaux réalisés pour les locataires.

Cessions

Les **cessions** réalisées au cours de la période s'élèvent à 146,2 millions d'euros et concernent principalement Grand Central, Eko Activ et le portefeuille résiduel du logement.

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

PRINCIPES COMPTABLES

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe a pris la décision de céder un actif ou un groupe d'actifs, il le présente distinctement sur la ligne « Actifs détenus en vue de leur vente » au sein des actifs courants de l'état de la situation financière consolidée, si :

- ◆ l'actif ou le groupe d'actifs est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs ; et si
- ◆ sa vente est hautement probable dans un délai de 12 mois.

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

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

Les actifs détenus en vue de leur vente concernent :

- ◆ Les actifs financiers détenus en vue de leur vente, constitués de titres non consolidés, sont comptabilisés à la juste valeur par résultat à la date de clôture conformément à IFRS 9. Leur juste valeur est appréhendée à partir de techniques d'évaluation reconnues (valeur liquidative).
- ◆ Les autres actifs ou groupes d'actifs détenus en vue de leur vente sont évalués conformément à IFRS 5 à leur juste valeur, correspondant généralement au montant de la promesse de vente, nette de frais.

<i>(en millions d'euros)</i>		31/12/2023	31/12/2022
Actifs financiers en juste valeur par résultat détenus en vue de leur vente	7.1.5.	1 129,7	
Immeubles de placement détenus en vue de leur vente		62,0	147,5
Actifs détenus en vue de leur vente		1 191,7	147,5
Passifs liés aux activités abandonnées		0,8	2,3

Les actifs financiers évalués en juste valeur par résultat qui sont destinés à être cédés sont constitués des participations résiduelles dans la Foncière Santé (cf note 2.1).

Les immeubles de placement détenus en vue de leur vente concernent les actifs immobiliers sous promesse de vente (notamment Nautilus au 31 décembre 2023).

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

6.2. Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses

6.2.1. Missions d'expertise

Le patrimoine immobilier du Groupe fait l'objet d'une évaluation par des experts immobiliers indépendants deux fois par an, à l'occasion de la publication des états financiers consolidés semestriels et annuels, selon un dispositif conforme au Code de déontologie des SIIC (Société d'Investissement Immobilier Cotée) publié en juillet 2008 par la Fédération des sociétés immobilières et foncières.

Les experts sont sélectionnés dans le cadre d'appels d'offres réalisés régulièrement. Les experts consultés sont choisis parmi les experts membres de l'AFREXIM (Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière).

Conformément au Code de déontologie des SIIC, l'expert s'assure, au terme de sept ans, de la rotation interne des équipes chargées de l'expertise dans la société d'expertise en question. L'expert signataire ne peut pas réaliser plus de deux mandats consécutifs de quatre ans, sauf s'il respecte l'obligation de rotation interne des équipes.

Les missions d'expertise immobilière ont été confiées à Jones Lang LaSalle Expertises, Cushman & Wakefield Valuation France, CBRE Valuation, Catella Valuation et BNP Paribas Real Estate Valuation. Les honoraires d'expertise immobilière sont facturés sur la base d'une rémunération forfaitaire tenant compte des spécificités des immeubles (nombre de lots, nombre de mètres carrés, nombre de baux en cours, etc.) et indépendante de la valeur des actifs.

Les missions des experts, dont les principales méthodes d'évaluation et conclusions sont présentées ci-après, sont réalisées selon les normes de la profession, notamment :

- ◆ La Charte de l'expertise en évaluation immobilière, cinquième édition, publiée en mars 2017 ;
- ◆ Le rapport COB (AMF) du 3 février 2000 dit « Barthès de Ruyter » sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne ;

- ◆ Au plan international, les normes d'expertise européennes de TEGoVA (The European Group of Valuers' Association) publiées en 2020 dans le Blue Book (neuvième édition), ainsi que les standards du Red Book de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

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

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

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

Les immeubles en exploitation dont la valeur est significative, le centre commercial Le Millénaire et les parcs d'affaires font l'objet d'une double expertise. De même, les bureaux en développement (hors acquisitions en VEFA) de la Foncière Tertiaire dont la valorisation ou le budget de capex est supérieure à 10 millions d'euros font l'objet d'une double expertise jusqu'à leur livraison.

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

Selon les procédures en vigueur au sein du Groupe, la totalité du patrimoine, y compris les réserves foncières et les projets en développement, a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2023, à l'exception néanmoins :

- ◆ Des immeubles sous promesse de vente au moment de la clôture des comptes qui sont valorisés sur la base du prix de vente contractualisé (ou d'exclusivité le cas échéant) ;
- ◆ Des immeubles et ouvrages publics détenus dans le cadre de partenariats public-privé (« PPP ») qui ne font pas l'objet d'une expertise, leur propriété revenant à l'État au terme des contrats de partenariats. Ces actifs restent, de fait, maintenus à leur valeur nette comptable au sein du patrimoine immobilier du Groupe ;
- ◆ Des immeubles acquis dans les trois mois précédant la date de clôture qui sont valorisés à leur prix d'acquisition.

Le Groupe a également mis en place un processus de valorisation interne par ses équipes d'Assets Managers, permettant ainsi de conforter l'appréciation de la valeur des actifs, telle que déterminée par les experts, et de mieux appréhender le rendement futur du portefeuille sur la base des business plan établis. Ce processus est mis à jour annuellement.

6.2.2. Méthodologies retenues par les experts

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

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

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

Les réserves foncières et les immeubles en développement font également l'objet d'une expertise. Les méthodes retenues par les experts comprennent principalement le bilan promoteur et/ou l'actualisation des flux de trésorerie, complétés dans certains cas par la méthode par comparaison.

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

Pour les immeubles en cours de développement, il convient de déduire du prix prévisionnel de vente de l'immeuble l'ensemble des coûts liés à cette opération restant à payer afin de l'achever ainsi que le coût de portage jusqu'à la livraison. Les projets en développement sont valorisés sur la base d'un projet clairement identifié et acté, dès lors que l'autorisation de construire peut-être instruite et mise en œuvre.

Quelle que soit la méthode retenue, dans le cadre de la détermination de leurs estimations, les experts immobiliers retiennent 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.

Il convient de préciser que, pour l'ensemble de son patrimoine, Icade communique aux experts les plans de travaux envisagés pour les dix prochaines années (maintenance, développement, restructuration). En particulier, ces plans de travaux intègrent les investissements nécessaires à la mise en place de la stratégie de réduction de l'empreinte carbone d'Icade et à la mise en conformité avec le Décret Eco-

Energie Tertiaire à horizon 2030. Ces investissements, que ce soit à travers la méthode par capitalisation du revenu net ou la méthode d'actualisation des flux de trésorerie, ont un impact direct sur la valorisation des immeubles.

Au-delà de ces plans de travaux, les experts retiennent leurs hypothèses propres quant aux travaux nécessaires à la recommercialisation d'un local dans le cas où ils supposent la libération de celui-ci dans leur valorisation.

Icade communique également aux experts les éléments nécessaires à la bonne appréciation de la juste valeur des immeubles : baux, état locatif, budget de charges, etc. A compter de 2023, Icade fournit en sus, pour ses immeubles de bureaux, l'ensemble des critères RSE tels que définis par la « Grille RSE AFREXIM » publiée en 2023 par l'AFREXIM. Ces critères portent sur les niveaux de consommation électrique, d'émission de GES, de labellisation environnementale des immeubles, de proximité aux transports en commun, etc.

Au-delà de la prise en compte de l'impact des travaux dédiés au développement durable, les experts n'ont pas, à ce jour, constaté de preuve que l'ESG se reflète dans les prix actés ou réalisables pour les bureaux du marché français. Les éléments fournis par Icade sont néanmoins de nature à renforcer la connaissance des immeubles étudiés par les experts et à conforter leur conviction sur la juste valeur de ceux-ci.

6.2.3.Principales hypothèses de valorisation des immeubles de placement

Compte tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et du fait que les experts immobiliers utilisent pour leurs évaluations les états locatifs confidentiels du Groupe, ce dernier a considéré la classification de ses actifs en niveau 3, au sens de la norme IFRS 13 (cf. note 1.3.1), comme la mieux adaptée. De plus, des données non observables publiquement, comme les hypothèses de taux d'actualisation des flux ou les taux de capitalisation sont utilisées par les experts pour déterminer les justes valeurs des actifs du Groupe.

Types d'actifs	Méthodes généralement retenues	Taux d'actualisation des flux (DCF)	Taux de rendement à la sortie (DCF)	Taux de rendement de marché (capitalisation)	Valeur locative de marché (en €/m ²)
BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES					
Bureaux					
Paris	Capitalisation et DCF	5,0 % - 7,6 %	3,8 % - 6,1 %	3,8 % - 6,3 %	270 - 1000
La Défense/Péri-Défense	Capitalisation et DCF	6,0 % - 8,0 %	5,3 % - 8,0 %	5,0 % - 7,7 %	250 - 450
Autre Croissant Ouest	Capitalisation et DCF	5,0 % - 5,7 %	4,8 % - 5,0 %	4,3 % - 4,8 %	470 - 550
Première couronne	Capitalisation et DCF	5,5 % - 8,0 %	5,5 % - 7,5 %	5,3 % - 7,8 %	230 - 370
Deuxième couronne	Capitalisation et DCF	6,0 % - 7,8 %	7,5 % - 8,0 %	7,0 % - 9,3 %	220 - 230
Province	Capitalisation et DCF	5,7 % - 10,7 %	5,5 % - 10,1 %	5,3 % - 9,5 %	125 - 350
Parcs d'affaires					
Première couronne	DCF	5,0 % - 10,0 %	5,5 % - 8,9 %	n/a	110 - 330
Deuxième couronne	DCF	5,8 % - 10,0 %	5,3 % - 9,0 %	n/a	55 - 270
Autres actifs de la Foncière Tertiaire					
Hôtels	Capitalisation	n/a	n/a	5,4 % - 6,1 %	(a)
Commerces	Capitalisation et DCF	8,0 % - 10,0 %	7,3 % - 8,5 %	7,5 % - 9,3 %	90 - 270
Entrepôts	Capitalisation et DCF	9,5 % - 10,5 %	n/a	11 % - 13 %	45 - 55

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

6.2.4. Sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers

L'impact des variations des taux de rendement, toutes choses égales par ailleurs, sur les justes valeurs des actifs immobiliers est présenté dans le tableau ci-dessous. A titre d'exemple, une hausse de 50 points de base des taux de rendement des bureaux se traduirait par une baisse de valorisation de l'ordre de 7,1%, soit une baisse de 307,9 millions d'euros.

(calculé pour le patrimoine en exploitation)	Taux de rendement (a)			
	+50 bps		+100 bps	
	En % de la JV 31/12/2023	en millions d'euros	En % de la JV 31/12/2023	en millions d'euros
Bureaux	(7,1%)	(307,9)	(13,2%)	(573,6)
- Paris	(8,2%)	(68,5)	(15,2%)	(126,4)
- La Défense/Péri défense	(6,7%)	(131,2)	(12,5%)	(245,5)
- Autre croissant ouest	(9,0%)	(23,8)	(16,5%)	(43,7)
- Première Couronne	(5,9%)	(36,8)	(11,2%)	(69,2)
- Deuxième Couronne	(4,8%)	(6,9)	(9,2%)	(13,1)
- Province	(7,6%)	(40,8)	(14,1%)	(75,7)
Parcs d'affaires	(5,8%)	(88,0)	(10,9%)	(166,1)
- Première Couronne	(5,7%)	(44,6)	(10,7%)	(84,2)
- Deuxième Couronne	(5,9%)	(43,5)	(11,2%)	(81,9)
Autres actifs	(5,2%)	(9,0)	(9,7%)	(16,9)
TOTAL	(6,7%)	(405,0)	(12,5%)	(756,6)

(a) : Rendement sur patrimoine immobilier en exploitation – droits inclus.

6.3. Variation de la juste valeur des immeubles de placement

La variation de la juste valeur des immeubles de placement sur les exercices 2023 et 2022 se décompose comme suit :

(en millions d'euros)	Notes	2023	2022 Retraité (a)
Bureaux		(1 218,7)	(349,7)
Parcs d'affaires		(243,1)	(37,9)
Autres actifs		(4,4)	0,4
VARIATION DE VALEUR EN RESULTAT		(1 466,2)	(387,3)
Autres (b)		8,1	(6,2)
VARIATION DE JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	6.1.1.	(1 458,1)	(393,5)

(a) Reclassement de l'activité Foncière Santé en activités abandonnées en application de la norme IFRS 5 (Cf 3.3).

(b) Concerne essentiellement la linéarisation des actifs et passifs attachés aux immeubles de placement.

La variation de juste valeur négative de 1 458,1 millions d'euros, est principalement expliquée par l'ajustement des valeurs de marché, dans un contexte de forte remontée des taux sans risque et du coût de financement.

Note 7 . Financement et instruments financiers

7.1. Structure financière et contribution au résultat

7.1.1. Évolution de la dette financière nette

PRINCIPES COMPTABLES

Dettes financières

Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêts sont évalués, après leur comptabilisation initiale, selon la méthode du coût amorti en utilisant le taux d'intérêt effectif de l'emprunt. Les frais et primes d'émission viennent impacter la valeur à l'entrée et sont étalés sur la durée de vie de l'emprunt via le taux d'intérêt effectif.

Dans le cas des dettes financières issues de la comptabilisation des contrats de crédit-bail, la dette financière constatée en contrepartie de l'actif est initialement comptabilisée à la juste valeur du bien loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location.

Instruments de couverture

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition au risque de marché provenant de la fluctuation des taux d'intérêt. Le recours à des produits dérivés s'exerce dans le cadre d'une politique mise en place par le Groupe en matière de gestion des risques de taux. Les stratégies de gestion des risques financiers ainsi que les méthodes utilisées pour déterminer la juste valeur des instruments financiers dérivés sont présentées en notes 7.2.2 et 7.3.

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

Le Groupe utilise des instruments dérivés pour la couverture du risque de taux de ses dettes à taux variable (couverture de flux de trésorerie futurs) et applique la comptabilité de couverture lorsque les conditions de documentation sont remplies. Dans ce cas, les variations de juste valeur de l'instrument financier dérivé sont comptabilisées nettes d'impôt sur la ligne « Autres éléments de l'état du résultat global consolidé », jusqu'à ce que la transaction couverte se produise pour la part efficace de la couverture. La part inefficace est enregistrée immédiatement en résultat de la période. Les gains ou pertes accumulés en capitaux propres sont reclassés en résultat dans la même rubrique que l'élément couvert pendant les mêmes périodes au cours desquelles le flux de trésorerie couvert affecte le résultat.

Lorsque les instruments financiers dérivés ne satisfont pas les conditions fixées par la norme pour utiliser la comptabilité de couverture, ils sont classés dans la catégorie des instruments de transaction et leurs variations de juste valeur sont comptabilisées directement en résultat de la période.

La juste valeur des instruments dérivés est évaluée par des modèles communément admis (méthode d'actualisation des flux de trésorerie futurs, modèle *Black and Scholes...*) et fondée sur des données de marché.

Décomposition de la dette financière nette à la clôture

La dette financière nette aux 31 décembre 2023 et 2022 se décompose comme suit :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2022	Flux de trésorerie issus des opérations de financement			Mise en juste valeur et autres variations (e)	31/12/2023
		Emissions et souscriptions (c)	Remboursements (c)	Variations de périmètre (d)		
Emprunts obligataires	4 650,0	-	-	(1 100,0)	-	3 550,0
Emprunts auprès des établissements de crédit	2 336,3	19,7	(265,9)	(1 093,9)	(0,0)	996,2
Dettes de crédit-bail	201,4	8,4	(13,1)	(196,8)	0,1	0,0
Autres emprunts et dettes assimilées	0,1	0,0	(0,0)	-	(0,0)	0,1
<i>NEU Commercial Papers</i>	553,0	225,0	(553,0)	-	-	225,0
Total des emprunts	7 740,8	253,1	(832,0)	(2 390,7)	0,1	4 771,3
Dettes rattachées à des participations	107,2			(15,9)	(2,0)	89,3
Découverts bancaires	117,7			200,0	(115,4)	202,3
Total de la dette financière brute portant intérêts	7 965,7	253,1	(832,0)	(2 206,5)	(117,3)	5 062,8
Intérêts courus et frais d'émissions étalés	(5,7)			0,2	10,0	4,5
DETTES FINANCIERES BRUTES (a)	7.1.2. 7 960,0	253,1	(832,0)	(2 206,3)	(107,4)	5 067,3
Instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt	7.1.3. (154,3)			63,4	28,5	(62,4)
Actifs financiers (b)	7.1.5. (147,4)			(378,8)	157,3	(368,9)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7.1.6. (1 084,6)			70,7	(606,2)	(1 620,2)
DETTES FINANCIERES NETTES	6 573,7	253,1	(832,0)	(2 451,1)	(527,7)	3 015,9

(a) Dont au 31/12/2023, 547,8 millions de dettes financières courantes et 4 519,5 millions de dettes financières non courantes.

(b) Hors dépôts de garantie versés et fonds bloqués issus de dépôts de garantie reçus et hors actifs financiers en juste valeur par résultat au 31/12/2023.

(c) Flux de trésorerie issus des opérations de financement.

(d) Sortie de périmètre de la Foncière Santé (Cf note 2.1).

(e) Les autres variations concernent essentiellement les flux de trésorerie sur les découverts bancaires et la trésorerie et les équivalents de trésorerie.

L'évolution de la dette brute avant prise en compte des instruments dérivés par rapport à la période précédente pour 2 892,6 millions d'euros concerne essentiellement :

- ◆ le désengagement de la Foncière Santé (2,2 milliards d'euros) ;
- ◆ l'évolution des emprunts auprès des établissements de crédit et autres emprunts :
 - souscriptions et tirages pour 19,7 millions d'euros,
 - remboursements pour 265,9 millions d'euros, dont 252,0 millions d'euros de remboursements anticipés (110,9 millions sur Icade ; 67,8 millions d'euros sur la SAS Tour Egho et 73,3 millions d'euros d'emprunts transformés en découverts bancaires sur la SAS Neuilly Victor Hugo et la SCCV 86 Felix Eboué).
- ◆ la diminution nette de l'encours des *NEU Commercial Papers* pour 328,0 millions d'euros.

La variation de trésorerie issue des opérations de financement dans le tableau de flux de trésorerie est négative de 461,2 millions d'euros. Elle concerne principalement les flux affectant la dette financière nette (382,4 millions d'euros d'augmentation et 832,0 millions d'euros de diminution) et les remboursements de dettes de location en application de la norme IFRS 16 (11,6 millions d'euros).

7.1.2. Composante de la dette financière

Dette financière brute : type de taux, échéance et juste valeur

La dette financière brute au coût amorti, hors frais et primes d'émission ainsi que leur étalement en application de la méthode du taux effectif de l'emprunt, s'élève à 5 062,8 millions d'euros au 31 décembre 2023. Elle se décompose comme suit :

	Valeur au bilan	Non Courant					Part à plus de 5 ans	Juste valeur 31/12/2023
	31/12/2023	Courant	Part de 1 à 2 ans	Part de 2 à 3 ans	Part de 3 à 4 ans	Part de 4 à 5 ans		
<i>(en millions d'euros)</i>								
Emprunts obligataires	3 550,0	-	500,0	750,0	600,0	600,0	1 100,0	3 164,2
Emprunts auprès des établissements de crédit	702,9	2,8	3,1	350,1	53,0	3,2	290,7	625,9
Dettes de crédit-bail	0,0	0,0	0,0	-	-	-	-	0,0
Autres emprunts et dettes assimilées	0,1	0,0	0,0	-	-	-	-	0,1
Dettes rattachées à des participations	16,4	16,4	-	-	-	-	-	16,4
<i>NEU Commercial Papers</i>	225,0	225,0	-	-	-	-	-	225,0
Dette à taux fixe	4 494,3	244,2	503,1	1 100,1	653,0	603,2	1 390,7	4 031,6
Emprunts auprès des établissements de crédit	293,3	4,5	66,2	42,5	2,1	1,0	177,0	289,6
Dettes rattachées à des participations	72,9	72,9	-	-	-	-	-	72,9
Découverts bancaires	202,3	202,3	-	-	-	-	-	202,3
Dette à taux variable	568,5	279,7	66,2	42,5	2,1	1,0	177,0	564,9
TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS	5 062,8	523,8	569,4	1 142,6	655,1	604,2	1 567,6	4 596,4

La durée de vie moyenne de la dette (hors *NEU Commercial Papers*) s'établit à 4,6 ans au 31 décembre 2023 (5,3 ans au 31 décembre 2022). Au 31 décembre 2023, la durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 4,4 ans et celle des couvertures associées est de 5,5 ans, permettant une couverture adéquate en anticipant la couverture d'un besoin de financement futur.

Caractéristiques des emprunts obligataires

ICADE	Date d'émission	Date d'échéance	Nominal à l'émission	Taux	Profil de remboursement	Nominal au 31/12/2023
FR0013181906	10/06/2016	10/06/2026	750,0	Taux Fixe 1,75%	<i>In fine</i>	750,0
FR0013218393	15/11/2016	17/11/2025	500,0	Taux Fixe 1,125%	<i>In fine</i>	500,0
FR0013281755	13/09/2017	13/09/2027	600,0	Taux Fixe 1,5%	<i>In fine</i>	600,0
FR0013320058	28/02/2018	28/02/2028	600,0	Taux Fixe 1,625%	<i>In fine</i>	600,0
FR0014001IM0	18/01/2021	18/01/2031	600,0	Taux Fixe 0,625%	<i>In fine</i>	600,0
FR0014007NF1	19/01/2022	19/01/2030	500,0	Taux Fixe 1%	<i>In fine</i>	500,0
Emprunts obligataires						3 550,0

7.1.3. Instruments dérivés

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

Les instruments dérivés sont constitués d'instruments de couverture des flux de trésorerie futurs sur le risque de variation des taux d'intérêt. Au 31 décembre 2023, la juste valeur de ces instruments fait apparaître une position nette active de 62,4 millions d'euros contre 154,3 millions d'euros au 31 décembre 2022.

Le détail de l'évolution de la juste valeur des instruments dérivés est le suivant pour l'exercice clos au 31 décembre 2023 :

(en millions d'euros)	31/12/2022	Acquisitions	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en capitaux propres	Variation de périmètre (a)	31/12/2023
Instruments de couverture de flux de trésorerie futurs	154,3	0,7	0,6	(29,8)	(63,4)	62,4
Swaps de taux - payeur fixe	145,9	-	0,6	(27,2)	(61,0)	58,3
Options de taux - cap	8,4	0,7	0,0	(2,6)	(2,4)	4,1
INSTRUMENTS - RISQUES DE TAUX - HORS APPELS DE MARGE	154,3	0,7	0,6	(29,8)	(63,4)	62,4
TOTAL INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX	154,3	0,7	0,6	(29,8)	(63,4)	62,4
Dont Instruments dérivés Actif	155,2	0,7	0,5	(28,8)	(63,9)	63,7
Dont Instruments dérivés Passif	(0,9)	-	0,1	(1,0)	0,6	(1,3)

(a) Sortie de périmètre de la Foncière Santé (Cf. note 2.1).

Variation des réserves de couverture

Les réserves de couverture sont exclusivement composées de la mise à la juste valeur des instruments financiers utilisés par le Groupe pour la couverture du risque de taux (partie efficace). Elles s'élèvent à 63,7 millions d'euros au 31 décembre 2023.

Les réserves de couverture au 31 décembre 2023 sont présentées dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	Total	Dont Part du Groupe	Dont Part des Participations ne donnant pas le contrôle
RESERVES DE REEVALUATION AU 31/12/2022	157,6	125,7	31,9
Variations de valeur des instruments de couverture de flux de trésorerie	(30,0)	(26,4)	(3,6)
Recyclage par résultat des réserves de réévaluation des instruments de couverture de flux de trésorerie	(0,2)	(0,4)	0,3
Impôts différés sur variations de valeur des instruments de couverture de flux de trésorerie	0,3	0,2	0,1
Autres éléments du résultat global	(29,9)	(26,6)	(3,3)
Effet des variations de périmètre (a)	(64,0)	(37,3)	(26,7)
RESERVES DE REEVALUATION AU 31/12/2023	63,7	61,8	1,9

(a) Sortie de périmètre de la Foncière Santé (Cf. note 2.1).

Instruments dérivés : analyse des notionnels par échéance

Le portefeuille d'instruments dérivés au 31 décembre 2023 se présente comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2023			
	Total	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
	Montant	Montant	Montant	Montant
Swaps de taux - payeur fixe	426,9	-	38,1	388,8
Options de taux - cap	181,4	52,0	115,2	14,2
TOTAL DES INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX 31/12/2023	608,3	52,0	153,3	403,0
TOTAL DES INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX 31/12/2022	1 499,7	23,5	793,6	682,7

Ces instruments dérivés sont utilisés dans le cadre de la politique de couverture du risque de taux du Groupe (cf. note 7.2.2).

7.1.4. Résultat financier

Le résultat financier se compose principalement :

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

Le résultat financier du Groupe représente une charge nette de 69,4 millions d'euros pour l'exercice 2023, contre une charge nette de 100,7 millions d'euros pour l'exercice 2022.

(en millions d'euros)	2023	2022 Retraité (a)
Charges d'intérêts sur dettes financières	(104,5)	(76,4)
Charges d'intérêts sur instruments dérivés	11,8	(0,3)
Recyclage en résultat des instruments dérivés couverture de taux	0,8	0,8
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER BRUT	(91,8)	(75,9)
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	27,2	1,7
Revenus des créances et des prêts	12,7	1,2
Variation de juste valeur par résultat des équivalents de trésorerie	2,3	0,5
Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés	42,2	3,3
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	(49,7)	(72,7)
Résultats des actifs financiers en juste valeur par résultat (b)	(18,4)	1,8
Variation de juste valeur par résultat des instruments dérivés	(0,5)	(0,4)
Commissions de non utilisation	(6,1)	(6,1)
Coût de restructuration de passifs financiers (c)	(1,3)	(16,5)
Résultat financier des passifs locatifs	(2,4)	(2,2)
Autres produits et charges financiers	8,9	(4,6)
Total des autres produits et charges financiers	(19,7)	(28,0)
RESULTAT FINANCIER	(69,4)	(100,7)

(a) Reclassement de l'activité Foncière Santé en résultat des activités abandonnées en application de la norme IFRS 5 (Cf 3.3)

(b) Concerne essentiellement la variation de juste valeur dans les participations résiduelles de la Foncière Santé détenues au 31 décembre 2023.

(c) Comprend les indemnités de remboursement anticipé sur les souches d'emprunts obligataires et autres emprunts.

7.1.5. Actifs et passifs financiers

PRINCIPES COMPTABLES

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

- ◆ actifs financiers comptabilisés à la juste valeur par résultat :

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

- ◆ actifs financiers comptabilisés au coût amorti :

Ils sont principalement composés des créances rattachées à des participations, des prêts, des dépôts et cautionnements versés, des actifs sur contrats et des créances clients comptabilisés au coût amorti à la date de clôture (ces deux dernières catégories d'autres actifs financiers sont détaillées à la note 9.2.3).

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

Variation des actifs et passifs financiers sur l'exercice

Les mouvements sur les autres actifs financiers au cours de l'exercice 2023 se décomposent comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2022	Acquisitions	Cessions / Remboursements	Effets des variations de juste valeur par résultat	Charges nettes liées aux pertes de valeur en résultat	Variation de périmètre (a)	Autres mouvements	31/12/2023
Créances rattachées à des participations et autres parties liées	88,1	24,8	(59,9)	-	0,8	50,0	1,3	105,1
Prêts	0,3	-	-	-	-	-	-	0,3
Comptes courants associés	21,3	-	(106,3)	-	-	328,8	6,4	250,2
Dépôts et cautionnements versés	65,4	4,9	(18,9)	-	0,4	(46,2)	(0,0)	5,6
Autres (b)	21,1	1,6	(0,0)	-	-	(6,0)	(2,2)	14,5
ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI	196,1	31,2	(185,2)	-	1,3	326,6	5,6	375,6
Actifs financiers en juste valeur par résultat (c)	23,1	1,1	(0,8)	(4,5)	-	-	(0,0)	18,8
Actifs financiers en juste valeur par résultat détenus en vue de leur vente (d)	-	1 143,6	-	(13,9)	-	-	-	1 129,7
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS EN JUSTE VALEUR PAR RESULTAT	23,1	1 144,7	(0,8)	(18,4)	-	-	(0,0)	1 148,6
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	219,2	1 175,9	(186,0)	(18,4)	1,3	326,6	5,5	1 524,1

(a) Sortie de périmètre de la Foncière Santé (Cf. note 2.1).

(b) Inclut les fonds bloqués contractuellement.

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

(d) Les actifs financiers en juste valeur détenus en vue de leur vente sont constitués des participations résiduelles du Groupe dans la Foncière Santé (cf note 2.1).

Les autres passifs financiers sont composés principalement des dépôts et cautionnements reçus des locataires pour un montant de 59,6 millions d'euros au 31 décembre 2023. La part non courante de ces derniers s'élève à 58,9 millions d'euros, dont une part à plus de cinq ans à hauteur de 56,7 millions d'euros.

Ventilation des actifs financiers

La ventilation des autres actifs financiers au coût amorti par échéance à la clôture de l'exercice 2023 est présentée dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	31/12/2023	Courant		Non courant	
		Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans	
Créances rattachées à des participations et autres parties liées	105,1	105,1	-	(0,0)	
Prêts	0,3	0,1	0,0	0,2	
Comptes courants associés	250,2	250,2	-	-	
Dépôts et cautionnements versés	5,6	1,2	1,2	3,1	
Autres	14,5	1,9	12,5	-	
ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI	375,6	358,5	13,7	3,4	

7.1.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie

PRINCIPES COMPTABLES

La trésorerie comprend les liquidités en compte courant bancaire et les dépôts à vue. Les équivalents de trésorerie sont constitués des organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM) monétaires et des placements de maturité inférieure à trois mois, aisément convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de variation de valeur, détenus dans le but de faire face aux engagements de trésorerie à court terme.

Les découverts sont, quant à eux, comptabilisés en tant que dettes financières courantes.

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Equivalents de trésorerie (a)	788,7	245,3
Disponibilités (y compris intérêts bancaires à recevoir)	831,5	839,4
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	1 620,2	1 084,6

(a) Constitués de placements à terme et d'OPCVM monétaires.

7.2. Gestion des risques financiers

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

Le comité d'audit et des risques est par ailleurs informé au moins une fois par an de la politique financière du groupe et du suivi des différentes politiques de gestion des risques financiers.

7.2.1. Risque de liquidité

Le risque de liquidité est encadré par la politique du même nom, visant à établir un cadre et des limites à la direction financière du Groupe afin de sécuriser au mieux le Groupe face à ce risque.

Dans un contexte de marché toujours très volatil en 2023, le Groupe a prudemment renforcé sa position de liquidité et dispose d'une importante marge de manœuvre en termes de mobilisation de fonds.

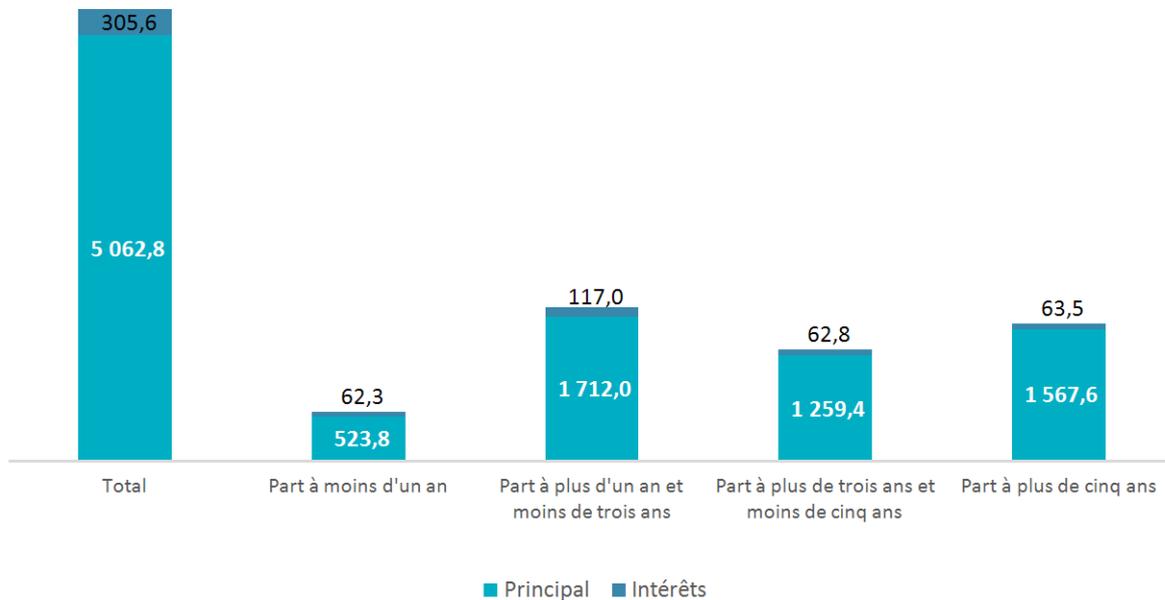
Au 31 décembre 2023, la position de liquidité est composée de :

- 1 680,0 millions d'euros de lignes de crédit non utilisées (hors disponibilités de tirage des opérations de promotion),
- 1 415,6 millions d'euros de trésorerie excédentaire.

Nette de la couverture des *Neu Commercial Papers*, qui constituent des ressources à court terme, la liquidité s'élève à 2 870,6 millions d'euros au 31 décembre 2023 et couvre les échéances de dette du Groupe jusqu'en 2028.

Par ailleurs, Icade veille à une gestion rigoureuse du suivi des échéances de ses principales lignes de dette comme l'illustre l'histogramme ci-dessous qui présente le cumul des flux de décaissements futurs sur la dette financière et les intérêts estimés jusqu'à leur date d'échéance.

Echéancier des flux futurs de dette brute portant intérêts
(en M€)



7.2.2. Risque de taux

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

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

Depuis plusieurs années, le Groupe a fait le choix, de mener une politique de gestion prudente avec des taux de couverture supérieurs à 90% de la dette globale.

		31/12/2023		
(en millions d'euros)	Notes	Taux fixe	Taux variable	Total
Dette financière brute portant intérêt	7.1.2.	4 494,3	568,5	5 062,8
Dettes rattachées à des participations	7.1.2.	(16,4)	(72,9)	(89,3)
Dette assimilée à taux variable : NEU Commercial Papers (a)	7.1.2.	(225,0)	225,0	-
Total		4 253,0	720,6	4 973,6
Répartition avant couverture (en %)		86%	14%	100%
Effet des instruments de couverture de taux en vigueur (b)	7.1.3.	608,3	(608,3)	-
Répartition après couverture		4 861,3	112,3	4 973,6
Répartition après couverture (en %)		98%	2%	100%

(a) Compte tenu de la maturité moyenne à 3 mois des NEU CP, ces financements à taux fixe en vision spot, créent une exposition au risque de taux. Dès lors, ils sont intégrés à la stratégie de couverture et sont couverts, au même titre que de la dette à taux variable, par des instruments dérivés.

(b) Prise en compte des instruments de couverture en vigueur pour le calcul du risque de taux (cf note 7.1.3.).

Au 31 décembre 2023, la dette totale du Groupe (hors dettes rattachées à des participations), composée à 86% de dette à taux fixe et à 14% de dette à taux variable, est couverte à 98% contre le risque de taux d'intérêt.

La durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 4,4 ans (hors NEU CP), celle des couvertures associées est à 5,5 ans.

À noter que le Groupe privilégie la qualification de ses instruments de couverture en *cash-flow hedge*, selon la norme IFRS 9 ; ainsi les variations de juste valeur de ces instruments sont constatées en capitaux propres (pour la part efficace).

Les variations de juste valeur des instruments de couverture, conclus préalablement aux hausses de taux enclenchées depuis 2022, ont un impact positif sur les « Autres éléments du résultat global » pour 30,0 millions d'euros au 31 décembre 2023.

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

		31/12/2023
(en millions d'euros)	Impact en capitaux propres avant impôts	
Instruments dérivés		
Impact d'une variation de + 1% des taux d'intérêt		26,0
Impact d'une variation de - 1% des taux d'intérêt		(28,3)

7.2.3. Risque de change

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

7.2.4. Risque de crédit

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

Concernant les établissements financiers, les risques de crédit et/ou de contrepartie concernent la trésorerie et les équivalents de trésorerie ainsi que les établissements bancaires auprès desquels ces disponibilités sont placées. Les supports de placement choisis ont une maturité inférieure à un an et présentent un profil de risque très limité. Ils font l'objet d'un suivi quotidien et une revue régulière des autorisations sur les supports complète le processus de contrôle. De plus, afin de limiter son risque de contrepartie, le Groupe ne conclut d'opérations financières qu'avec des établissements bancaires de premier plan et applique un principe de dispersion des risques en évitant toute concentration des encours sur une contrepartie donnée. Ces principes sont définis dans le cadre d'une Politique de gestion du risque de Contrepartie pilotée par la direction financière du Groupe.

En ce qui concerne les clients locataires, le Groupe estime ne pas être exposé au risque de crédit de manière significative du fait de son portefeuille diversifié de locataires, en termes de localisation et de taille unitaire des engagements locatifs. En outre, le Groupe a mis en place des procédures afin de s'assurer de la qualité du crédit de ses locataires préalablement à la signature des baux, puis régulièrement postérieurement à celle-ci. 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.

L'exposition du Groupe au risque de crédit correspond principalement à la valeur nette comptable des créances, diminuée des dépôts reçus des locataires, soit 39,6 millions d'euros au 31 décembre 2023.

7.2.5. Covenants et ratios financiers

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

		Covenants	31/12/2023
LTV bancaire	Maximum	< 60%	35,1%
ICR bancaire	Minimum	> 2	5,59x
Contrôle CDC	Minimum	34%	39,2%
Valeur du patrimoine Foncier	Minimum	> 5 Md€	6,8 Md€
Suretés sur actifs	Maximum	< 25% du patrimoine foncier	8,4%

Des emprunts contractés par le Groupe peuvent faire l'objet de covenants financiers – LTV et ratio de couverture de charges d'intérêts (ICR) – et d'une clause de contrôle de la Caisse des dépôts, actionnaire principal du Groupe, pouvant entraîner une obligation de remboursement anticipé. Au 31 décembre 2023, les ratios sont respectés.

Au 31 décembre 2023, la Caisse des dépôts dispose de 39,44% des droits de vote d'Icade SA et détient 39,20% de son capital.

Ratio de LTV bancaire

La définition du ratio de LTV (*Loan-to-Value*) bancaire a fait l'objet d'une modification au 2^{ème} semestre 2023 pour être alignée sur la définition du ratio de LTV hors droits. Il rapporte ainsi les dettes financières nettes du Groupe au patrimoine immobilier réévalué hors droits, auquel s'ajoute (i) les titres des entités mises en équivalence réévalués hors droits, (ii) les valeurs des sociétés de promotion et (iii) les actifs financiers en juste valeur par résultat (à 100%). Il ressort à 35,1% au 31 décembre 2023 (contre 43,5% au 31 décembre 2022 selon l'ancienne définition). Ce niveau est très largement en deçà du seuil de covenant fixé à 60%.

Ratio de couverture bancaire (ICR)

Le ratio de couverture des intérêts qui rapporte l'excédent brut opérationnel majoré de la part dans le résultat net des sociétés mises en équivalence à la charge d'intérêts de la période ressort à 5,59x sur l'exercice 2023 (6,42x en 2022). Ce ratio reste à un niveau élevé, bien au-delà de la limite fixée dans les documentations de crédit bancaire.

7.3. Juste valeur des actifs et passifs financiers

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

Le tableau de passage des valeurs nettes comptables aux justes valeurs des actifs et passifs financiers à la clôture de l'exercice 2023 est présenté ci-après :

(en millions d'euros)	Valeur comptable au 31/12/2023	Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur au 31/12/2023
ACTIFS					
Actifs financiers détenus en vue de leur vente (a)	1 129,7			1 129,7	1 129,7
Actifs financiers	394,4	375,6	-	18,8	394,4
Instruments dérivés	63,7	0,0	63,6	-	63,7
Actifs sur contrats	204,3	204,3			204,3
Créances clients	168,9	168,9			168,9
Autres créances d'exploitation (b)	66,3	66,3			66,3
Equivalents de trésorerie	788,7	615,9		172,8	788,7
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS	2 816,0	1 431,0	63,6	1 321,4	2 816,0
PASSIFS					
Dettes financières	5 067,3	5 067,3		-	4 596,4
Dettes de location	60,4	60,4			60,4
Autres passifs financiers	59,6	59,6			59,6
Instruments dérivés	1,3	-	1,3	-	1,3
Passifs sur contrats	65,4	65,4			65,4
Dettes fournisseurs	692,2	692,2			692,2
Autres dettes d'exploitation (b)	251,6	251,6			251,6
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	6 198,0	6 196,7	1,3	-	5 727,1

(a) Comprend les actifs financiers détenus en vue de leur vente évalués en juste valeur par résultat, qui correspondent aux participations résiduelles dans la Foncière Santé (cf note 2.1)

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

7.3.2. Hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers

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

Les instruments financiers dont la juste valeur est déterminée à partir d'une technique de valorisation utilisant des données non observables correspondent à des titres non consolidés non cotés.

Au 31 décembre 2023, les instruments financiers du Groupe sont constitués :

- ◆ d'instruments dérivés actifs et passifs, évalués à partir de données observables (niveau 2 de juste valeur) ;
- ◆ d'actifs financiers en juste valeur par résultat, évalués à partir de données de marché non observables directement (niveau 3 de juste valeur) ;

Au 31 décembre 2023, le Groupe ne détient pas d'instruments financiers évalués selon des prix non ajustés cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques (niveau 1 de juste valeur).

Le tableau synthétique de la hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers au 31 décembre 2023 est présenté ci-après :

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2023			Juste Valeur
		Niveau 1 : cotation sur un marché actif	Niveau 2 : technique de valorisation utilisant des données observables	Niveau 3 : technique de valorisation utilisant des données non observables	
ACTIFS					
Instruments dérivés hors appel de marge	7.1.3.	-	63,7	-	63,7
Actifs financiers en juste valeur par résultat	7.1.5.	-	-	1 148,6	1 148,6
Equivalents de trésorerie	7.1.6.	172,8	-	-	172,8
PASSIFS					
Instruments dérivés	7.1.3.	-	1,3	-	1,3

Note 8 . Capitaux propres et résultat par action

8.1. Capital social et actionariat

8.1.1.Capital social

Au 31 décembre 2023, le capital social est inchangé par rapport au 31 décembre 2022 et est composé de 76 234 545 actions ordinaires représentant un capital de 116,2 millions d'euros. Toutes les actions émises ont été libérées entièrement.

Au 31 décembre 2023, aucun titre inscrit au nominatif pur n'est nanti.

8.1.2.Actionariat

L'actionariat (nombre d'actions et pourcentage du capital) de la Société se présente comme suit aux 31 décembre 2023 et 2022.

Actionnaires	31/12/2023		31/12/2022	
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% du capital
Caisse des dépôts	29 885 064	39,20%	29 885 064	39,20%
Groupe Crédit Agricole Assurances	14 373 960	18,85%	14 565 910	19,11%
Public	31 226 943	40,96%	31 079 420	40,77%
Salariés	292 334	0,38%	247 472	0,32%
Autodétention	456 244	0,60%	456 679	0,60%
TOTAL	76 234 545	100,00%	76 234 545	100,00%

8.2. Dividendes

Les dividendes distribués sur les exercices 2023 et 2022 au titre respectivement des résultats des exercices 2022 et 2021 sont les suivants :

(en millions d'euros)	2023	2022
Versement (a) aux actionnaires d'Icade SA au titre de l'exercice précédent prélevé sur :		
- Le résultat fiscal exonéré (en application du régime SIIC)	202,0	249,0
- Le résultat taxable au taux de droit commun	-	-
- La "prime de fusion" - Remboursement d'apport	126,1	68,8
Montant total distribué	328,1	317,8

(a) Les modalités de versement du dividende 2022 sont les suivantes (cf note 2.4) :

- versement d'un acompte sur dividendes de 2,16 euros par action le 2 mars 2023 pour un montant de 163,7 millions d'euros, après prise en compte des titres autodétenus ;
- versement du solde, soit 2,17 euros par action, le 6 juillet 2023 pour un montant de 164,4 millions d'euros, après prise en compte des titres autodétenus.

Les dividendes par action distribués sur les exercices 2023 et 2022 au titre des résultats 2022 et 2021 s'élèvent respectivement à 4,33 euros et 4,20 euros.

8.3. Participations ne donnant pas le contrôle

8.3.1. Evolution des participations ne donnant pas le contrôle

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
SITUATION A L'OUVERTURE	2 096,6	1 917,5
Variation de capital	7,7	89,7
Variation de juste valeur des instruments dérivés	(3,2)	37,9
Effets des variations de périmètre (a)	(1 880,9)	(18,4)
Résultat	(40,3)	167,8
Dividendes	(98,0)	(98,0)
SITUATION A LA CLOTURE	81,8	2 096,6
Dont Foncière Tertiaire	74,6	179,6
Dont Promotion	7,2	11,1
Dont Foncière Santé (a)	-	1 906,0

(a) Sortie de périmètre de la Foncière Santé (Cf note 2.1).

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

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

(en millions d'euros)	31/12/2023			31/12/2022			
	Foncière Tertiaire	Promotion (a)	Total (a)	Foncière Tertiaire	Promotion (a)	Foncière Santé	Total (a)
Immeubles de placement	373,6	-	373,6	470,8	-	2 878,4	3 349,2
Autres actifs	31,9	209,9	241,7	38,3	203,1	92,7	334,1
TOTAL DES ACTIFS	405,5	209,9	615,4	509,1	203,1	2 971,1	3 683,3
Dettes financières	312,3	97,5	409,8	320,7	96,9	1 020,3	1 437,9
Autres passifs	18,6	92,9	111,5	8,9	86,1	44,8	139,8
TOTAL DES PASSIFS	330,9	190,4	521,3	329,5	183,1	1 065,1	1 577,7
ACTIF NET	74,6	19,5	94,1	179,6	20,0	1 906,0	2 105,6

(a) Les minoritaires sont présentés hors effet des options d'acquisition.

(en millions d'euros)	2023			2022		
	Foncière Tertiaire	Promotion	Total	Foncière Tertiaire	Promotion	Total Retraité (a)
Produit des activités opérationnelles	17,1	122,4	139,4	16,2	103,5	119,8
Excédent brut d'exploitation	(104,2)	7,7	(96,5)	0,4	8,0	8,4
Résultat opérationnel	(104,2)	7,6	(96,6)	0,4	7,9	16,7
Résultat financier	(5,4)	(4,2)	(9,6)	(5,1)	(1,9)	1,3
Résultat net des activités poursuivies	(109,7)	3,8	(105,9)	(4,8)	6,6	1,8
Résultat des activités abandonnées (a)			65,6			166,0
RESULTAT NET			(40,3)			167,8

(a) Le résultat des activités abandonnées correspond au résultat de la Foncière Santé. L'exercice 2022 a été retraité par reclassement de l'activité Foncière Santé en résultat des activités abandonnées en application de la norme IFRS 5 (Cf 3.3).

(en millions d'euros)	2023	2022
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'exploitation	69,1	22,7
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement	(144,8)	(80,4)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	(133,3)	160,1
VARIATION NETTE DE TRESORERIE	(209,0)	102,5
Trésorerie nette à l'ouverture	218,2	116,6
Trésorerie nette à la clôture	9,2	219,1

8.4. Résultat par action

PRINCIPES COMPTABLES

Le résultat de base par action correspond au résultat net attribuable aux porteurs d'actions ordinaires de la Société rapporté au nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période. Le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période est le nombre moyen d'actions ordinaires en circulation au début de l'exercice, ajusté du nombre d'actions ordinaires rachetées ou émises au cours de la période au *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 la Société et susceptibles d'accroître le nombre d'actions en circulation.

Le détail du résultat de base par action et du résultat dilué par action pour les exercices 2023 et 2022 est présenté ci-dessous :

8.4.1. Résultat de base par action

<i>(en millions d'euros)</i>	2023	2022 Retraité (a)
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies	(1 213,6)	(178,7)
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées	(36,7)	232,7
Résultat net part du Groupe	(1 250,3)	54,1
Nombre d'actions à l'ouverture de l'exercice	76 234 545	76 234 545
Nombre moyen d'actions propres en circulation	(472 327)	(552 021)
Nombre moyen pondéré d'actions avant dilution (b)	75 762 218	75 682 524
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies par action (en €)	(16,02€)	(2,36€)
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées par action (en €)	(0,48€)	3,08€
RÉSULTAT PART DU GROUPE DE BASE PAR ACTION (en €)	(16,50€)	0,71€

(a) Reclassement de l'activité Foncière Santé en résultat des activités abandonnées en application de la norme IFRS 5 (Cf 3.3).

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

8.4.2. Résultat dilué par action

<i>(en millions d'euros)</i>	2023	2022 Retraité (a)
Résultat net part du Groupe des activités poursuivies	(1 213,6)	(178,7)
Résultat net part du Groupe des activités abandonnées	(36,7)	232,7
Résultat net part du Groupe	(1 250,3)	54,1
Nombre moyen pondéré d'actions avant dilution	75 762 218	75 682 524
Impact des instruments dilutifs (actions gratuites)	91 271	132 766
Nombre moyen pondéré d'actions après dilution (b)	75 853 489	75 815 290
Résultat net part du Groupe dilué des activités poursuivies par action (en €)	(16,00€)	(2,36€)
Résultat net part du Groupe dilué des activités abandonnées par action (en €)	(0,48€)	3,07€
RÉSULTAT PART DU GROUPE DILUÉ PAR ACTION (en €)	(16,48€)	0,71€

(a) Reclassement de l'activité Foncière Santé en résultat des activités abandonnées en application de la norme IFRS 5 (Cf 3.3).

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

Note 9 . Données opérationnelles

9.1. Produits des activités opérationnelles

PRINCIPES COMPTABLES

Les produits des activités ordinaires du Groupe comprennent les revenus et les autres produits liés à l'activité.

Les revenus du Groupe sont constitués :

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

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

Revenus locatifs bruts issus des contrats de location simple

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

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

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

Le montant des loyers non recouverts à la clôture de l'exercice est comptabilisé en créances clients et fait l'objet de test de dépréciation en application d'IFRS 9 tel que décrit à la note 9.2.3.

Les charges locatives des immeubles font l'objet d'une refacturation contractuelle aux locataires. À cet effet, le Groupe agit en tant que principal vis-à-vis de ces derniers puisqu'il obtient le contrôle des charges locatives préalablement à leur transfert. En conséquence, le Groupe comptabilise ces refacturations en produit sur la ligne « autres produits liés à l'activité » du compte de résultat consolidé.

Revenus de locations-financement

Les revenus issus de contrats de location-financement regroupent les loyers financiers des actifs immobiliers donnés à bail dans le cadre d'opérations réalisées avec des partenaires publics.

Lors de la comptabilisation initiale, les actifs détenus en vertu d'un contrat de location-financement sont présentés comme des créances pour un montant égal à l'investissement net dans le contrat de location. Ces créances, qui incluent les coûts directs initiaux, sont présentées dans le poste « Créances clients » de l'état de la situation financière consolidée.

Les produits des loyers sont répartis sur la durée des contrats de location. Cette imputation se fait sur la base d'un schéma reflétant une rentabilité périodique constante sur l'en-cours d'investissement net dans le contrat de location-financement. Les paiements reçus au titre de la location correspondant à la période sont imputés, à l'exclusion du coût des services, sur l'investissement brut résultant du contrat de location pour diminuer à la fois le montant du principal et le montant des produits non acquis.

Les coûts directs initiaux inclus dans l'évaluation initiale de la créance réduisent le montant des revenus comptabilisés au cours de la période de location.

Revenus issus des contrats de construction et des contrats de VEFA

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

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

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

Lorsqu'il est probable que le total des coûts du contrat sera supérieur au total des produits, le Groupe comptabilise une provision pour perte à terminaison dans l'état de la situation financière consolidée.

Les revenus des activités du Groupe se détaillent de la manière suivante :

<i>(en millions d'euros)</i>	2023	2022 Retraité (a)
Revenus locatifs issus des contrats de location simple et de location-financement	363,9	364,0
Revenus issus de contrats de construction et VEFA - Promotion	1 073,9	1 059,3
Revenus issus de prestations de services	89,8	31,6
Autres produits liés à l'activité	129,3	113,6
Produits des activités opérationnelles	1 656,9	1 568,5

(a) Reclassement de l'activité Foncière Santé en résultat des activités abandonnées en application de la

Les « Autres produits liés à l'activité » comprennent principalement la refacturation de charges locatives, par la Foncière Tertiaire aux locataires, qui s'élève à 121,1 millions d'euros au 31 décembre 2023 contre 107,1 millions d'euros au 31 décembre 2022.

Après prise en compte des mouvements de l'exercice, correspondant aux prestations réalisées et aux nouvelles ventes actées sur la période, les prestations restant à remplir au titre des contrats de construction et des contrats de VEFA actés des sociétés en intégration globale de l'activité de Promotion s'élèvent à 944,1 millions d'euros au 31 décembre 2023. Ces prestations se réaliseront de manière assez linéaire, au cours des 24 prochains mois.

9.2. Composantes du besoin en fonds de roulement

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

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

9.2.1. Variation du besoin en fonds de roulement

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

<i>(en millions d'euros)</i>	2023	2022
Foncière Tertiaire	(31,0)	21,1
Promotion	(40,0)	(144,0)
Foncière Santé (activité abandonnée)	(8,6)	(68,0)
TOTAL FLUX DE TRESORERIE SUR ELEMENTS DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	(79,5)	(190,8)

La variation du besoin en fonds de roulement au 31 décembre 2023 qui s'élève à 79,5 dont 70,9 millions d'euros pour les activités de Foncière Tertiaire et de Promotion s'explique notamment par :

- ◆ la diminution des actifs et passifs sur contrat pour 89,6 millions d'euros de la promotion ;
- ◆ l'augmentation des stocks de la promotion pour 48,8 millions d'euros ;
- ◆ la diminution des autres créances et autres dettes de 31,3 millions d'euros pour le Groupe.

9.2.2. Stocks et en-cours

PRINCIPES COMPTABLES

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

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

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

Une perte de valeur est comptabilisée si la valeur nette de réalisation est inférieure au coût comptabilisé.

(en millions d'euros)	Promotion			Total	Foncière Tertiaire	Total
	Réserves foncières	Travaux en- cours	Lots finis non vendus			
Valeur brute	309,6	538,2	15,2	862,9	0,8	863,8
Perte de valeur	(13,5)	(32,2)	(1,8)	(47,5)	(0,0)	(47,6)
VALEUR NETTE AU 31/12/2022	296,1	505,9	13,4	815,4	0,8	816,2
Valeur brute	151,7	655,4	12,7	819,7	0,8	820,5
Perte de valeur (a)	(31,9)	(44,1)	(2,3)	(78,3)	(0,0)	(78,4)
VALEUR NETTE AU 31/12/2023	119,8	611,2	10,4	741,4	0,8	742,2

(a) L'évolution des pertes de valeur sur l'exercice reflète le contexte de marché de la Promotion immobilière au 31 décembre 2023.

9.2.3. Créances clients et actifs et passifs sur contrats

PRINCIPES COMPTABLES

Les créances clients sont évaluées au coût amorti selon la norme IFRS 9. Elles sont initialement comptabilisées pour le montant de la facture et font l'objet de test de dépréciation.

Pour plus d'information sur le risque de crédit auquel le Groupe est exposé, se référer à la note 7.2.4.

Se référer à la note 9.1 pour plus de détail sur les principes comptables des actifs et passifs sur contrats.

Les actifs et passifs sur contrats et les créances clients ont varié de la manière suivante au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 :

(en millions d'euros)	31/12/2022	Variation de l'exercice	Variation nette des pertes de valeur en résultat	Variation de périmètre (a)	31/12/2023
Contrats de construction (avances clients)	69,0	(7,8)	-	3,9	65,1
Avances, acomptes et avoirs à établir	0,4	(0,1)	-	-	0,3
PASSIFS SUR CONTRATS	69,4	(7,9)	-	3,9	65,4
Contrats de construction et VEFA	122,7	81,7	-	-	204,3
ACTIFS SUR CONTRATS - VALEUR NETTE	122,7	81,7	-	-	204,3
Créances clients - contrats de location simple	51,0	25,7	-	(26,7)	50,0
Créances financières clients - contrats de location financement	72,0	(2,2)	-	-	69,8
Créances clients issues des produits des activités ordinaires	73,7	6,0	-	(3,3)	76,4
Créances clients - Valeur brute	196,7	29,5	-	(30,0)	196,1
Dépréciation des créances issues des contrats de location	(19,0)	0,0	(6,8)	2,7	(23,1)
Dépréciation des créances issues des activités ordinaires	(4,2)	-	0,1	-	(4,1)
Créances clients - Dépréciation	(23,2)	0,0	(6,7)	2,7	(27,2)
CRÉANCES CLIENTS - VALEUR NETTE	173,5	29,5	(6,7)	(27,3)	168,9

(a) Sortie de périmètre de la Foncière Santé (Cf. note 2.1).

• COMPTES CONSOLIDÉS •

La ventilation par échéance des créances clients nettes des dépréciations et hors créances financières aux 31 décembre 2023 et 31 décembre 2022 se présente comme suit :

(en millions d'euros)	Total	Créances non échues	Créances échues				
			< 30 jours	30 < X < 60 jours	60 < X < 90 jours	90 < X < 120 jours	> 120 jours
Valeur brute	124,7	79,1	3,2	1,6	3,0	7,3	30,6
Dépréciation	(23,2)	(0,1)	-	(0,0)	(0,1)	(4,5)	(18,4)
VALEUR NETTE AU 31/12/2022	101,5	79,0	3,2	1,6	2,9	2,7	12,2
Valeur brute	126,4	80,6	1,4	5,1	3,0	6,2	30,1
Dépréciation	(27,2)	(2,0)	(0,1)	(2,6)	(0,3)	(0,9)	(21,4)
VALEUR NETTE AU 31/12/2023	99,2	78,7	1,3	2,5	2,7	5,3	8,7

9.2.4. Créances et dettes diverses

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

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

La décomposition des créances diverses est la suivante aux 31 décembre 2023 et 31 décembre 2022 :

(en millions d'euros)	31/12/2023			31/12/2022	
	Brut	Pertes de valeur	Net	Net	
Avances fournisseurs	24,2	-	24,2	22,9	
Créances sur cessions d'immobilisations	0,1	-	0,1	0,1	
Opérations sur mandats	42,4	-	42,4	69,1	
Charges constatées d'avance	5,7	-	5,7	11,6	
Créances fiscales et sociales	228,1	-	228,1	240,5	
Autres créances	51,4	(9,4)	42,0	33,7	
TOTAL CREANCES DIVERSES	351,9	(9,4)	342,5	377,8	

La décomposition des dettes diverses est la suivante aux 31 décembre 2023 et 31 décembre 2022 :

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Avances clients - activités de foncière	59,8	48,5
Dettes sur acquisitions d'actifs	154,1	167,8
Opérations sur mandat	42,4	69,1
Produits constatés d'avance	27,9	31,4
Dettes fiscales et sociales hors impôts sur le résultat	164,0	187,8
Autres dettes	37,8	45,3
TOTAL DETTES DIVERSES	486,0	549,9

9.3. Dettes de location

PRINCIPES COMPTABLES

En application de la norme IFRS 16 :

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

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

- ◆ les loyers fixes diminués des avantages incitatifs à la location reçus du bailleur ;
- ◆ les loyers variables basés sur un indice ou un taux ;
- ◆ les garanties de valeur résiduelle ;
- ◆ le prix des options d'achat dans le cas où la direction a considéré comme raisonnablement certain leur exercice ;
- ◆ les pénalités de résiliation anticipée dans le cas où la direction a considéré comme raisonnablement certain l'exercice d'une option de résiliation anticipée avec pénalités significatives.

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

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

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

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

(en millions d'euros)	Total Dettes de location dont :	Dettes attachées à des immobilisations corporelles	Dettes attachées à des immeubles de placement
31/12/2022	62,9	31,1	31,7
Effet des révisions et des nouveaux contrats de location	12,6	10,8	1,7
Charge financière de la période	2,4	0,8	1,6
Remboursement de la dette (a)	(11,6)	(10,7)	(0,9)
Intérêts payés (a)	(2,3)	(0,8)	(1,6)
Autres mouvements	0,1	0,1	-
Effets des variations de périmètre (b)	(3,4)	-	(3,4)
31/12/2023	60,4	31,2	29,2
dont part à moins d'un an	12,2	10,8	1,3
dont part à plus d'un an et moins de cinq ans	21,0	17,0	4,0
dont part à plus de cinq ans	27,3	3,4	23,9

(a) Le montant des loyers s'élève à 13,8 millions d'euros.

(b) Sortie de périmètre de la Foncière Santé (Cf. note 2.1).

En 2023, les charges de loyer relatives aux contrats court-terme et de faible valeur s'élèvent respectivement à 1,5 millions d'euros et 2,9 millions d'euros.

Note 10 . Autres actifs non courants

10.1. Goodwills, autres immobilisations incorporelles et immobilisations corporelles

10.1.1. Goodwills et autres immobilisations incorporelles

PRINCIPES COMPTABLES

Goodwills

Un *goodwill* est reconnu dans l'état de la situation financière consolidée en cas de regroupement d'entreprises pour lequel l'écart entre la juste valeur de la contrepartie transférée et le solde net des montants, à la date d'acquisition, des actifs identifiables et des passifs repris évalués à leur juste valeur est positif (cf. note 4).

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

Autres immobilisations incorporelles

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

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

(a) Principalement des logiciels

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

Test de dépréciation des *goodwills* et des autres immobilisations incorporelles

Goodwills

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

Un indice de perte de valeur peut être :

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

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

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

Concernant la valorisation par DCF, les flux de trésorerie sont actualisés sur la période du plan d'affaires de chaque société, prolongés sur un horizon décennal et assortis d'une valeur terminale fondée sur un flux de trésorerie normatif croissant à l'infini. Le taux sans risque utilisé correspond à la moyenne sur cinq ans des taux de l'OAT TEC 10 ans, auquel viennent s'ajouter trois primes de risque : une prime de marché, une prime de taille et une prime de risque spécifique. Les taux d'actualisation retenus sont déterminés avant impôt.

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

Autres immobilisations incorporelles

Conformément à la norme IAS 36, les autres immobilisations incorporelles font l'objet de tests de perte de valeur s'il existe un indice de perte de valeur identifié. Les modalités de réalisation des tests de perte de valeur sont identiques à celles utilisées pour les actifs reconnus au titre des baux immobiliers (cf. note 10.1.2).

Goodwill

Au 31 décembre 2023, un test de dépréciation des unités génératrices de trésorerie (UGT) auxquelles sont attachés les *goodwills* a été réalisé et a mis en exergue une perte de valeur totale des *goodwills*, la valeur recouvrable de ces UGT étant inférieure à leur valeur comptable à cette date.

La valeur recouvrable de l'UGT Promotion Logement correspond à la juste valeur au 31 décembre 2023 déterminée par un expert indépendant sur la base du nouveau plan d'affaires au 31 décembre 2023 et d'un taux d'actualisation s'élevant à 11,0 % (identique au 31 décembre 2022).

Autres immobilisations incorporelles

	31/12/2022	Acquisitions et travaux	Cessions	Dotations nettes aux amort. et aux pertes de valeur	Autres mouvements	31/12/2023
<i>(en millions d'euros)</i>						
Valeur brute	61,2	8,0	(0,4)	-	0,6	69,3
Amortissements	(31,3)	-	0,4	(6,5)	0,0	(37,4)
Pertes de valeur	(0,5)	-	-	-	-	(0,5)
Autres immobilisations incorporelles	29,4	8,0	(0,0)	(6,5)	0,6	31,5

10.1.2. Immobilisations corporelles

PRINCIPES COMPTABLES

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

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

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

En application de la norme IFRS 16 :

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

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

- ◆ de l'obligation locative évaluée telle que décrit à la note 9.3 ;
- ◆ des loyers payés d'avance.

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

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

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

Durée raisonnablement certaine de location

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

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

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

Test de dépréciation des immobilisations corporelles

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

Un indice de perte de valeur peut être :

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

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

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

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

(en millions d'euros)						31/12/2023
	31/12/2022	Acquisitions et travaux	Cessions	Effet des amortissements et pertes de valeur	Autres mouvements	
Valeur brute	83,8	8,3	(0,2)	-	(0,5)	91,4
Amortissements	(57,5)	-	0,1	(5,5)	(0,0)	(62,8)
Pertes de valeur	(2,3)	-	-	0,2	-	(2,2)
Immobilisations corporelles hors droits d'utilisation	24,0	8,3	(0,0)	(5,3)	(0,5)	26,4
Valeur brute des baux immobiliers	60,3	10,9	(1,1)	-	(0,2)	69,9
Amortissements des baux immobiliers	(30,7)	-	1,0	(10,8)	0,2	(40,4)
Droits d'utilisation	29,6	10,9	(0,2)	(10,8)	0,0	29,5
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	53,6	19,2	(0,2)	(16,2)	(0,5)	55,9

10.2. Titres mis en équivalence

PRINCIPES COMPTABLES

L'état de la situation financière consolidée du Groupe comprend la quote-part (pourcentage d'intérêt du Groupe) de l'actif net des coentreprises et entreprises associées, consolidées selon la méthode de la mise en équivalence telle que décrite à la note 4.

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

La méthode d'évaluation des immeubles de placement à la juste valeur (IAS 40) est également appliquée aux participations dans les coentreprises au prorata de l'intérêt du Groupe dans ces entités.

Tests de perte de valeur des titres mis en équivalence

Conformément à la norme IAS 28, les titres mis en équivalence font l'objet de tests de perte de valeur s'il existe un indice de perte de valeur identifié résultant d'un événement générateur de pertes et que cet événement a un impact sur les flux de trésorerie futurs estimés qui peut être estimé de façon fiable. Les tests de perte de valeur sont réalisés conformément à la norme IAS 36 en considérant la participation comme un actif unique.

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

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

10.2.1. Variation des titres mis en équivalence

L'évolution du poste « Titres mis en équivalence » de l'état de la situation financière consolidée se détaille comme suit entre le 31 décembre 2022 et le 31 décembre 2023 :

(en millions d'euros)	31/12/2023			31/12/2022		
	Co-entreprises	Entreprises associées	Total sociétés mises en équivalence	Co-entreprises	Entreprises associées	Total sociétés mises en équivalence
PART DANS L'ACTIF NET A L'OUVERTURE	126,4	1,9	128,3	131,0	1,7	132,7
Quote-part de résultat	(3,3)	0,3	(2,9)	13,5	0,4	14,0
Dividendes versés	0,5	(1,6)	(1,0)	3,9	(0,2)	3,7
Effets des variations de périmètre et de capital	(12,8)	-	(12,8)	(22,2)	0,0	(22,2)
PART DANS L'ACTIF NET A LA CLOTURE	110,8	0,7	111,5	126,4	1,9	128,3

10.2.2. Information sur les co-entreprises et entreprises associées

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

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2023			31/12/2022		
	Foncière Tertiaire	Promotion	Total	Foncière Tertiaire	Promotion	Total
Immeubles de placement	91,3	-	91,3	100,8	-	100,8
Autres actifs	25,0	441,4	466,4	23,8	378,3	402,1
TOTAL DES ACTIFS	116,3	441,4	557,7	124,5	378,3	502,9
Dettes financières	20,7	223,3	244,1	20,1	165,0	185,1
Autres passifs	7,7	195,1	202,8	8,8	182,6	191,4
TOTAL DES PASSIFS	28,4	418,4	446,9	28,9	347,6	376,5
ACTIF NET	87,9	23,0	110,8	95,7	30,7	126,4

<i>(en millions d'euros)</i>	2023			2022		
	Foncière Tertiaire	Promotion	Total	Foncière Tertiaire	Promotion	Total
Produits des activités opérationnelles	12,1	165,3	177,5	11,1	184,9	196,0
Excédent brut d'exploitation	2,9	10,6	13,5	2,7	22,9	25,5
Résultat opérationnel	(6,9)	12,5	5,6	(4,8)	22,8	18,0
Résultat financier	(0,9)	(6,5)	(7,4)	(0,4)	(1,9)	(2,3)
Impôts sur les résultats	0,0	(1,4)	(1,4)	-	(2,1)	(2,1)
RESULTAT NET	(7,8)	4,5	(3,3)	(5,2)	18,7	13,5
dont amortissements nets de subvention	(0,2)	-	(0,2)	(0,2)	(0,1)	(0,3)

Note 11 . Impôts sur les résultats

PRINCIPES COMPTABLES

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

La charge d'impôt de l'exercice comprend :

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

Régime fiscal des SIIC

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

- ◆ un secteur SIIC exonéré d'impôt sur le résultat courant de l'activité de location, sur les plus-values de cession ainsi que sur les dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime SIIC ;
- ◆ un secteur taxable dans les conditions de droit commun pour les autres opérations.

Les entités relevant du régime SIIC doivent distribuer :

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

Entrée dans le régime SIIC

À la date d'entrée dans le régime SIIC, un impôt dit « exit tax » calculé au taux de 19 % sur les plus-values latentes relatives aux immeubles de placement est exigible. Cet impôt doit être versé par quart à compter du 15 décembre de l'exercice d'option et le solde est étalé sur les trois exercices suivants.

La dette relative à l'« exit tax » est actualisée en fonction de son échéancier de paiement, sur la base d'un taux de marché majoré d'une prime.

La dette et la charge d'impôt initialement comptabilisées sont diminuées de l'impact de l'actualisation. A chaque arrêté et jusqu'à l'échéance, une charge financière est comptabilisée en contrepartie de la désactualisation de la dette d'impôt.

Impôt au taux de droit commun

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

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

Impôts différés

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

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

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

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

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

11.1. Charge d'impôt

La charge d'impôt pour les exercices 2023 et 2022 est détaillée dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	2023	2022 Retraité (a)
Impôt exigible au taux de droit commun	(0,8)	(10,0)
Impôt différé	11,6	(9,3)
Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE)	(1,5)	(3,0)
CHARGE D'IMPÔT COMPTABILISÉE EN RESULTAT	9,2	(22,3)

(a) Reclassement de l'activité Foncière Santé en activités abandonnées en application de la norme IFRS 5 (Cf 3.3).

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

L'impôt théorique pour l'exercice 2023 est calculé en appliquant au résultat avant impôt le taux d'impôt en vigueur en France à la date de clôture. En 2023, la charge d'impôt théorique s'élève à (345,4) millions d'euros ; le rapprochement avec la charge d'impôt effective est détaillé dans le tableau ci-dessous

(en millions d'euros)	2023
RESULTAT DES ACTIVITES POURSUIVIES	(1 329,0)
Charge d'impôt hors Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE)	10,8
Résultat des sociétés mises en équivalence soumises à l'impôt société (MEE à l'IS) (a)	(2,4)
RESULTAT AVANT IMPOT ET RESULTAT DES MEE à l'IS	(1 337,3)
Taux d'impôt théorique	25,8%
CHARGE D'IMPOT THEORIQUE	345,4
Incidence sur l'impôt théorique des :	
- Sociétés relevant du régime SIIC (b)	(322,6)
- Différences permanentes	(14,5)
- Variation des actifs d'impôt non reconnus (déficits reportables)	0,8
- Impôt supporté par les minoritaires	1,4
- Autres impacts (exit tax, provision pour impôt, ...)	0,1
CHARGE D'IMPOT EFFECTIVE (c)	10,8
Taux d'impôt effectif	0,8%

(a) Le résultat des sociétés mises en équivalence qui sont directement soumises à l'impôt société (sociétés opaques) est exclu du rapprochement car leur résultat, net de l'impôt société afférent, est positionné sur la ligne « résultat des sociétés mises en équivalence ».

(b) Impact de l'impôt théorique sur le résultat dégagé par les sociétés ayant opté pour le régime fiscal des SIIC et dont le résultat relevant du secteur exonéré ne génère pas d'impôt société.

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

11.3. Actifs et passifs d'impôts différés

La position nette d'impôts différés du Groupe aux 31 décembre 2023 et 2022 se détaille comme suit par nature d'impôt différé :

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Impôts différés liés à des différences temporaires		
- Provisions d'actifs non déductibles	4,8	3,0
- Provisions pour engagements liés au personnel	1,6	1,9
- Provisions de passifs non déductibles	4,7	4,6
- Location financement	(3,7)	(3,7)
- Autres (a)	(16,6)	(24,6)
Impôts différés actifs liés à des reports déficitaires	6,8	1,2
POSITION NETTE DES IMPOTS DIFFERES	(2,6)	(17,6)
Impôts différés actif	18,8	11,0
Impôts différés passif	21,4	28,6
POSITION NETTE DES IMPOTS DIFFERES	(2,6)	(17,6)

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

Au 31 décembre 2023, les déficits reportables non activés s'élèvent à 194,3 millions d'euros.

Note 12 . Provisions

12.1. Provisions

PRINCIPES COMPTABLES

Une provision est comptabilisée dès lors que le Groupe a une obligation actuelle à l'égard d'un tiers, résultant d'événements passés, dont l'extinction devrait se traduire pour le Groupe par une sortie de ressources représentative d'avantages économiques et dont le montant peut être estimé de façon fiable.

Lorsque la date de réalisation de cette obligation est supérieure à un an, le montant de la provision fait l'objet d'un calcul d'actualisation, dont les effets sont enregistrés en résultat financier.

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

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2022	Dotations	Utilisations	Reprises	Variations de périmètre (a)	Ecart actuariels	31/12/2023
Engagements vis-à-vis du personnel	18,3	0,6	(1,3)	-	(0,8)	(0,4)	16,4
Autres provisions	63,7	18,4	(13,9)	(8,7)	-	-	59,5
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	82,1	18,9	(15,2)	(8,7)	(0,8)	(0,4)	75,8
Provisions non courantes	22,2	0,6	(1,8)	(1,2)	(0,8)	(0,4)	18,5
Provisions courantes	59,9	18,4	(13,5)	(7,5)	-	-	57,3
dont : résultat opérationnel		15,6	(14,0)	(8,7)			
dont : résultat financier		3,4	(1,3)	-			

(a) Sortie de périmètre de la Foncière Santé (cf note 2.1).

12.2. Passifs éventuels

PRINCIPES COMPTABLES

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

Au 31 décembre 2023, le Groupe n'a connaissance d'aucun passif éventuel risquant d'affecter significativement et avec une probabilité sérieuse, les résultats, la situation financière, le patrimoine ou l'activité du Groupe.

Note 13 . Rémunérations et avantages au personnel

PRINCIPES COMPTABLES

Les salariés du Groupe bénéficient des avantages suivants :

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

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

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

13.1. Avantages à court terme

PRINCIPES COMPTABLES

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

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

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

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

PRINCIPES COMPTABLES

Avantages postérieurs à l'emploi

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

Avantages postérieurs à l'emploi à cotisations définies

Les cotisations versées périodiquement au titre des régimes qui sont analysés comme des régimes à cotisations définies, c'est-à-dire lorsque le Groupe n'a pas d'autre obligation que le paiement de cotisations, sont comptabilisées en charges de l'exercice lorsqu'elles sont dues. Ces régimes libèrent le Groupe de toute obligation future.

Avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies

Ces avantages sont conditionnés par l'accumulation d'un certain nombre d'années au service du Groupe. Ils comprennent les indemnités de fin de carrière et les autres avantages sociaux qui sont analysés comme des régimes à prestations définies (régime dans lequel le Groupe s'engage à garantir un montant ou un niveau de prestation défini) comme les pensions.

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

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

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

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

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

Dans le cas de réformes législatives, réglementaires ou en cas d'accords impactant des régimes préexistants, le Groupe comptabilise immédiatement l'impact en compte de résultat conformément à IAS 19.

Autres avantages à long terme

Les autres avantages à long terme sont principalement constitués de primes anniversaires. Elles font l'objet d'une provision et sont évaluées, par un actuaire indépendant, en tenant compte des probabilités que les salariés atteignent l'ancienneté requise pour chaque échelon. Elles sont actualisées à chaque arrêté. Pour ces autres avantages à long terme, les écarts actuariels générés sur l'exercice sont comptabilisés immédiatement et en totalité en compte de résultat.

<i>(en millions d'euros)</i>		31/12/2023	31/12/2022
Avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies (a)	13.1.	14,2	16,0
Autres avantages à long terme	13.2.	2,2	2,3
TOTAL		16,4	18,3

(a) Comprend l'effet de la réforme des retraites, non significatif sur la période, l'accroissement imputable à l'allongement de période travaillée étant atténué par l'effet d'actualisation.

13.2.1. Avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies

(en millions d'euros)		31/12/2023	31/12/2022
PROVISION A L'OUVERTURE	(1)	16,0	19,9
Effet des variations de périmètre et autres mouvements (a)	(2)	(1,3)	0,2
Coût des services rendus en cours d'exercice (b)		0,6	1,5
Coût financier net de l'exercice		0,5	0,2
Coûts de la période	(3)	1,0	1,7
Prestations versées	(4)	(1,1)	(2,4)
Charge nette comptabilisée par résultat	(5) = (3) + (4)	(0,1)	(0,7)
(Gains) Pertes actuariels de l'exercice	(6)	(0,4)	(3,4)
Dette actuarielle à la clôture	(7) = (1) + (2) + (5) + (6)	14,2	16,0

Pour le Groupe les avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies sont évalués au 31 décembre 2023 selon les modalités de l'Accord unique du Groupe signé le 17 décembre 2012.

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :

- ◆ taux d'actualisation de 3,75 % au 31 décembre 2023 et 3,08 % au 31 décembre 2022.
Le taux d'actualisation retenu à la clôture au 31 décembre 2023 est défini par rapport au référentiel iBoxx € Corporate AA 10+. Ce référentiel représente à cette date le taux de rendement des obligations d'entreprises de première catégorie ;
- ◆ tables de mortalité hommes-femmes :
 - tables INSEE hommes-femmes 2019-2021 au 31 décembre 2023,
 - tables INSEE hommes-femmes 2018-2020 au 31 décembre 2022 ;
- ◆ âge de départ en retraite calculé suivant les conventions légales.

Les taux d'augmentation des salaires et de rotation des effectifs sont définis par métier, par catégorie professionnelle et par tranche d'âge. Les taux de charges sociales et fiscales sur salaires sont définis par métier et par catégorie professionnelle.

13.2.2. Autres avantages à long-terme

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Primes anniversaires	2,2	2,3
TOTAL	2,2	2,3

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

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

(en millions d'euros)	Indemnités de fin de carrière, pensions et autres avantages		Primes anniversaires	Total
Variation du taux d'actualisation				
(1,00)%	1,4		0,2	1,6
(0,50)%	0,7		0,1	0,8
1,00%	(1,2)		(0,1)	(1,4)
0,50%	(0,6)		(0,1)	(0,7)

13.2.4. Flux prévisionnels

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

(en millions d'euros)

Années	Indemnités de fin de carrière, pensions et autres avantages	Primes anniversaires	Total
N+1	1,0	0,2	1,1
N+2	0,5	0,3	0,8
N+3	0,8	0,3	1,0
N+4	1,3	0,2	1,5
N+5	1,1	0,2	1,3
Au-delà	16,3	1,7	18,1
TOTAL	21,0	2,8	23,8
Actualisation	(6,8)	(0,7)	(7,5)
Engagements au 31/12/2023	14,2	2,2	16,3

13.2.5. Avantages liés aux fins de contrat de travail

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

(en millions d'euros)

	31/12/2023	31/12/2022
Indemnités éventuelles de rupture de contrat de travail	1,0	0,8
TOTAL NON COMPTABILISÉ	1,0	0,8

13.3. Paiements fondés sur des actions

PRINCIPES COMPTABLES

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

La juste valeur de l'instrument financier attribué est déterminée le jour de l'attribution et est basée sur une évaluation réalisée par un actuaire indépendant. Cette juste valeur n'est pas modifiée des variations des paramètres de marché. Seul le nombre d'options d'achat ou de souscription d'actions est ajusté au cours de la période d'acquisition en fonction de la réalité observée des conditions de présence ou des conditions de performance interne.

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

Les caractéristiques des plans d'option d'achat ou de souscription d'actions en cours au 31 décembre 2023 et les mouvements intervenus au cours de l'exercice 2023 sont présentés dans le tableau suivant :

Plans	Caractéristiques des plans							Mouvements sur la période				
	Date d'attribution	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 2023	Nombre d'options annulées	Nombre d'options exercées	Nombre d'options en circulation au 31 décembre 2023	Dont exerçables à la fin de la période	
Plan 2012 ^(c)	02/04/2013	4 ans	10 ans	21,81	52 915	79,89	6 985	(6 985)	-	-	-	
Plan 2013 ^{(c) (d)}	23/06/2014	4 ans	10 ans	23,88	106 575	87,47	13 759	-	-	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	10 237	
TOTAL PLANS							30 981	(6 985)	-	23 996	23 996	
Prix moyen d'exercice par action (en euros)							83,28			84,27	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 stocks-options était prévue à l'issue d'une période de 4 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.

13.3.2. Descriptif des plans d'actions gratuites

Les caractéristiques des plans d'attribution d'actions gratuites en cours en 31 décembre 2023 sont les suivantes :

Plans	Caractéristiques des plans à l'origine				Au 1er janvier 2023			Mouvements sur la période			Au 31 décembre 2023		
	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 1-2020 ^(a)	03/12/2020	2 ans	3 ans	32 910	-	26 310	-				-	26 310	-
Plan 2-2020 ^(b)	03/12/2020	2 ans	4 ans	65 542	-	54 565	-					54 565	-
Plan 1-2021 ^(b)	01/07/2021	2 ans	4 ans	1 649	1 649	-	1 649			(1 649)		-	-
Plan 1-2022 ^(a)	22/04/2022	2 ans	3 ans	44 880	41 160	40	-		120	(4 800)	36 240	160	(e) -
Plan 2-2022 ^(c)	22/04/2022	2 ans	4 ans	97 982	90 786	-	90 786		170	(5 552)	85 064	170	(e) 85 064
Plan 1-2023 ^(a)	31/07/2023	3 ans	4 ans	21 100	-	-	-	21 100	20	(780)	20 300	20	(e) -
Plan 2-2023 ^(d)	31/07/2023	3 ans	4 ans	65 813	-	-	-	65 813	125	(632)	65 056	125	(e) 65 056
TOTAL					133 595	80 915	92 435	86 913	435	(13 413)	206 660	81 350	150 120

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

(b) L'attribution des actions gratuites était soumise à des conditions de performance liées à 50% au TSR ANR (NTA) et à 50 % à la performance relative de l'action Icade appréciée par rapport à l'indice EPRA Europe hors UK (hypothèse de dividende non réinvesti). 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 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.

(d) 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%.

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

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

Compte tenu des conditions d'acquisition (fonction de la durée de présence dans le Groupe) et des conditions de performance, l'impact relatif aux plans d'actions gratuites correspond à une charge de 2,9 millions d'euros au titre de l'exercice 2023 (3,3 millions d'euros au titre de l'exercice 2022).

13.4. Effectifs

Les effectifs moyens du Groupe au 31 décembre 2023 et 2022 sont présentés, hors Foncière Santé, dans le tableau ci-dessous :

	Effectif moyen					
	Cadres		Non cadres		Total salariés	
	31/12/2023	31/12/2022(a)	31/12/2023	31/12/2022(a)	31/12/2023	31/12/2022(a)
Foncière Tertiaire	306,4	307,4	70,4	68,4	376,8	375,8
Promotion	500,6	508,8	247,3	274,2	747,9	783,0
TOTAL DES EFFECTIFS	807,0	816,2	317,8	342,6	1 124,8	1 158,8

(a) Retraité des effectifs de la Foncière Santé qui est sortie du périmètre du groupe Icade le 5 juillet 2023 (cf note 2.1).

Note 14 . Autres Informations

14.1. Parties liées

PRINCIPES COMPTABLES

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

- ◆ d'une personne ou d'un membre de la famille proche de cette personne :
 - qui contrôle, a un contrôle conjoint ou à une influence notable sur la Société,
 - qui est un des principaux dirigeants de la Société ou d'une société mère de la Société ;
- ◆ d'une entité :
 - qui est membre d'un même groupe que la Société,
 - qui est coentreprise ou entreprise associée de la Société,
 - qui est contrôlée ou détenue conjointement par l'un des dirigeants du Groupe,
 - qui fournit à la Société les services de personnes agissant à titre de principaux dirigeants.

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

14.1.1. Parties liées identifiées par la Société

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

Les parties liées identifiées par la Société sont :

- ◆ la Caisse des dépôts, actionnaire principal de la Société qui détient le contrôle du Groupe, et les sociétés qui lui sont apparentées ;
- ◆ les filiales de la Société ;
- ◆ les coentreprises et entreprises associées de la Société ;
- ◆ les dirigeants de la Société, au cas présent les personnes qui sont à la clôture ou qui ont été, au cours de l'exercice, administrateurs ou membres du comité exécutif d'Icade SA.

14.1.2. Transactions avec les parties liées

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

Rémunération et autres avantages accordés aux dirigeants de la Société

Le tableau ci-dessous présente la rémunération des dirigeants de la Société par catégorie pour les exercices 2023 et 2022 :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022
Avantages à court terme (salaires, primes, etc.) ^(a)	6,7	5,7
Paievements fondés sur des actions	0,8	0,5
AVANTAGES COMPTABILISÉS	7,5	6,2
Indemnité de rupture de contrat de travail	1,1	1,5
TOTAL NON COMPTABILISÉ	1,1	1,5
TOTAL	8,6	7,7

(a) Les montants incluent les charges patronales.

Créances et dettes avec les parties liées

Les montants des créances et dettes avec les parties liées aux 31 décembre 2023 et 2022 sont les suivants :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2023			31/12/2022		
	Maison mère	Autres	Total	Maison mère	Autres	Total
Créances associées	4,1	10,6	14,7	-	17,1	17,1
Dettes associées	10,9	138,5	149,4	18,6	150,9	169,5
Garanties reçues	9,3	109,6	118,9	17,2	100,5	117,6

14.2. Engagements hors bilan

PRINCIPES COMPTABLES

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

Le Groupe a trois types d'engagement : les engagements liés au périmètre de consolidation, les engagements liés aux opérations de financement (hypothèques, promesses d'affectation hypothécaires et cessions de créances) et les engagements liés aux opérations d'exploitation (dont cautions reçues en garantie de loyer).

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

14.2.1. Engagements hors bilan

Les tableaux qui suivent présentent les engagements hors bilan, donnés et reçus, par le Groupe au 31 décembre 2023. Les variations les plus significatives de la période concernent la sortie de périmètre de la Foncière Santé.

Engagements donnés

Les engagements hors bilan donnés par le Groupe au 31 décembre 2023 se décomposent comme suit (par nature) :

	31/12/2023	31/12/2022
<i>(en millions d'euros)</i>		
ENGAGEMENTS LIÉS AU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	116,5	-
Engagements attachés à des participations cédées	116,5	-
ENGAGEMENTS LIÉS AU FINANCEMENT	1 155,1	1 426,0
Hypothèques et privilèges de prêteurs de deniers (a)	743,1	922,8
Promesses d'affectation hypothécaire et cessions de créances	100,0	265,8
Nantissements de titres, avals et cautions (b)	312,0	237,4
ENGAGEMENTS LIÉS AUX OPÉRATIONS D'EXPLOITATION	1 679,0	2 104,2
Engagements liés au développement et aux arbitrages - Foncières Tertiaire et Santé :	185,5	491,1
Engagements résiduels sur marchés de travaux, CPI et VEFA	137,7	233,3
Promesses de vente données - Promotion -Terrains	0,1	-
Promesses d'achat d'immeubles de placement	-	114,5
Promesses de vente d'immeubles de placement	47,7	143,3
Engagements liés à l'activité de Promotion :	1 479,1	1 590,0
Promesses d'achat de terrains	329,7	333,0
Réservations de logements TTC	859,6	851,8
VEFA et CPI, promotion tertiaire (c)	277,4	369,1
Garanties à première demande données	12,4	36,1
Autres engagements donnés :	14,4	23,0
Autres engagements donnés	14,4	23,0

(a) Dont 717,2 millions concerne l'activité Foncière Tertiaire.

(b) Porte principalement sur les cautions données par l'activité promotion aux organismes financiers pour le compte de ses filiales.

(c) VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement, CPI : Contrat de Promotion Immobilière.

Engagements reçus

Les engagements hors bilan reçus par le Groupe au 31 décembre 2023 se décomposent comme suit (par nature) :

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
ENGAGEMENTS LIES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION	-	0,6
Garanties de passif	-	0,6
ENGAGEMENTS LIES AU FINANCEMENT	1 906,0	2 260,4
Lignes de crédit non utilisées	1 906,0	2 260,4
ENGAGEMENTS LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES	972,4	3 761,4
Engagements liés au développement et aux arbitrages - Foncières Tertiaire et Santé :	237,4	2 871,6
Promesses d'achat d'immeubles de placement	47,7	143,3
Promesses de vente d'immeubles de placement	-	114,5
Cautions en garantie des loyers des actifs Santé	-	2 414,7
Cautions et garantie à première demande en garantie de loyers des actifs Tertiaire	116,3	104,2
Garanties bancaires relatives aux travaux	9,4	3,4
Bail en l'Etat Futur d'Achèvement (BEFA)	63,9	91,5
Engagements liés à l'activité de Promotion :	713,1	871,7
Promesses de vente de terrains	0,1	-
VEFA et CPI, promotion tertiaire (a)	271,8	328,7
Garanties à première demande reçues et cautions reçues - Promotion	111,5	210,0
Promesses d'achat de terrains	329,7	333,0
Autres engagements reçus et liés à l'activité :	21,9	18,1
Autres engagements reçus	21,9	18,1

(a) VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement, CPI : Contrat de Promotion Immobilière.

14.2.2. Informations relatives aux contrats de location

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

Location-financement

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

(en millions d'euros)		31/12/2023	31/12/2022
Locations-financements en cours à la date de clôture			
Total investissement brut initial dans le contrat de location	A	178,5	178,5
Loyers échus	B	74,6	68,6
Investissement brut initial dans le contrat de location à moins d'un an		6,1	6,0
Investissement brut initial dans le contrat de location de un à cinq ans		23,8	23,5
Investissement brut initial dans le contrat de location au-delà de cinq ans		74,0	80,4
INVESTISSEMENT BRUT A LA DATE DE CLÔTURE DANS LE CONTRAT DE LOCATION	C=A-B	103,9	109,9
Produits financiers acquis à la date de clôture	D	58,2	54,5
Produits financiers non acquis à la date de clôture	E=C-I-D-F	35,0	38,8
Impact de la désactualisation	F	(23,2)	(20,2)
Valeurs résiduelles actualisées non garanties revenant au bailleur	G	-	-
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir à moins d'un an		2,8	2,9
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir de un à cinq ans		9,8	10,2
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir au-delà de cinq ans		21,2	23,7
TOTAL VALEUR ACTUALISEE DES PAIEMENTS MINIMAUX A RECEVOIR	H=C-D-E-F-G	33,9	36,8
Investissement net dans le contrat de location	I	33,9	36,8

Locations simples

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

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
LOYERS MINIMAUX A RECEVOIR AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION SIMPLE	1 474,0	4 296,0
A moins d'un an	330,2	697,7
De un à cinq ans	860,7	2 110,9
Au-delà de cinq ans	283,1	1 487,5

14.3. Événements postérieurs à la clôture

Néant.

14.4. Honoraires des commissaires aux comptes

	MAZARS				PRICEWATERHOUSE COOPERS AUDIT			
	(en millions d'euros)		en %		(en millions d'euros)		en %	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Audit								
Commissariat aux comptes certification, examen des comptes individuels et consolidés								
– Émetteur	0,4	0,4	38,2%	39,1%	0,4	0,4	39,0%	39,0%
– Filiales intégrées globalement	0,7	0,7	59,7%	57,6%	0,7	0,7	59,6%	58,3%
Services autres que la certification des comptes								
– Émetteur	0,0	0,0	1,7%	2,6%	0,0	0,0	1,4%	2,5%
– Filiales intégrées globalement	0,0	0,0	0,4%	0,7%	-	0,0	0,0%	0,2%
TOTAL	1,1	1,1	100,0%	100,0%	1,1	1,1	100,0%	100,0%

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

14.5. Périmètre

Le tableau ci-dessous présente la liste des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation au 31 décembre 2023 ainsi que leur méthode de consolidation (intégration globale « IG » ou mise en équivalence « MEE »).

IG = Intégration Globale MEE = Mise en Equivalence SP = Sortie de périmètre	Forme Juridique	2023			2022
		% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
FONCIERE TERTIAIRE					
ICADE SA	SA	Société mère		IG	Société mère
GIE ICADE MANAGEMENT	GIE	100,00		IG	100,00
BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES					
BATI GAUTIER	SCI	100,00		IG	100,00
68 VICTOR HUGO	SCI	100,00		IG	100,00
MESSINE PARTICIPATIONS	SCI	100,00		IG	100,00
1 TERRASSE BELLINI	SCI	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
ICADE RUE DES MARTINETS	SCI	100,00		IG	100,00
TOUR EQHO	SAS	51,00		IG	51,00
LE TOLBIAC	SCI	100,00		IG	100,00
SAS ICADE TMM	SAS	100,00		IG	100,00
SNC LES BASSINS A FLOTS	SNC	100,00		IG	100,00
SCI LAFAYETTE	SCI	54,98		IG	54,98
SCI STRATEGE	SCI	54,98		IG	54,98
SCI FUTURE WAY	SCI	52,75		IG	52,75
SCI NEW WAY	SCI	100,00		IG	100,00
SCI ORIANZ	SCI	100,00		IG	100,00
POINTE METRO 1	SCI	100,00		IG	100,00
SCI QUINCONCES TERTIAIRE	SCI	51,00		IG	51,00
SCI QUINCONCES ACTIVITES	SCI	51,00		IG	51,00
SNC ARCADE	SNC	100,00		IG	100,00
SNC NOVADIS	SNC	100,00		IG	100,00
SCI AMPHORE	SCI	55,00			
AUTRES ACTIFS					
BASSIN NORD	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI BATIMENT SUD DU CENTRE HOSP PONTOISE	SCI	100,00		IG	100,00
SCI BSM DU CHU DE NANCY	SCI	100,00		IG	100,00
SCI IMMOBILIER HOTELS	SCI	77,00		IG	77,00
SCI BASILIQUE COMMERCE	SCI	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
AUTRES					
ICADE 3.0	SASU	100,00		IG	100,00
CYCLE-UP	SAS	31,69	Coentreprise	MEE	31,69
URBAN ODYSSEY	SAS	100,00		IG	100,00
PROMOTION					
PROMOTION LOGEMENT					
SCI DU CASTELET	SCI	100,00		IG	100,00
SARL B.A.T.I.R. ENTREPRISES	SARL	100,00		IG	100,00
SARL FONCIERE ESPACE ST CHARLES	SARL	86,00		IG	86,00
MONTPELLIERAINE DE RENOVATION	SARL	86,00		IG	86,00
SCI ST CHARLES PARVIS SUD	SCI	58,00		IG	58,00
MSH	SARL	100,00		IG	100,00
SARL GRP ELLUL-PARA BRUGUIERE	SARL	100,00		IG	100,00
SNC LE CLOS DU MONESTIER	SNC	100,00		IG	100,00
SCI LES ANGLES 2	SCI	75,50		IG	75,50
SNC MARINAS DEL SOL	SNC		Dissolution		100,00
SCI LES JARDINS D'HARMONY	SCI	100,00		IG	100,00
SNC MEDITERRANEE GRAND ARC	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI ROYAL PALMERAIE	SCI		Dissolution		100,00
ICADE PROMOTION LOGEMENT	SAS	100,00		IG	100,00
CAPRI PIERRE	SARL	99,92		IG	99,92
SNC CHARLES	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00

• COMPTES CONSOLIDÉS •

	Forme Juridique	2023			2022
		% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
SCI TERRASSE GARONNE	SCI		Dissolution		49,00
SCI MONNAIE - GOUVERNEURS	SCI	70,00		IG	70,00
STRASBOURG R. DE LA LISIERE	SCI	33,00	Coentreprise	MEE	33,00
SNC LES SYMPHONIES	SNC	66,70		IG	66,70
SNC LA POSEIDON	SNC	100,00		IG	100,00
MARSEILLE PARC	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
LE PRINTEMPS DES ROUGIERES	SARL	96,00		IG	96,00
SCI BRENIER	SCI	95,00		IG	95,00
PARC DU ROY D'Espagne	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI JEAN DE LA FONTAINE	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
MARSEILLE PINATEL	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI LILLE LE BOIS VERT	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI RUEIL CHARLES FLOQUET	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI VALENCIENNES RESIDENCE DE L'HIPPODROME	SCI	75,00		IG	75,00
SCI BOULOGNE SEINE D2	SCI	17,33	Ent. associée	MEE	17,33
BOULOGNE VILLE A2C	SCI	17,53	Ent. associée	MEE	17,53
BOULOGNE VILLE A2D	SCI	16,94	Ent. associée	MEE	16,94
BOULOGNE VILLE A2E	SCI	16,94	Ent. associée	MEE	16,94
BOULOGNE VILLE A2F	SCI	16,94	Ent. associée	MEE	16,94
BOULOGNE PARC B1	SCI	18,23	Ent. associée	MEE	18,23
BOULOGNE 3-5 RUE DE LA FERME	SCI	13,21	Ent. associée	MEE	13,21
BOULOGNE PARC B2	SCI	17,30	Ent. associée	MEE	17,30
SCI LIEUSAINTE RUE DE PARIS	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
BOULOGNE PARC B3A	SCI	16,94	Ent. associée	MEE	16,94
BOULOGNE PARC B3F	SCI	16,94	Ent. associée	MEE	16,94
SCI ROTONDE DE PUTEAUX	SCI		Dissolution		33,33
SAS AD2B	SAS	100,00		IG	100,00
SCI CHATILLON AVENUE DE PARIS	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI FRANCONVILLE - 1 RUE DES MARAIS	SCI	49,90	Coentreprise	MEE	49,90
ESSEY LES NANCY	SCI	75,00		IG	75,00
SCI LE CERCE DES ARTS - Logement	SCI	37,50		IG	37,50
LES ARCHES D'ARS	SCI	75,00		IG	75,00
ZAC DE LA FILATURE	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI LA SUCRERIE - Logement	SCI	37,50		IG	37,50
SCI LA JARDINERIE - Logement	SCI	37,50		IG	37,50
LES COTEAUX DE LORRY	SARL	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI LE PERREUX ZAC DU CANAL	SCI	72,50		IG	72,50
SCI Boulogne Ville A3 LA	SCI	17,40	Ent. associée	MEE	17,40
SNC Nanterre MH17	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC SOISY Avenue KELLERMAN	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC ST FARGEAU HENRI IV	SNC	60,00		IG	60,00
SCI ORLEANS St JEAN LES CEDRES	SCI	49,00	Coentreprise	MEE	49,00
RUE DE LA VILLE	SNC	99,99		IG	99,99
BEAU RIVAGE	SCI		Dissolution		99,99
RUE DU 11 NOVEMBRE	SCI	100,00		IG	100,00
RUE DU MOULIN	SCI	100,00		IG	100,00
IMPASSE DU FORT	SCI	100,00		IG	100,00
SCI AVENUE DEGUISE	SCI		Dissolution		100,00
LE GRAND CHENE	SCI		Fusion		100,00
DUGUESCLIN DEVELOPPEMENT	SAS	100,00		IG	100,00
DUGUESCLIN & ASSOCIES MONTAGNE	SAS	100,00		IG	100,00
CDP THONON	SCI	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SCI RESID. SERVICE DU PALAIS	SCI	100,00		IG	100,00

• COMPTES CONSOLIDÉS •

	Forme Juridique	2023			2022
		% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
SCI RESID. HOTEL DU PALAIS	SCI	100,00		IG	100,00
SCI LE VERMONT	SCI	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SCI HAGUENAU RUE DU FOULON	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC URBAVIA	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI GERTWILLER 1	SCI	50,00		IG	50,00
SCCV LES VILLAS DU PARC	SCCV		Dissolution		100,00
SCI RUE BARBUSSE	SCI	100,00		IG	100,00
ROUBAIX RUE DE L'OUEST	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI LES TERRASSES DES COSTIERES	SCI		Dissolution		60,00
SCI CHAMPS S/MARNE RIVE GAUCHE	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI BOULOGNE SEINE D3 PP	SCI	33,33	Ent. associée	MEE	33,33
SCI BOULOGNE SEINE D3 D1	SCI	16,94	Ent. associée	MEE	16,94
SCI BOULOGNE SEINE D3 E	SCI	16,94	Ent. associée	MEE	16,94
SCI BOULOGNE SEINE D3 DEF COMMERCES	SCI	27,82	Ent. associée	MEE	27,82
SCI BOULOGNE SEINE D3 ABC COMMERCES	SCI	27,82	Ent. associée	MEE	27,82
SCI BOULOGNE SEINE D3 F	SCI	16,94	Ent. associée	MEE	16,94
SCI BOULOGNE SEINE D3 C1	SCI	16,94	Ent. associée	MEE	16,94
SCCV SAINTE MARGUERITE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC ROBINI	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV LES PATIOS D'OR - GRENOBLE	SCCV	80,00		IG	80,00
SCI DES AUBEPINES	SCI	60,00		IG	60,00
SCI LES BELLES DAMES	SCI	66,70		IG	66,70
SCI PLESSIS LEON BLUM	SCI	80,00		IG	80,00
SCCV RICHET	SCCV	100,00		IG	100,00
SCI BOULOGNE PARC B4B	SCI	20,00	Ent. associée	MEE	20,00
SCI ID	SCI	53,00		IG	53,00
SNC PARIS MACDONALD PROMOTION	SNC	100,00		IG	100,00
COEUR DE VILLE	SARL	70,00		IG	70,00
SCI CLAUSE MESNIL	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
ROUEN VIP	SCCV		Dissolution		100,00
OVALIE 14	SCCV	80,00		IG	80,00
SCCV VILLA ALBERA	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI ARKADEA LA ROCHELLE	SCI	100,00		IG	100,00
SCCV FLEURY MEROGIS LOT1.1	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV FLEURY MEROGIS LOT1.2	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV FLEURY MEROGIS LOT3	SCCV	100,00		IG	100,00
SCI L'ENTREPÔT MALRAUX	SCI	65,00		IG	65,00
SCCV CERGY - LES PATIOS D'OR	SCCV	80,00		IG	80,00
MULHOUSE LES PATIOS D'OR	SCCV	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SCCV CLERMONT-FERRAND LA MONTAGNE	SCCV	90,00		IG	90,00
SCCV NICE GARE SUD	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SEP COLOMBES MARINE	SEP	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCI CLAYE SOUILLY - L'OREE DU BOIS	SCI	80,00		IG	80,00
SCI BONDOUFLE - LES PORTES DE BONDOUFLE	SCI	80,00		IG	80,00
SCCV ECOPARK	SCCV	90,00		IG	90,00
SCI FI BAGNOLET	SCI	90,00		IG	90,00
SCI ARKADEA TOULOUSE LARDENNE	SCI	100,00		IG	100,00
SCCV 25 BLD ARMEE DES ALPES	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV HORIZON PROVENCE	SCCV	58,00		IG	58,00
SCI ARKADEA LYON CROIX ROUSSE	SCI		Dissolution		70,00
SCCV SETE - QUAI DE BOSC	SCCV	90,00		IG	90,00
SCCV RIVES DE SEINE - BOULOGNE YC2	SCCV	80,00		IG	80,00
SCI BLACK SWANS	SCI	85,00		IG	85,00

• COMPTES CONSOLIDÉS •

	Forme Juridique	2023			2022
		% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
SCCV CANAL STREET	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV BLACK SWANS TOUR B	SCCV	85,00		IG	85,00
SCCV ORCHIDEES	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV MEDICADE	SCCV	80,00		IG	80,00
SCI PERPIGNAN LESAGE	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI TRIGONES NIMES	SCI	49,00	Coentreprise	MEE	49,00
SCCV BAILLY CENTRE VILLE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV MONTLHERY LA CHAPELLE	SCCV	100,00		IG	100,00
SCI ARKADEA MARSEILLE SAINT VICTOR	SCI	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SCCV SAINT FARGEAU 23 FONTAINEBLEAU	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV CARENA	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV BLACK SWANS TOUR C	SCCV	85,00		IG	85,00
SCI CAEN LES ROBES D'AIRAIN	SCI	60,00		IG	60,00
SCI CAPITAINE BASTIEN	SCI	80,00		IG	80,00
SCCV THERESIANUM CARMELITES	SCCV		Dissolution		65,00
SCI PERPIGNAN CONSERVATOIRE	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI LILLE WAZEMMES	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV ANTONY	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV SAINT FARGEAU LEROY BEAUFILS	SCCV	65,00		IG	65,00
SCI ST ANDRE LEZ LILLE - LES JARDINS DE TASSIGNY	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV CARIVRY	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV L'ETOILE HOCHE	SCCV	60,00		IG	60,00
SCCV LES PINS D'ISABELLA	SCCV	49,90	Coentreprise	MEE	49,90
SCCV LES COTEAUX LORENTINS	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV ROSNY 38-40 JEAN JAURES	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV CARETTO	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV MASSY CHATEAU	SCCV	50,00		IG	50,00
SCCV MASSY PARC	SCCV	50,00	Ent. associée	MEE	50,00
SCCV NEUILLY S/MARNE QMB 10B	SCCV	44,45		IG	44,45
SCCV VITA NOVA	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV NEUILLY S/MARNE QMB 1A	SCCV	44,45	Ent. associée	MEE	44,45
SCCV LE RAINCY RSS	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV LE MESNIL SAINT DENIS SULLY	SCCV	100,00		IG	90,00
SCCV 1-3 RUE D'HOZIER	SCCV		Dissolution		45,00
SCCV CUGNAUX - LEO LAGRANGE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT A	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT B	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT D	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT H	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV LES BERGES DE FLACOURT	SCCV	65,00		IG	65,00
SCCV LE PLESSIS-ROBINSON ANCIENNE POSTE	SCCV	75,00		IG	75,00
SCCV QUAI 56	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV LE PIAZZA	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV ICAGIR RSS TOURS	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SSCV ASNIERES PARC B8 B9	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SSCV SAINT FARGEAU 82-84 Avenue de Fontainebleau	SCCV	70,00		IG	70,00
SAS PARIS 15 VAUGIRARD LOT A	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV PARIS 15 VAUGIRARD LOT C	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV SARCELLES - RUE DU 8 MAI 1945	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV SARCELLES - RUE DE MONTFLEURY	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV MASSY PARC 2	SCCV	50,00	Ent. associée	MEE	50,00
SCCV CANTEROUX	SCCV	50,00		IG	50,00
SCCV SOHO	SCCV	51,00		IG	51,00

• COMPTES CONSOLIDÉS •

	Forme Juridique	2023			2022
		% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
SCCV IPK NIMES CRESPON	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV BEARN	SCCV	65,00		IG	65,00
SCCV ASNIERES PARC B2	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV PERPIGNAN AVENUE D'ARGELES	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV 117 AVENUE DE STRASBOURG	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV MARCEL PAUL VILLEJUIF	SCCV	60,00		IG	60,00
SCCV MAISON FOCH	SCCV	40,00		IG	40,00
SCCV CHATENAY MALABRY LA VALLEE	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV LOT 2G2 IVRY CONFLUENCES	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV LA PEPINIERE	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV NICE CARRE VAUBAN	SCCV	95,00		IG	95,00
SNC IP1R	SNC	100,00		IG	100,00
SNC IP3M LOGT	SNC	100,00		IG	100,00
SCCV NGICADE MONTPELLIER OVALIE	SCCV	50,00		IG	50,00
SCCV LILLE CARNOT LOGT	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV NORMANDIE LA REUNION	SCCV	65,00		IG	65,00
SAS AILN DEVELOPPEMENT	SAS	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV URBAT ICADE PERPIGNAN	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV DES YOLES NDDM	SCCV	75,00		IG	75,00
SCCV AVIATEUR LE BRIX	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SARVILEP	SAS	100,00		IG	100,00
SCCV POMME CANNELLE	SCCV	60,00		IG	60,00
SCCV RS MAURETTES	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV BRON LA CLAIRIERE G3	SCCV	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SCCV BRON LA CLAIRIERE C1C2	SCCV	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SCCV BRON LA CLAIRIERE C3C4	SCCV	49,00	Coentreprise	MEE	49,00
SCCV BRON LA CLAIRIERE D1D2	SCCV	49,00	Coentreprise	MEE	49,00
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 2	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	60,00
SCCV ARGENTEUIL LES BUCHETTES	SCCV		Dissolution		100,00
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 4	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	60,00
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 5B	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	60,00
SCCV URBAN IVRY 94	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV YNOV CAMBACERES	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 5	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	60,00
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 6	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	60,00
SCCV MONTPELLIER SW	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV LES JARDINS DE CALIX IPS	SCCV	80,00		IG	80,00
SCCV BOUL DEVELOPPEMENT	SCCV	65,00		IG	65,00
SCCV BILL DEVELOPPEMENT	SCCV	65,00		IG	65,00
SCCV PATIOS VERGERS	SCCV	70,00		IG	70,00
SCCV LILLE PREVOYANCE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV BOUSSY SAINT ANTOINE ROCHOPT	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV IXORA	SCCV	80,00		IG	80,00
SCCV CAP ALIZE	SCCV	80,00		IG	80,00
SCCV HOUILLES JEAN JACQUES ROUSSEAU	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV IPSPF CHR1	SCCV	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SCCV LORIENT GUESDE	SCCV	80,00		IG	80,00
SCCV BOHRIE D2	SCCV	70,00		IG	70,00
SAS AD VITAM	SAS	100,00		IG	100,00
SCCV MARCEL GROSMENIL VILLEJUIF	SCCV	60,00		IG	60,00
SNC SEINE CONFLUENCES	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV CHATENAY LAVALLEE LOT I	SCCV	50,10		IG	50,10
SCCV QUINCONCES	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	33,33

• COMPTES CONSOLIDÉS •

	Forme Juridique	2023			2022
		% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
SARL BEATRICE MORTIER IMMOBILIER - BMI	SARL	100,00		IG	100,00
SCCV CARTAGENA	SCCV	95,00		IG	95,00
SAS LES HAUTS DE LA VALSIERE	SAS	100,00		IG	50,00
SCCV LE SERANNE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV VIADORA	SCCV	30,00	Ent. associée	MEE	30,00
SNC URBAIN DES BOIS	SNC	100,00		IG	100,00
SCCV NANTERRE HENRI BARBUSSE	SCCV	66,67		IG	66,67
SCCV LES PALOMBES	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV 3 - B1D1 LOGEMENT	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV 7 - B2A TOUR DE SEINE	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV 8 - B2A PARTICIPATIF	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SAS 9 - B2A CITE TECHNIQUE	SAS	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV TREVoux ORFEVRES	SCCV	65,00		IG	65,00
SAS SURESNES LIBERTE	SAS	70,00		IG	70,00
SAS CLICHY 33 MEDERIC	SAS	45,00		IG	45,00
SAS L'OREE	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV CERDAN	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 7	SCCV	45,00	Coentreprise	MEE	45,00
SAS BREST COURBET	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV MITTELVEG	SCCV	70,00		IG	70,00
SAS LES RIVES DU PETIT CHER LOT 8	SAS	45,00	Coentreprise	MEE	45,00
SCCV TERRASSES ENSOLEILLEES	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV ISSY ESTIENNE D'ORVES	SCCV	85,00		IG	75,00
SCCV CARAIX	SCCV	51,00		IG	51,00
SAS TOULOUSE RUE ACHILE VIADEU	SAS	55,72		IG	55,72
SCCV ARC EN CIEL	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV OUEST VELLEDA	SCCV		Dissolution		75,00
SNC LE BOIS URBAIN	SNC	100,00		IG	100,00
SCCV DOMAINE DE LA CROIX	SCCV	80,00		IG	80,00
SCCV ILE NAPOLEON	SCCV	70,00		IG	70,00
SAS RB GROUP	SAS	65,29		IG	65,29
SARL M&A IMMOBILIER	SARL	65,29		IG	65,29
SCCV LE FORUM-LATTES	SCCV	32,65		IG	32,65
SCCV BLEU PLATINE -SETE	SCCV	45,70		IG	45,70
SCCV LADY MARY-MONT SAINT CLAIR	SCCV	45,70		IG	45,70
SARL KALITHYS	SARL	65,29		IG	65,29
SCCV LADY SAINT CLAIR - SETE	SCCV	65,29		IG	65,29
SCCV BASSA NOVA -PERPIGNAN	SCCV	52,23		IG	52,23
SCCV VILLA HERMES - MANDELIEU	SCCV	65,29		IG	65,29
SCCV HERMES 56 - MONTPELLIER	SCCV	65,29		IG	65,29
SCCV L'OASIS - CASTELNAU	SCCV	65,29		IG	65,29
SCCV VERT AZUR - GRABELS	SCCV	65,29		IG	65,29
SCCV VILLA BLANCHE LUNEL	SCCV	65,29		IG	65,29
SCCV LE PARC RIMBAUD	SCCV	65,29		IG	65,29
SCCV SILVER GARDEN	SCCV	65,29		IG	65,29
SCCV SETE PREMIERE LIGNE	SCCV	65,29		IG	65,29
SCCV LE 9 - MONTPELLIER	SCCV	33,30		IG	33,30
SCCV EUROPE - CASTELNAU	SCCV	32,65	Coentreprise	MEE	32,65
SAS RB PARTICIPATIONS	SAS	65,29		IG	65,29
SNC M&A PROMOTION	SNC	65,29		IG	65,29
SCCV LES BAINS - JUVIGNAC	SCCV	65,29		IG	65,29
SCCV LES PINS BLEUS - GRABELS	SCCV	52,23		IG	52,23
SCCV VILLAGE CLEMENCEAU MONTPELLIER	SCCV	52,23		IG	52,23

• COMPTES CONSOLIDÉS •

	Forme Juridique	2023			2022
		% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
SCCV 68 AMPERE	SCCV	80,00		IG	80,00
SCCV IPSPF-CHR2	SCCV	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SCCV LUNEL FOURQUES	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV VILLENEUVE D'ASCQ – AVENUE DU BOIS	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV ECHO LES MENUIRES	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	60,00
SCCV ACANTHE	SCCV	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SAS COLOMBES AURIOL	SAS	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SCCV ZAC REPUBLIQUE	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV MEDOC 423	SCCV	49,90	Coentreprise	MEE	49,90
SCI ARKADEA LYON GIRONDINS	SCI	100,00		IG	100,00
SCCV BRON CLAIRIERE F1	SCCV	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SCCV VILLA LAURES - MONTPELLIER	SCCV	43,55		IG	43,55
SCCV COEUR CARNOLES	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV ARRAS MICHELET	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV BRON CLAIRIERE G4	SCCV	49,00	Coentreprise	MEE	49,00
SCCV STEEN ST MALO LA FONTAINE	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SAS STEEN LIBOURNE	SAS	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SCCV STEEN DIJON	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SCCV STEEN PARIS 9 PETRELLE	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SCCV STEEN ROANNE FOLLEREAU	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SCCV PHARE D'ISSY	SCCV	75,00		IG	75,00
SEP PEACEFUL	SEP	29,38	Coentreprise	MEE	29,38
SCCV 63 DUPONT DES LOGES	SCCV	100,00		IG	
SAS BF3 SAINT RAPHAEL	SAS	20,00		MEE	20,00
SCCV ARCHEVECHE	SCCV	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SAS NEUILLY VICTOR HUGO	SAS	54,00		IG	54,00
SNC VILLEURBANNE TONKIN	SNC	55,72		IG	55,72
SCCV MONTIGNY LOTS 1C 5A 5B	SCCV	70,00		IG	
SCCV ILOT DES PLATANES - LATTES	SCCV	29,38	Coentreprise	MEE	
SCCV STEEN CHATEAURENARD DENIS PAULEAU	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	
SCCV STEEN DOUAI BOULEVARD VAUBAN	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	
SCCV STEEN LE CHESNAY	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	
SNC M&A CE	SNC	65,29		IG	
SCCV BREST REPUBLIQUE DEVELOPPEMENT	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	
SCCV CASTELNAU DALHIAS	SCCV	90,00		IG	
SCCV SAINT VALERY CAVÉE LEVEQUE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	
SCCV SEVRAN ROUGEMONT	SCCV	70,00		IG	
SCCV STEEN ST GILLES RAIMONDEAU	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	
SCCV STEEN GAILLON SUR MONTCIENT	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	
SCCV LILURA DE L'ADOUR	SCCV	51,00	Coentreprise	MEE	
SCCV ZOKO ST ESPRIT	SCCV	51,00	Coentreprise	MEE	
SCCV AME ECHO	SCCV	60,00		IG	
SCCV PARIS 12 MESSAGERIES L3 L4	SCCV	100,00		IG	
SCCV LA PLATEFORME RE	SCCV	70,00		IG	
SCCV NANTERRE PARTAGEE	SCCV	35,00	Coentreprise	MEE	
SCCV NIMOZA NIMES	SCCV	65,29		IG	
SCCV LE CLOS DES OLIVIERS-MARGUERITES	SCCV	65,29		IG	
SCCV FORUM II - LATTES	SCCV	39,18		IG	
FONDATION D'ENTREPRISE ICADE PIERRE POUR TOUS	Fondation	100,00		IG	
SAS EQUINOVE	SAS	100,00		IG	
SCCV LA SAUVEGARDE	SCCV	50,10		IG	
SCCV CHOISY B7	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	

• COMPTES CONSOLIDÉS •

	Forme Juridique	2023			2022
		% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
PROMOTION TERTIAIRE					
SNC ICADE PROMOTION TERTIAIRE	SNC	100,00		IG	100,00
PORTES DE CLICHY	SCI		Dissolution		50,00
SCCV SAINT DENIS LANDY 3	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC GERLAND 1	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC GERLAND 2	SNC	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
CITE SANITAIRE NAZARIENNE	SNC	60,00		IG	60,00
ICAPROM	SNC	45,00	Coentreprise	MEE	45,00
SCCV LE PERREUX CANAL	SCCV	100,00		IG	100,00
ARKADEA SAS	SAS	100,00		IG	100,00
CHRYSALIS DEVELOPPEMENT	SAS	35,00	Coentreprise	MEE	35,00
MACDONALD BUREAUX	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCI 15 AVENUE DU CENTRE	SCI	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SAS CORNE OUEST VALORISATION	SAS	25,00	Ent. associée	MEE	25,00
SAS ICADE-FF-SANTE	SAS	65,00		IG	65,00
SCI BOURBON CORNEILLE	SCI	100,00		IG	100,00
SCI ARKADEA FORT DE France	SCI		Dissolution		51,00
SCCV SKY 56	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV OCEAN COMMERCES	SCCV		Dissolution		100,00
SCCV SILOPARK	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV TECHNOFFICE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SARL LE LEVANT DU JARDIN	SARL	50,67		IG	50,67
SCI ARKADEA RENNES TRIGONE	SCI	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SCI ARKADEA LYON CREPET	SCI		Dissolution		65,00
SCCV LE SIGNAL/LES AUXONS	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV LA VALBARELLE	SCCV	49,90	Coentreprise	MEE	49,90
SAS IMMOBILIER DEVELOPPEMENT	SAS	100,00		IG	100,00
SCCV HOTELS A1-A2	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV BUREAUX B-C	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV MIXTE D-E	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV CASABONA	SCCV	51,00		IG	51,00
SCCV GASTON ROUSSEL ROMAINVILLE	SCCV	75,00		IG	75,00
SNC IP2T	SNC	100,00		IG	100,00
SCCV TOURNEFEUILLE LE PIRAC	SCCV	90,00		IG	90,00
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 0	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	60,00
SCCV LES RIVES DU PETIT CHER LOT 3	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	60,00
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 1	SCCV	60,00	Coentreprise	MEE	60,00
SAS NEWTON 61	SAS	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SCCV BRON LES TERRASSES L1 L2 L3 N3	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SAS LA BAUME	SAS	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SCCV PIOM 1	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV PIOM 2	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV PIOM 3	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV PIOM 4	SCCV	100,00		IG	100,00
SAS PIOM 5	SAS	100,00		IG	100,00
SCCV COLADVIVI	SCCV	40,00	Ent. associée	MEE	40,00
SCCV PIOM 6	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV 1 - B1C1 BUREAUX	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV 2 - B1D1 BUREAUX	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV 4 - COMMERCES	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV 5 - B1C1 HOTEL	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV 6 - B1C3 COWORKING	SCCV	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV PIOM 7	SCCV	100,00		IG	100,00

• COMPTES CONSOLIDÉS •

	Forme Juridique	2023			2022
		% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
SCCV PIOM 8	SCCV	100,00		IG	100,00
SCCV PALUDATE GUYART	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV BRON LES TERRASSES A1 A2 A3 A4	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SAS 10 COMMERCES B1A4 ET B1B1B3	SAS	25,00	Coentreprise	MEE	25,00
SCCV BRON CLAIRIERE B	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV ECOLE DE LA REPUBLIQUE	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SCCV STEEN PETREQUIN	SCCV	33,33	Coentreprise	MEE	
PROMOTION AUTRES					
SARL DOMAINE DE LA GRANGE	SARL	51,00		IG	51,00
RUE CHATEAUBRIAND	SCI	100,00		IG	100,00
SNC DU PLESSIS BOTANIQUE	SNC	100,00		IG	100,00
SARL LAS CLOSES	SARL	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC DU CANAL ST LOUIS	SNC	100,00		IG	100,00
SNC MASSY VILGENIS	SNC	50,00		IG	50,00
SAS LE CLOS DES ARCADES	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SAS OCEAN AMENAGEMENT	SAS	49,00	Coentreprise	MEE	49,00
SNC VERSAILLES PION	SNC	100,00		IG	100,00
SAS GAMBETTA SAINT ANDRE	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SAS MONT DE TERRE	SAS	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SNC DU HAUT DE LA TRANCHEE	SNC		Dissolution		100,00
SAS ODESSA DEVELOPPEMENT	SAS	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SAS WACKEN INVEST	SAS	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SCCV DU SOLEIL	SCCV	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SAS MEUDON TASSIGNY	SAS	40,00	Coentreprise	MEE	40,00
SAS DES RIVES DU PETIT CHER	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SNC LH FLAUBERT	SNC	100,00		IG	100,00
SAS BREST AMENAGEMENT	SAS	50,00	Coentreprise	MEE	50,00
SAS ICADE PIERRE POUR TOUS	SAS	100,00		IG	100,00
SAS BONDY CANAL	SAS	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SAS HOLDING TOULOUSE TONKIN JHF	SAS	79,60		IG	79,60
SAS JALLANS	SAS	55,72		IG	55,72
SAS CLINIQUE 3	SAS	55,72		IG	55,72
SAS STEEN REHAB	SAS	33,33	Coentreprise	MEE	33,33
SCCV 86 FELIX EBOUE	SCCV	100,00		IG	100,00
SAS DE LA BERGERIE	SAS	51,00		IG	51,00
SAS REPREDRE RACINES	SAS	51,00	Coentreprise	MEE	51,00
SAS JAURES GALLIENI	SAS	55,00		IG	55,00
SCCV MARSEILLE SMCL	SCCV	15,00		MEE	15,00
SAS HOLDING CITY PARK LEVALLOIS	SAS	100,00		IG	100,00
SAS SAINT PIERRE CENTRE 2025	SAS	70,00	Coentreprise	MEE	
SNC LEVALLOIS CITYPARK	SNC	51,00	Coentreprise	MEE	
ACTIVITES ABANDONNEES					
FONCIERE SANTE					
PRAEMIA HEALTHCARE	SAS		SP		58,30
SCI TONNAY INVEST	SCI		SP		58,30
SCI PONT DU CHÂTEAU INVEST	SCI		SP		58,30
SNC SEOLANES INVEST	SNC		SP		58,30
SCI SAINT AUGUSTINVEST	SCI		SP		58,30
SCI CHAZAL INVEST	SCI		SP		58,30
SCI DIJON INVEST	SCI		SP		58,30
SCI COURCHELLETES INVEST	SCI		SP		58,30
SCI ORLÉANS INVEST	SCI		SP		58,30
SCI MARSEILLE LE ROVE INVEST	SCI		SP		58,30

• COMPTES CONSOLIDÉS •

	Forme Juridique	2023			2022
		% Intérêt	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt
SCI GRAND BATAILLER INVEST	SCI		SP		58,30
SCI SAINT CIERS INVEST	SCI		SP		58,30
SCI SAINT SAVEST	SCI		SP		58,30
SCI BONNET INVEST	SCI		SP		58,30
SCI GOULAINÉ INVEST	SCI		SP		58,30
OPPCI ICADE HEALTHCARE EUROPE	SPPICAV		SP		59,39
SALUTE ITALIA - FUND	REIF		SP		59,39
SAS IHE GESUNDHEIT	SAS		SP		63,49
SAS IHE RADENSLEBEN	SAS		SP		63,49
SAS IHE NEURUPPIN	SAS		SP		63,49
SAS IHE TREUENBRIETZEN	SAS		SP		63,49
SAS IHE ERKNER	SAS		SP		63,49
SAS IHE KYRITZ	SAS		SP		63,49
SAS IHE HENNINGSDORF	SAS		SP		63,49
SAS IHE COTTBUS	SAS		SP		63,49
SAS IHE BELZIG	SAS		SP		63,49
SAS IHE FRIEDLAND	SAS		SP		63,49
SAS IHE KLAUSA	SAS		SP		63,49
SAS IHE AUENWALD	SAS		SP		63,49
SAS IHE KLT GRUNDBESITZ	SAS		SP		63,49
SAS IHE ARN GRUNDBESITZ	SAS		SP		63,49
SAS IHE BRN GRUNDBESITZ	SAS		SP		63,49
SAS IHE FLORA MARZINA	SAS		SP		63,49
SAS IHE KOPPENBERGS HOF	SAS		SP		63,49
SAS IHE LICHTENBERG	SAS		SP		63,49
SAS IHE TGH GRUNDBESITZ	SAS		SP		63,49
SAS IHE PROMENT BESITZGESELLSCHAFT	SAS		SP		63,49
SAS IHE BREMERHAVEN	SAS		SP		63,49
SAS ORESC 7	SAS		SP		30,29
SAS ORESC 8	SAS		SP		53,39
SAS ORESC 12	SAS		SP		30,29
IHE SPAIN 1	SLU		SP		58,30
IHE GESTIONE ITALIANA	SRL		SP		58,30
IHE SALUD MANAGEMENT	SL		SP		58,30
SAS ISIHE 1	SAS		SP		58,30
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO SAUDEINVESTE	-		SP		58,83
IHE SPAIN 2	SLU		SP		58,30