

Icade SA

Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes consolidés
Exercice clos le 31 décembre 2016

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

MAZARS

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

63, RUE DE VILLIERS - 92208 NEUILLY-SUR-SEINE CEDEX

MAZARS

61 RUE HENRI REGNAULT - 92400 COURBEVOIE

Icade SA

Siège social : 35, rue de la Gare - 75 019 Paris
Société anonyme au capital de 112 966 652 €
N° Siren : 582 074 944

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés Exercice clos le 31 décembre 2016

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Icade SA tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par votre Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Les notes 1.9 et 1.11 de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables applicables aux immeubles de placement selon le modèle du coût ainsi que les modalités de réalisation des tests de dépréciation. Ce patrimoine immobilier fait l'objet, à chaque arrêté, de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants selon des modalités décrites dans la note 4.1.2 de l'annexe. Nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus, des informations fournies dans les notes de l'annexe à ce titre, et nous nous sommes assurés de leur correcte application. Nous avons examiné les hypothèses, données et méthodes sur lesquelles se fondent ces évaluations et nous nous sommes assurés que le niveau de dépréciation retenu par la direction de la société était suffisant au regard de ces expertises externes.
- Les notes 1.16 et 1.17 de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables relatives à la comptabilisation, selon la méthode de l'avancement, des opérations de construction et de ventes en l'état futur d'achèvement. Comme indiqué dans ces notes, l'évaluation du chiffre d'affaires et du résultat de ces activités de promotion dépend d'estimations à terminaison réalisées par la direction de la société. Nos travaux ont consisté à examiner les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, à vérifier les calculs effectués par votre société et à apprécier les évaluations qui en résultent.
- Comme indiqué dans la note 1.24 de l'annexe, la société a recours à des instruments dérivés comptabilisés en juste valeur dans le bilan consolidé et applique la comptabilité de couverture lorsque les conditions de documentation et d'efficacité requises par les normes IFRS sont remplies. Pour déterminer cette juste valeur, la société utilise des techniques d'évaluation basées sur des paramètres de marché. Nous avons examiné les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations et vérifié les calculs effectués par la société. Par ailleurs, nous nous sommes assurés du bien-fondé et de la correcte application des dispositions de la comptabilité de couverture.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.



Icade SA

Comptes consolidés

Exercice clos le
31 décembre 2016

III – Vérification spécifique

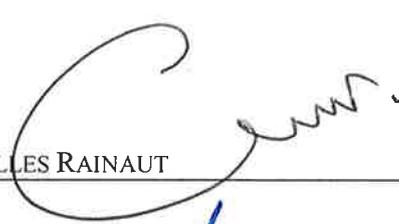
Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du Groupe.

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

Fait à Paris La Défense et Neuilly-sur Seine, le 7 mars 2017

Les commissaires aux comptes

MAZARS



GILLES RAINAUT

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDIT



JEAN-BAPTISTE DESCHRYVER



COMPTES CONSOLIDÉS
31 décembre 2016

SOMMAIRE

1	ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	3
	Compte de résultat consolidé	3
	Bilan consolidé	4
	Tableau des flux de trésorerie consolidés	5
	Tableau de variation des capitaux propres consolidés	6
2	ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	7

1. États financiers consolidés

Compte de résultat consolidé

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2016	31/12/2015
Chiffre d'affaires	8.2.4	1 492,7	1 439,7
Autres produits liés à l'activité		4,8	3,6
Produits financiers nets liés à l'activité		0,1	-
Produits des activités opérationnelles		1 497,6	1 443,3
Achats consommés		(745,6)	(717,5)
Services extérieurs		(88,2)	(97,3)
Impôts, taxes et versements assimilés		(12,4)	(11,1)
Charges de personnel, intéressement et participation		(117,2)	(108,5)
Autres charges liées à l'activité		(13,1)	(7,5)
Charges des activités opérationnelles		(976,5)	(941,9)
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL		521,1	501,5
Charges d'amortissement nettes de subventions d'investissement		(323,3)	(281,8)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants	4.2.2	49,6	(310,2)
Résultat sur acquisitions		1,3	(0,3)
Résultat sur cessions	4.2.3	19,4	129,2
Pertes de valeur sur goodwill et Immobilisations incorporelles		0,1	0,1
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	8.1	(5,6)	(8,4)
RESULTAT OPERATIONNEL		262,7	29,9
Coût de l'endettement brut		(116,4)	(133,2)
Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés		7,0	9,2
Coût de l'endettement net		(109,4)	(123,9)
Autres produits et charges financiers		(54,1)	(2,2)
RESULTAT FINANCIER	5.1.2	(163,6)	(126,1)
Impôts sur les résultats	8.3	(23,6)	(63,5)
Résultat des activités abandonnées	2.1	13,3	(20,5)
RESULTAT NET		88,9	(180,2)
Résultat : part des participations ne donnant pas le contrôle	6.3	30,9	27,4
Résultat net : part Groupe		58,0	(207,6)
Résultat net, Part du Groupe par action (en euros)	6.1	0,79	(2,82)
Résultat net, Part du Groupe par action après dilution (en euros)	6.1	0,79	(2,81)
RESULTAT NET DE LA PERIODE		88,9	(180,2)
Autres éléments du résultat global :			
Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultat :		37,8	26,6
Actifs financiers disponibles à la vente		1,2	(1,2)
- Variations de juste valeur directement reconnues en capitaux propres		2,8	(1,2)
- Transfert en résultat de la période des titres disponibles à la vente		(1,6)	-
Couverture de flux de trésorerie recyclable		36,7	27,8
- Variations de juste valeur directement reconnues en capitaux propres		11,0	29,4
- Transfert en résultat des instruments non qualifiés de couverture		25,7	(1,7)
Autres éléments du résultat global non recyclables en compte de résultat :		1,9	2,0
Ecart actuariel et ajustements de plafonnement des actifs		2,2	2,7
Impôts sur écarts actuariels et ajustements de plafonnement des actifs		(0,3)	(0,6)
Total du résultat global reconnu en capitaux propres		39,7	28,6
Dont transféré dans le résultat net		24,1	(1,7)
TOTAL DU RESULTAT GLOBAL POUR LA PERIODE		128,6	(151,6)
- Part des participations ne donnant pas le contrôle		29,9	28,3
- Part du Groupe		98,7	(179,9)

Bilan consolidé

ACTIF

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2016	31/12/2015
<i>Goodwills</i>	4.4.2	46,3	46,3
Immobilisations incorporelles nettes		6,1	5,1
Immobilisations corporelles nettes	4.2	74,6	79,0
Immeubles de placement nets	4.2	8 176,4	7 989,8
Titres disponibles à la vente non courants	5.1.5	26,8	27,1
Titres mis en équivalence	8.1.1	118,1	114,9
Autres actifs financiers non courants	5.1.5	5,1	3,1
Dérivés actifs non courants	5.1.4	6,5	1,5
Actifs d'impôts différés	8.3.3	12,9	17,6
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		8 473,0	8 284,3
Stocks et en-cours	8.2.1	492,3	430,5
Créances clients	8.2.3	408,0	449,3
Montants dûs par les clients (contrats de construction et VEFA)	8.2.2	31,8	30,5
Créances d'impôts		18,9	22,3
Créances diverses	8.2.5	222,6	228,7
Autres actifs financiers courants	5.1.5	112,1	136,3
Dérivés actifs courants	5.1.4	2,0	13,6
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.1.6	272,4	451,4
Actifs destinés à être cédés et activités abandonnées	8.2.7	3,7	156,8
TOTAL ACTIFS COURANTS		1 564,0	1 919,3
TOTAL DES ACTIFS		10 037,0	10 203,7

PASSIF

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2016	31/12/2015
Capital	6.2	113,0	113,0
Primes liées au capital		2 690,7	2 692,0
Actions propres		(16,3)	(40,0)
Réserves de réévaluation		(25,6)	(64,5)
Autres réserves		615,5	1 099,5
Résultat net part du Groupe		58,0	(207,6)
Capitaux propres - part du Groupe		3 435,2	3 592,5
Participations ne donnant pas le contrôle	6.3	665,2	675,0
CAPITAUX PROPRES		4 100,4	4 267,4
Provisions non courantes	7	28,3	28,7
Dettes financières non courantes	5.1.1	4 131,2	3 771,5
Dettes d'impôts		17,8	12,2
Passifs d'impôts différés	8.3.3	7,5	10,7
Autres passifs financiers non courants	5.1.5	56,7	60,7
Dérivés passifs non courants	5.1.4	21,1	73,2
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		4 262,6	3 956,9
Provisions courantes	7	51,3	37,3
Dettes financières courantes	5.1.1	717,8	901,1
Dettes d'impôts courantes		10,9	64,9
Dettes fournisseurs		388,7	359,8
Montants dûs aux clients (contrats de construction et VEFA)	8.2.2	5,1	7,2
Dettes diverses courantes	8.2.6	486,4	446,7
Autres passifs financiers courants	5.1.5	1,8	1,6
Dérivés passifs courants	5.1.4	0,9	5,2
Passifs destinés à être cédés et activités abandonnées	8.2.7	11,1	155,5
TOTAL PASSIFS COURANTS		1 674,1	1 979,3
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES		10 037,0	10 203,7

Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en millions d'euros)

31/12/2016

31/12/2015

	31/12/2016	31/12/2015
I) OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE		
Résultat net	88,9	(180,2)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	289,5	610,6
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur	25,8	(3,9)
Autres produits et charges calculés	13,6	11,6
Plus ou moins-values de cession d'actifs	(26,0)	(135,1)
Plus ou moins-values de cession de titres consolidés	(10,3)	1,7
Quote-part de résultat liée aux sociétés mise en équivalence	5,6	8,4
Dividendes reçus	(1,4)	(1,5)
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts	385,8	311,7
Coût de la dette financière nette	91,2	114,9
Charge d'impôt	17,5	65,6
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts	494,5	492,2
Intérêts payés	(115,3)	(122,1)
Impôt payé	(53,9)	(59,3)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle	(115,6)	-
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE OPERATIONNELLE	209,6	310,8
<i>Dont flux de trésorerie nets générés par l'activité opérationnelle - Activités abandonnées</i>	<i>(2,7)</i>	<i>3,0</i>
II) OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement		
- acquisitions	(829,7)	(633,3)
- cessions	586,7	403,7
Variation des dépôts de garantie versés et reçus	(6,5)	(5,1)
Variation des créances financières clients	7,5	6,7
Investissements opérationnels	(242,0)	(227,9)
Titres disponibles à la vente		
- acquisitions	(0,1)	(12,0)
- cessions	3,0	-
Titres consolidés		
- acquisitions	(13,9)	(213,0)
- cessions	30,4	(0,5)
- Incidences des variations de périmètre	(7,9)	-
Dividendes reçus	(4,0)	6,2
Investissements financiers	7,5	(219,3)
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	(234,5)	(447,2)
<i>Dont flux de trésorerie nets liés aux opérations d'investissement - Activités abandonnées</i>	<i>(2,1)</i>	<i>(0,4)</i>
III) OPERATIONS DE FINANCEMENT		
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital		
- versées par les actionnaires d'Icade	-	6,1
- versées par les minoritaires des filiales consolidées	-	191,3
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice		
- dividendes (y compris précompte) et acomptes versés dans l'exercice par Icade	(275,3)	(275,1)
- dividendes et acomptes versés dans l'exercice aux minoritaires des filiales consolidées	(40,9)	(32,3)
Rachat de titres en autocontrôle	21,4	(0,9)
Variation de la trésorerie issue des opérations en capital	(294,8)	(110,9)
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières	2 086,5	960,2
Remboursements d'emprunts et dettes financières	(1 937,1)	(654,9)
Acquisitions et cessions d'actifs et passifs financiers courants	(26,3)	(68,4)
Variation de la trésorerie issue des opérations de financement	123,1	237,0
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	(171,7)	126,1
<i>Dont flux de trésorerie nets liés aux opérations de financement - Activités abandonnées</i>	<i>(1,6)</i>	<i>0,7</i>
VARIATION NETTE DE TRESORERIE (I) + (II) + (III)	(196,5)	(10,2)
VARIATIONS DE TRESORERIE DES ACTIVITES ABANDONNEES	5,4	(5,5)
TRESORERIE NETTE A L'OUVERTURE	426,0	441,8
TRESORERIE NETTE A LA CLOTURE	234,9	426,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie (hors ICNE)	271,5	450,2
Découverts bancaires (hors ICNE)	(36,6)	(24,2)
TRESORERIE NETTE	234,9	426,0

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en millions d'euros)	Capital	Prime d'émission et prime de fusion	Actions propres	Couverture de flux de trésorerie et titres disponibles à la vente nets d'impôt	Autres réserves et résultat net part du groupe	Capitaux propres, part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres
AU 01/01/2015	112,8	2 686,1	(40,1)	(89,9)	1 373,4	4 042,3	487,9	4 530,2
- Variations de valeur des instruments de couverture de flux de trésorerie				27,8		27,8	1,7	29,4
- Recyclage par résultat des réserves de réévaluation des instruments de couverture de flux de trésorerie				(0,9)		(0,9)	(0,7)	(1,7)
- Variations de juste valeur des titres disponibles à la vente				(1,2)		(1,2)	-	(1,2)
- Ecart actuariel et ajustements de plafonnement des actifs					2,7	2,7	-	2,7
- Impôts sur écarts actuariels et ajustements de plafonnement des actifs					(0,6)	(0,6)	-	(0,6)
- Résultat net					(207,6)	(207,6)	27,4	(180,2)
- Dividendes au titre de 2014					(275,1)	(275,1)	(33,0)	(308,1)
- Augmentation de capital	0,2	5,9	-		-	6,1	191,3	197,4
- Actions propres			0,1		(1,0)	(0,9)	-	(0,9)
- Autres			-	(0,2)	-	(0,2)	0,5	0,3
AU 31/12/2015	113,0	2 692,0	(40,0)	(64,5)	891,9	3 592,5	675,0	4 267,4
- Variations de valeur des instruments de couverture de flux de trésorerie (a)				11,4		11,4	(0,4)	11,0
- Recyclage par résultat des réserves de réévaluation des instruments de couverture de flux de trésorerie (a)				26,3		26,3	(0,6)	25,7
- Variations de juste valeur des titres disponibles à la vente				2,8		2,8	-	2,8
- Transfert en résultat de la période des titres disponibles à la vente				(1,6)		(1,6)	-	(1,6)
- Ecart actuariel et ajustements de plafonnement des actifs					2,2	2,2	-	2,2
- Impôts sur écarts actuariels et ajustements de plafonnement des actifs					(0,3)	(0,3)	-	(0,3)
- Résultat net					58,0	58,0	30,9	88,9
- Dividendes au titre de 2015					(275,3)	(275,3)	(39,7)	(315,0)
- Actions propres (b)			23,6		(2,2)	21,4	-	21,4
- Autres		(1,4)	-	-	(0,7)	(2,1)	-	(2,1)
AU 31/12/2016	113,0	2 690,7	(16,3)	(25,6)	673,5	3 435,2	665,2	4 100,4

(a) L'appréciation significative de la valeur des instruments de couverture résulte de l'optimisation de la structure de couverture réalisée par le Groupe sur l'exercice. En conséquence, l'annulation des swaps a généré un montant significatif de recyclage par résultat des réserves de réévaluation des instruments de couverture.

(b) Les actions propres détenues ont été ramenées de 532 965 au 31 décembre 2015 à 206 644 au 31 décembre 2016.

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

2. Annexe aux états financiers consolidés

NOTE 1.	Principes comptables	8
NOTE 2.	Principales opérations concernant le périmètre de consolidation	18
2.1	Activités abandonnées	18
2.2	Acquisition de nouvelles entités	19
NOTE 3.	Information sectorielle	20
NOTE 4.	Patrimoine et juste valeur	21
4.1	Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses	21
4.2	Patrimoine immobilier	24
4.3	Juste valeur du patrimoine immobilier	26
4.4	Tests de perte de valeur et plus-values latentes sur le patrimoine immobilier et les sociétés de promotion	27
NOTE 5.	Financement et instruments financiers	28
5.1	Structure financière et contribution au résultat	28
5.2	Gestion des risques financiers	31
5.3	Juste valeur des actifs et passifs financiers	34
NOTE 6.	Résultat par action et capitaux propres	35
6.1	Résultat par action	35
6.2	Capitaux propres	35
6.3	Participations ne donnant pas le contrôle	36
NOTE 7.	Provisions	38
NOTE 8.	Autres postes	39
8.1	Titres mis en équivalence	39
8.2	Composantes du besoin en fonds de roulement	40
8.3	Impôts	42
NOTE 9.	Rémunérations et avantages au personnel	44
9.1	Engagements envers le personnel	44
9.2	Effectifs	45
9.3	Descriptif des plans d'options de souscription d'actions et plans d'actions gratuites	45
NOTE 10.	Engagements hors bilan	47
10.1	Engagements hors bilan	47
10.2	Informations relatives aux contrats de location (côté bailleur et côté preneur)	48
NOTE 11.	Informations complémentaires	50
11.1	Parties liées	50
11.2	Événements postérieurs à la clôture	50
11.3	Honoraires des commissaires aux comptes	50
11.4	Périmètre de consolidation	51

Note 1. Principes comptables

1.1. Textes appliqués

Les états financiers consolidés du groupe Icade (« le Groupe ») sont établis au 31 décembre 2016 conformément aux normes comptables internationales (IFRS) telles qu'adoptées dans l'Union européenne en application du règlement européen n°1606/2002 du 19 juillet 2002. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration d'Icade le 10 février 2017.

Les normes comptables internationales sont publiées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) et adoptées par l'Union européenne. Elles comprennent les IFRS (*International Financial Reporting Standards*), les IAS (*International Accounting Standards*) ainsi que leurs interprétations. Ce référentiel est consultable sur le site internet de la Commission européenne¹.

Les états financiers consolidés publiés par le Groupe au 31 décembre 2015 avaient été arrêtés selon les mêmes principes et méthodes, à l'exception de ce qui est indiqué ci-dessous :

Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2016

- ✦ amendements à IAS 1 « Initiative concernant les informations à fournir » ;
- ✦ amendements à IAS 16 et IAS 38 « Clarification des méthodes de dépréciation et d'amortissement acceptables » ;
- ✦ amendements limités à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 « Entités d'investissement : exemption d'établissement des comptes consolidés » ;
- ✦ amendements à IFRS 11 « Acquisition d'une quote-part dans une activité conjointe » ;
- ✦ amendements à IAS 19 « Régimes à prestations définies : cotisations des membres du personnel » ;
- ✦ améliorations annuelles des IFRS Cycle 2010-2012 ;
- ✦ améliorations annuelles des IFRS Cycle 2012-2014.

Ces publications n'ont pas d'incidence sur les comptes consolidés du Groupe.

Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018

- ✦ IFRS 9 « Instruments financiers » :

Le 22 novembre 2016, l'Union européenne a adopté la norme IFRS 9 appelée à remplacer la norme IAS 39 sur les instruments financiers qui avait été publiée par l'IASB le 24 juillet 2014. La nouvelle norme entre en vigueur le 1^{er} janvier 2018 avec une application anticipée autorisée.

Elle introduit les principaux changements suivants :

- le classement et l'évaluation des actifs financiers reposent sur l'analyse conjointe du modèle de gestion et des caractéristiques des flux de trésorerie contractuels des actifs financiers ;
- le modèle de dépréciation retient les pertes attendues au lieu des pertes avérées ;
- l'alignement plus important entre la comptabilité de couverture et la gestion des risques.

L'application de la norme sur l'exercice 2016 n'aurait pas eu d'incidence significative sur les comptes consolidés.

- ✦ IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients » :

Le 22 septembre 2016, l'Union européenne a adopté la norme IFRS 15 sur la reconnaissance du chiffre d'affaires. L'entrée en vigueur de cette norme est fixée aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018. Une application anticipée est possible. Cette norme avait été publiée par l'IASB le 28 mai 2014. Elle introduit un modèle unique de reconnaissance du chiffre d'affaires qui repose sur le transfert du contrôle du bien ou du service promis.

Le Groupe doit appliquer la présente norme à tous les contrats conclus avec des clients, à l'exception des contrats de location entrant dans le champ d'application de la norme IAS 17. Ainsi, les revenus de la Foncière ne sont pas concernés par l'application de cette norme. Les autres revenus de la Promotion continueront à être reconnus selon la méthode de l'avancement. Certaines modalités d'application de cette méthode sont en cours d'analyse au regard de la nouvelle norme.

Principales normes, amendements et interprétations publiés par l'*International Accounting Standards Board* (IASB) non encore adoptés par l'Union européenne

- ✦ IFRS 16 « Contrats de location » :

Le 13 janvier 2016, l'IASB a publié la norme IFRS 16 qui remplace la norme IAS 17 et les interprétations liées. Cette nouvelle norme qui entre en vigueur le 1^{er} janvier 2019, avec une application anticipée autorisée, abandonne la distinction qui était précédemment faite entre les contrats de location-financement et les contrats de location simple. Elle aura pour effet de comptabiliser au bilan des locataires un droit d'utilisation de l'actif loué en contrepartie d'une dette de location et ce pour tous les contrats satisfaisant à la définition d'un contrat de location.

Les enjeux de cette nouvelle norme ne sont pas significatifs au regard de la structure bilancielle du Groupe.

Un échéancier des loyers minimaux au titre des contrats de location simple (côté preneur) figure en note 10.2.3.

- ✦ amendements à IFRS 10 et à IAS 28 « Vente ou apport d'actifs entre le Groupe et les entités mises en équivalence » ;
- ✦ amendements à IFRS 15 « Clarification » ;
- ✦ amendements à IFRS 2 « Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions » .

¹ http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm

Les amendements ci-dessus ne devraient pas avoir d'impact significatif sur les comptes consolidés du Groupe.

Les autres publications décrites ci-dessous adoptées par l'Union européenne et d'application obligatoire aux exercices ouverts après le 31 décembre 2016 ne devraient pas avoir d'incidence significative sur les comptes consolidés du Groupe :

- ✦ amendements à IAS 12 « Impôts sur le résultat : Comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre de pertes latentes » ;
- ✦ amendements à IAS 7 « Etat des flux de trésorerie » : Initiative concernant les informations à fournir.

Le Groupe n'a appliqué aucune norme ou interprétation par anticipation.

1.2. Base d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût amorti, à l'exception de certains instruments financiers qui sont comptabilisés selon la convention de la juste valeur et des actifs et passifs destinés à être cédés comptabilisés au montant le plus bas entre leur valeur comptable et leur juste valeur diminuée des coûts liés à la vente conformément à IFRS 5.

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

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

- ✦ l'évaluation des immobilisations corporelles et incorporelles ainsi que des actifs immobiliers par des experts indépendants comme indiqué en notes 1.9 et 4.1 ;
- ✦ la revue des programmes de promotion immobilière (note 1.17) ;
- ✦ l'évaluation du résultat à l'avancement de contrats de construction, de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) et de certains contrats de prestations de services comme indiqué en note 1.17 ;
- ✦ l'évaluation des avantages au personnel et des provisions comme indiqué en notes 1.21, 1.22 ;
- ✦ l'évaluation de la juste valeur des instruments financiers dérivés comme indiqué en note 1.24.

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

Outre l'utilisation d'estimations, la direction du Groupe a fait usage de jugement pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées. En particulier, la direction a exercé son jugement pour la classification des contrats de location (location simple et location-financement), pour déterminer si les critères de classification des actifs et passifs destinés à être cédés et des activités abandonnées sont satisfaits conformément à la norme IFRS 5 et pour la détermination du traitement comptable de certaines opérations pour lesquelles les normes IFRS n'apporteraient pas de précisions.

Enfin, en application du principe de 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. Méthodes de consolidation

La méthode de consolidation est déterminée en fonction du contrôle exercé :

- ✦ la méthode de l'intégration globale est appliquée pour les filiales dans lesquelles le Groupe exerce le contrôle. Ce dernier existe lorsque le groupe :
 - détient le pouvoir sur l'entité ;
 - a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité ;
 - a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer sur le montant de ces rendements.

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

Les filiales sont consolidées 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 « Participations ne donnant pas le contrôle » et du résultat « Résultat : part des participations ne donnant pas le contrôle ».

- ✦ la méthode de la mise en équivalence est appliquée pour les coentreprises et les entités associées :
 - les coentreprises sont les entités sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint en vertu d'un accord contractuel. Le contrôle conjoint existe en cas d'accord unanime des associés dans le choix des politiques financières et opérationnelles de l'entité ;
 - les entités associées sont les entreprises dans lesquelles le Groupe a une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles sans en exercer le contrôle.

Les états financiers consolidés incluent la quote-part du Groupe dans le montant total des profits, pertes et autres éléments du résultat global comptabilisés par les coentreprises et les entités associées, à partir de la date à laquelle le contrôle conjoint ou l'influence notable est exercé jusqu'à la date à laquelle il prend fin.

Pour les sociétés consolidées par intégration globale, toutes les transactions et positions internes sont éliminées en totalité en consolidation. En revanche, pour les sociétés mises en équivalence, seules les marges internes et les dividendes sont éliminés à concurrence de la quote-part d'intérêt du Groupe.

La liste des sociétés consolidées par Intégration globale ou mise en équivalence est présentée en note 11.4.

1.4. Regroupements d'entreprises et acquisitions d'actifs

Une analyse est préalablement réalisée afin de savoir s'il s'agit d'un regroupement d'entreprises ou s'il s'agit de l'acquisition d'un actif isolé.

- ✦ l'acquisition de titres d'entités juridiques, détenant comme principal actif un ou des immeubles de placement, est comptabilisée conformément à la norme IFRS 3 révisée, en fonction de la date de prise de contrôle, selon les principes décrits ci-dessous.
- ✦ l'acquisition d'actifs isolés répondant à la définition d'immeubles de placement est comptabilisée conformément à la norme IAS 40.
- ✦ la méthode de comptabilisation des immeubles de placement ainsi que leurs modalités de dépréciation sont décrites dans les notes 1.9 et 1.11.
- ✦ les regroupements d'entreprises réalisés à compter du 1^{er} janvier 2010 sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition, conformément à la norme IFRS 3 révisée.

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

La comptabilisation de la « participation ne donnant pas le contrôle de l'entreprise acquise » est comptabilisée, sur option pour chaque regroupement d'entreprises, à sa juste valeur à la date d'acquisition ou sur la base de sa quote-part dans l'actif net identifiable de l'entreprise acquise.

Selon la méthode de l'acquisition, l'acquéreur doit, à la date d'acquisition, comptabiliser à leur juste valeur à cette date, les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entité acquise (à l'exception des actifs non courants destinés à la vente).

L'écart résiduel constaté entre la juste valeur de la contrepartie transférée (augmentée du montant comptabilisé de la participation ne donnant pas le contrôle) et le solde net des montants, à la date d'acquisition, des actifs identifiables et des passifs repris évalués à leur juste valeur, constitue le *goodwill*. Cet écart est inscrit à l'actif s'il est positif, et est comptabilisé immédiatement en résultat s'il est négatif.

Les coûts d'acquisition des titres sont comptabilisés en charges.

Les variations de périmètre sont comptabilisées, à compter du 1^{er} janvier 2010, conformément à la norme IAS 27 révisée.

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

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

L'acquéreur dispose d'un délai de 12 mois, à compter de la date d'acquisition, pour déterminer de manière définitive la juste valeur des actifs et passifs acquis.

Les *goodwill* ne sont pas amortis mais font l'objet de tests de perte de valeur en fin d'exercice, ou plus fréquemment s'il existe des indices de pertes de valeur identifiés. Les modalités de réalisation des tests de dépréciation sont présentées dans la note 1.11.

1.5. Information sectorielle

L'information sectorielle présentée correspond à l'organisation du reporting interne à destination du management du Groupe.

Le groupe Icade s'est structuré en fonction de l'identification de ses trois métiers. Chacun d'eux présente des risques et avantages spécifiques :

- ✦ l'activité de Foncière Tertiaire consiste essentiellement à détenir des bureaux et des parcs d'affaires en vue de leur location et à procéder à des arbitrages sur ces actifs ;
- ✦ l'activité de Foncière Santé consiste à détenir les murs d'établissements de santé en vue de leur location et à procéder à des arbitrages sur ces actifs ;
- ✦ la Promotion immobilière correspond essentiellement à la construction en vue de la vente de biens immobiliers.

Les activités de Holding sont classées dans la Foncière Tertiaire dans l'information sectorielle.

Les activités abandonnées et les éliminations et reclassements liés aux opérations réalisées entre métiers figurent dans une colonne nommée « Inter-Métiers et Autres » dans l'information sectorielle.

1.6. Chiffre d'affaires, autres produits liés à l'activité, produits financiers liés à l'activité

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires du Groupe comprend quatre natures de revenus :

- ✦ les revenus locatifs, y compris loyers financiers ;
- ✦ les contrats de construction et VEFA (ventes en l'état futur d'achèvement) ;
- ✦ les ventes de marchandises ;
- ✦ les prestations de services.

Revenus locatifs, y compris loyers financiers

- ✦ Revenus de location simple

Les revenus locatifs issus de contrats de location simple regroupent les loyers des immeubles de bureaux, locaux d'activités, établissements de santé, entrepôts, centres commerciaux, et logements.

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

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

Les charges locatives refacturées aux locataires sont portées en diminution des comptes de charges correspondants et sont exclues du chiffre d'affaires.

◆ Revenus de location-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, incluant les coûts directs initiaux, sont présentées dans le poste « Créances clients ».

Postérieurement à la comptabilisation initiale, les produits sont répartis sur la durée du contrat de location. Cette imputation se fait sur la base d'un schéma reflétant une rentabilité périodique constante sur l'en-cours d'investissement net dans le contrat de location-financement. Les paiements reçus au titre de la location correspondant à la période sont imputés, à l'exclusion du coût des services, sur l'investissement brut résultant du contrat de location pour diminuer à la fois le montant du principal et le montant des produits non acquis. Les coûts directs initiaux sont inclus dans l'évaluation initiale de la créance et réduisent le montant des revenus comptabilisés au cours de la période de location.

◆ Revenus de baux à construction

Les contrats de baux à construction peuvent être qualifiés de contrats de location simple ou de contrats de location-financement en fonction des risques et avantages conservés par le bailleur.

Les baux à construction relatifs à des terrains sont généralement qualifiés de contrats de location simple, compte tenu d'une part de la conservation par le bailleur du terrain à l'issue de la période de location en général, et d'autre part de la durée de vie économique indéfinie des terrains.

Les revenus issus des contrats de baux à construction sont comptabilisés en fonction de la qualification du bail à construction en contrat de location simple ou en contrat de location-financement.

Contrats de construction et VEFA

Le chiffre d'affaires est reconnu à l'avancement.

Le chiffre d'affaires comptabilisé au cours de l'exercice correspond au chiffre d'affaires prévisionnel final estimé de l'opération enregistrée au prorata, de l'avancement des travaux cumulé à la fin de l'exercice et de l'avancement commercial, diminué du chiffre d'affaires comptabilisé au cours des exercices précédents pour les opérations déjà en phase de construction au début de l'exercice.

La reconnaissance du chiffre d'affaires à l'avancement porte uniquement sur les lots vendus et débute à compter de la signature de l'acte notarié.

Ventes de marchandises

Les ventes de marchandises concernent essentiellement les opérations de marchand de bien.

Prestations de services

Les prestations de services intègrent essentiellement les éléments suivants :

- ◆ les études et assistance à maîtrise d'ouvrage : le chiffre d'affaires est comptabilisé à l'avancement de la prestation ;
- ◆ les activités de services et fonctions techniques (gestion, entretien des bâtiments, services généraux,...) : le chiffre d'affaires est comptabilisé lors de la réalisation de la prestation ;
- ◆ l'administration de biens (gérance, syndic de copropriété,...) : les commissions et honoraires sont enregistrés en produits lors de la réalisation de la prestation.

Les refacturations de charges locatives ou de frais engagés pour le compte de tiers sont enregistrées en déduction des charges correspondantes lorsque le Groupe ne supporte aucun risque sur ces prestations.

Autres produits liés à l'activité

Les autres produits liés à l'activité incluent des produits non directement liés aux opérations décrites dans le paragraphe « Chiffre d'affaires ».

Produits financiers liés à l'activité

Les produits financiers liés à l'activité incluent les produits financiers réalisés sur les fonds reçus au titre des opérations de mandats et les autres produits financiers liés aux activités opérationnelles.

1.7. Résultat par action

Le résultat par action non dilué (résultat de base par action) correspond au résultat net part du Groupe attribuable aux actions ordinaires rapporté au nombre moyen pondéré des actions en circulation au cours de la période. Le nombre moyen d'actions en circulation au cours de la période est le nombre moyen d'actions ordinaires en circulation au début de l'exercice, ajusté du nombre d'actions ordinaires rachetées ou émises au cours de la période au *pro rata temporis*.

Pour le calcul du résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de l'effet dilutif des instruments de capitaux propres émis par l'entreprise et susceptibles d'accroître le nombre d'actions en circulation.

1.8. Immobilisations incorporelles

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

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

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

(1) Les autres immobilisations incorporelles sont principalement constituées de logiciels.

1.9. Immobilisations corporelles et immeubles de placement

Les immobilisations corporelles sont principalement constituées des actifs immobiliers occupés par le Groupe et de mobiliers de bureau amortis selon le mode linéaire, généralement sur cinq ans.

Les immeubles de placement sont les biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux. Cette catégorie d'immeubles n'est pas utilisée dans la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives ni destinée à être cédée dans le cadre de l'activité ordinaire.

Les immeubles en développement en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeubles de placement, ainsi que les avances versées sur ces immeubles, sont classés en immeubles de placement.

Conformément à l'option offerte par la norme IAS 40, les immeubles de placement sont comptabilisés au coût diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur (cf. note 1.11).

Le coût des immeubles de placement est constitué :

- ✦ du prix d'achat exprimé dans l'acte ou du prix de la construction, y compris les taxes non récupérables, après déduction des éventuels remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement ;
- ✦ du coût des travaux de réhabilitation ;
- ✦ de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'immeuble de placement en état d'être mis en location selon l'utilisation prévue par la direction. Ainsi, les droits de mutation, les honoraires, les commissions et les frais d'actes liés à l'acquisition, les commissions liées à la mise en location sont inclus dans le coût ;
- ✦ des coûts liés à la mise en conformité de l'immeuble à la réglementation sur la sécurité et l'environnement ;
- ✦ des coûts d'emprunts capitalisés (cf. note 1.13).

Les subventions d'investissement publiques perçues sont portées en déduction de la valeur des actifs correspondants. Elles sont donc comptabilisées en produits sur la durée d'utilité de l'actif amortissable par l'intermédiaire d'une réduction de la charge d'amortissement.

La valeur brute est répartie en composants distincts qui ont une durée d'utilité propre.

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

Composants	Bureaux		Logements	Entrepôts et locaux d'activité	Santé
	Immeubles "Hausmann"	Autres immeubles			
Voierie, réseaux, distribution	100	40 - 60	50	15	80
Gros œuvre, structure	100	60	50	30	80
Structures extérieures	30	30	25	20	20 - 40
Installations générales et techniques	20 - 25	10 - 25	25	10 - 15	20 - 35
Agencements intérieurs	10 - 15	10 - 15	15 - 25	10 - 15	10 - 20
Équipements spécifiques	10 - 30	10 - 30	15 - 25	10	20 - 35

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

Conformément à la norme IAS 36, lorsque des événements ou des modifications d'environnement de marché ou des éléments internes indiquent un risque de perte de valeur des immeubles de placement, ceux-ci font l'objet d'un test de perte de valeur (cf. note 1.11).

Evaluation des immeubles de placement

La Foncière Tertiaire est présente principalement sur le segment des bureaux et parcs d'affaires en Ile-de-France et la Foncière Santé est présente sur le segment des établissements de santé. Les méthodologies et hypothèses de valorisation du patrimoine sont décrites dans la note 4.1.

Les justes valeurs présentées en note 4.3 sont les valeurs d'expertises hors droits, hormis pour les actifs acquis en fin d'année et ceux destinés à être cédés dont les justes valeurs retenues sont définies en note 1.10.

1.10. Actifs destinés à être cédés et activités abandonnées

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe a décidé de céder un actif ou un groupe d'actifs, il le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente si :

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

En conséquence, cet actif ou groupe d'actifs est présenté distinctement sur la ligne « Actifs destinés à être cédés » du bilan. Les passifs relatifs à cet actif ou groupe d'actifs sont également présentés sur une ligne distincte au passif.

Pour le Groupe, seuls les actifs répondant aux critères ci-dessus et faisant l'objet d'une décision de cession formelle à un niveau de direction approprié ou, à défaut, de l'assemblée générale sont classés en actifs destinés à être cédés. Les conséquences comptables sont les suivantes :

- ✦ l'actif (ou groupe d'actifs) destiné à être cédé est évalué au montant le plus bas entre sa valeur comptable et sa juste valeur diminuée des coûts de la vente ;
- ✦ l'actif cesse d'être amorti à compter de la date du transfert.

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

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

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

1.11. Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs

La norme IAS 36 impose de tester les *goodwills* et les actifs incorporels à durée de vie indéterminée au moins une fois par an et, pour les autres actifs non financiers à long terme comme les immeubles de placement, de vérifier s'il existe un indice montrant qu'ils aient pu perdre de leur valeur.

Un indice de perte de valeur peut être :

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

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

Modalités de dépréciation des immeubles de placement

Le montant recouvrable des Immeubles de placement correspond à la valeur la plus élevée entre la juste valeur diminuée des coûts de cession, quand il y a lieu, et la valeur d'utilité. La juste valeur est la valeur de marché hors droits, déterminée à partir des expertises indépendantes (cf. note 4.1.1). La valeur d'utilité est la valeur actualisée des revenus de loyers nets attendus de ces actifs.

En cas d'indice de perte de valeur et lorsque l'estimation du montant recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable, une perte de valeur est comptabilisée sur la base de la différence entre ces deux montants. La comptabilisation d'une perte de valeur entraîne une révision de la base amortissable et éventuellement du plan d'amortissement des immeubles de placement concernés.

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

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

Ainsi, pour tenir compte des difficultés inhérentes à l'évaluation d'un actif immobilier et pour éviter d'avoir à comptabiliser des pertes de valeur susceptibles de faire l'objet d'une reprise partielle ou totale lors du prochain arrêté, le Groupe ne constate une perte de valeur dans les comptes que lorsque la moins-value latente des actifs immobiliers est supérieure à 5 % de la valeur nette comptable avant perte de valeur. Ce seuil s'apprécie actif par actif à l'exception des parcs d'affaires pour lesquels ce seuil s'apprécie parc par parc depuis la clôture 2015. Dès lors que ce seuil est dépassé, la perte de valeur comptabilisée est le montant total de la moins-value latente.

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

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

Modalités de dépréciation des *goodwills*, immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles

Ces actifs sont testés individuellement ou regroupés avec d'autres actifs lorsqu'ils ne génèrent pas de flux de trésorerie indépendamment d'autres actifs.

Si un indicateur de pertes de valeur n'existe plus ou diminue, les pertes de valeur relatives aux immobilisations incorporelles et corporelles peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable.

Les pertes de valeur relatives aux *goodwills* ne sont pas réversibles.

Les tests de dépréciation des *goodwills* et immobilisations incorporelles sont réalisés par unité génératrice de trésorerie. La méthode retenue par l'évaluateur repose essentiellement sur une actualisation des flux de trésorerie (DCF) sur la période du plan d'affaires de chaque société, prolongés sur un horizon décennal, et assortie d'une valeur terminale fondée sur un cash-flow normatif croissant à l'infini.

Les taux d'actualisation retenus sont déterminés avant impôt.

1.12. Contrats de location

Dans le cadre de ses différentes activités, le Groupe utilise des actifs mis à sa disposition ou met des actifs à disposition en vertu de contrats de location.

Ces contrats de location font l'objet d'une analyse au regard des situations décrites et indicateurs fournis dans la norme IAS 17 afin de déterminer s'il s'agit de contrats de location simple ou de contrats de location-financement.

Les contrats de location-financement sont des contrats qui transfèrent la quasi-totalité des risques et avantages de l'actif considéré au preneur. Tous les contrats de location qui ne correspondent pas à la définition d'un contrat de location-financement sont classés en tant que contrats de location simple.

Côté preneur

Location-financement

Lors de la comptabilisation initiale, les actifs utilisés dans le cadre de contrats location-financement sont comptabilisés en immobilisations corporelles avec pour contrepartie une dette financière. L'actif est comptabilisé à la juste valeur de l'actif loué à la date de commencement du contrat ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux.

Location simple

Les paiements effectués au titre de contrats de location simple (autres que les coûts de services tels que d'assurance et de maintenance) sont comptabilisés en charge dans le compte de résultat sur une base linéaire sur la durée du contrat de location.

Côté bailleur

Le traitement des locations simples et des locations-financement est décrit dans la note 1.6.

1.13. Coûts d'emprunts activés

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

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

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

1.14. Titres disponibles à la vente

Les titres disponibles à la vente sont comptabilisés à leur juste valeur à la date de clôture. Pour les actions de sociétés cotées, la juste valeur est déterminée sur la base du cours de bourse à la date de clôture considérée. Pour les sociétés non cotées, la juste valeur est appréhendée à partir de techniques d'évaluation reconnues (référence à des transactions récentes, actualisation de cash-flows futurs,...). À titre exceptionnel, certains titres qui ne sont pas cotés sur un marché actif et dont la juste valeur ne peut être évaluée de manière fiable, sont évalués au coût.

Les gains et pertes latents par rapport au prix d'acquisition sont comptabilisés en autres éléments du résultat global, jusqu'à la date de cession. Cependant, lorsqu'un test de perte de valeur conduit à reconnaître une moins-value latente par rapport au coût d'acquisition et que celle-ci est assimilée à une perte de valeur significative ou durable, la perte de valeur est comptabilisée en résultat. Elle ne peut pas être reprise ultérieurement en résultat pour les actions et les autres titres à revenu variable.

Les titres disponibles à la vente sont dépréciés individuellement lorsqu'il existe une indication objective de dépréciation résultant d'un ou plusieurs événements intervenus depuis l'acquisition. Concernant les titres à revenu variable cotés sur un marché actif, une baisse prolongée ou significative du cours en dessous de son coût d'acquisition constitue une indication objective de dépréciation.

1.15. Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers sont principalement composés :

- ♦ des OPCVM ne répondant pas aux critères de classification en équivalents de trésorerie, comptabilisés à la juste valeur par résultat ;
- ♦ des créances rattachées à des participations, prêts, dépôts et cautionnements versés, dépôts à terme, comptabilisés au coût amorti.

Des dépréciations sont constituées sur les autres actifs financiers dès lors qu'il existe une indication objective de perte de valeur mesurable liée à un événement survenu postérieurement à la mise en place du prêt ou à l'acquisition de l'actif. La dépréciation est analysée au niveau individuel comme étant la différence entre la valeur comptable avant dépréciation et la valeur estimée recouvrable. Cette dépréciation est comptabilisée au compte de résultat en moins-value latente.

1.16. Stocks

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

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

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

Les stocks sont principalement composés de terrains et réserves foncières et des lots non vendus de l'activité Promotion Logements (en-cours ou terminés).

1.17. Contrats de construction et de VEFA

Le Groupe applique la méthode de l'avancement pour déterminer le chiffre d'affaires et les coûts des contrats de construction et de VEFA (ventes en l'état futur d'achèvement) à comptabiliser en résultat au titre de chaque période.

Les coûts des contrats de construction et de VEFA sont les coûts de revient directement affectables au contrat, ainsi que les coûts d'emprunts encourus jusqu'à la date d'achèvement des travaux.

Lorsqu'il est probable que le total des coûts du contrat sera supérieur au total des produits, le Groupe comptabilise une perte à terminaison en charges de période.

Les paiements partiels reçus sur ces contrats, avant que les travaux correspondants n'aient été exécutés, sont comptabilisés en avances et acomptes reçus au passif.

Conformément à l'application de l'interprétation IFRIC 15, les contrats de construction de biens immobiliers, pour lesquels l'acquéreur est en mesure de spécifier les éléments structurels majeurs de leur conception avant le début de la construction et / ou d'en spécifier des modifications structurelles majeures une fois que la construction est en cours, sont comptabilisés de la manière suivante : le montant des coûts encourus augmenté des profits comptabilisés et diminué des pertes comptabilisées ainsi que des facturations intermédiaires est déterminé contrat par contrat.

Si ce montant est positif, il est comptabilisé à l'actif en « montants dûs par les clients au titre des contrats de construction et VEFA ».

S'il est négatif, il est comptabilisé au passif en « montants dûs aux clients au titre des contrats de construction et VEFA ».

1.18. Créances clients

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

1.19. Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

Les découverts sont exclus de la notion de trésorerie et équivalents de trésorerie et sont comptabilisés en tant que dettes financières courantes.

1.20. Traitement des opérations de mandats

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

1.21. Provisions

Une provision est comptabilisée dès lors que le Groupe a une obligation actuelle à l'égard d'un tiers, résultant d'événements passés, dont l'extinction devrait se traduire pour le Groupe par une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques et dont le montant peut être estimé de façon fiable. Lorsque la date de réalisation de cette obligation est au-delà d'un an, le montant de la provision fait l'objet d'un calcul d'actualisation, dont les effets sont enregistrés en résultat financier.

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

1.22. Avantages au personnel

Engagements de retraite et primes anniversaires

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

Les régimes de retraite, les indemnités assimilées et autres avantages sociaux qui sont analysés comme des régimes à prestations définies (régime dans lequel le Groupe s'engage à garantir un montant ou un niveau de prestation défini), sont comptabilisés au bilan sur la base d'une évaluation actuarielle des engagements à la date de clôture, diminuée de la juste valeur des actifs du régime y afférent qui leur sont dédiés.

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

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

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

Conformément à la norme IAS 19, les écarts actuariels sont comptabilisés pour les régimes post-emploi dans les capitaux propres au cours de l'exercice où ils sont constatés, et apparaissent dans le résultat global sur la ligne « autres éléments du résultat global non recyclables en compte de résultat ».

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

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

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

Participation

La provision pour participation des salariés est déterminée selon les modalités d'un accord Groupe en vigueur.

1.23. Paiements fondés sur les actions

En application de la norme IFRS 2 relative aux paiements fondés sur des actions, les plans d'options d'achat ou de souscription d'actions ainsi que les actions gratuites attribuées donnent lieu à enregistrement d'une charge de personnel au titre de la juste valeur des services à rendre sur la période d'acquisition. La juste valeur de l'instrument financier attribué est déterminée le jour de l'attribution. Celle-ci n'est pas modifiée des variations des paramètres de marché. Seul le nombre d'options d'achat ou souscription d'actions est ajusté au cours de la période d'acquisition en fonction de la réalité observée des conditions de présence ou des conditions de performance interne. Pour les plans soumis à des conditions d'acquisition, cette charge est répartie de manière linéaire sur la période d'acquisition des droits en contrepartie d'une augmentation des réserves.

1.24. Dettes financières et couverture de taux

Dettes financières

Une ORNANE (obligation à option de remboursement en numéraire et actions nouvelles ou existantes) émise en 2010 par Silic est comptabilisée, selon l'option ouverte par IAS 39, sans distinction de la dette obligataire et de son dérivé incorporé. Cet instrument financier n'étant pas coté, il est évalué à chaque clôture sur la base du modèle de valorisation de l'agent de services financiers (niveau 3 d'IFRS 7). La variation de juste valeur est enregistrée dans le résultat financier en « Autres produits et charges financiers ».

Les charges financières correspondantes (coupon) sont enregistrées au compte de résultat en « Coût de l'endettement brut ».

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

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

Instruments dérivés et comptabilité de couverture

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition au risque de marché provenant de la fluctuation des taux d'intérêts. Le recours à des produits dérivés s'exerce dans le cadre d'une politique Groupe en matière de gestion des risques de taux. Les stratégies de gestion des risques financiers ainsi que les méthodes utilisées pour déterminer la juste valeur des instruments financiers dérivés sont présentées en notes 5.2.4 et 5.3.

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés au bilan à leur juste valeur.

Le Groupe utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux fixe ou à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs) et applique la comptabilité de couverture lorsque les conditions de documentation et d'efficacité (*a priori et a posteriori*) sont remplies. Dans ce cas, les variations de juste valeur de l'instrument financier dérivé sont comptabilisées nettes d'impôt en capitaux propres

(réserves de réévaluation), jusqu'à ce que la transaction couverte se produise pour la part efficace de la couverture. La part inefficace est enregistrée immédiatement en résultat de la période. Les gains ou pertes accumulés en capitaux propres sont reclassés en résultat dans la même rubrique que l'élément couvert pendant les mêmes périodes au cours desquelles le flux de trésorerie couvert affecte le résultat.

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

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

1.25. Hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers

Les instruments financiers (actifs ou passifs) comptabilisés à la juste valeur sont évalués selon trois modalités reflétant chacune des niveaux hiérarchiques dont la méthodologie est présentée en note 5.3.

1.26. Impôt

Les sociétés du groupe Icade éligibles bénéficient du régime fiscal spécifique aux sociétés immobilières (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées) ; les autres sociétés du Groupe appliquent le régime de droit commun.

Régime fiscal pour les SIIC

Icade SA et ses filiales éligibles au statut fiscal SIIC ont adopté ce régime. Deux secteurs distincts ont été identifiés au sein du Groupe :

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

Caractéristiques du régime fiscal SIIC

En contrepartie de l'exonération d'impôt, l'application du régime SIIC entraîne des obligations spécifiques en matière de distribution ainsi que l'exigibilité d'un impôt de sortie « *exit tax* » au taux de 19 % calculé sur les plus-values latentes relatives aux immeubles de placement et aux sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. Cet impôt est payable par quart à compter du 15 décembre de l'année de l'option et le solde étalé sur les trois années suivantes.

Les entités relevant du régime SIIC doivent verser :

- ✦ 95 % des résultats issus des activités de location ;
- ✦ 60 % des plus-values de cession ;
- ✦ 100 % des dividendes versés par les filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté.

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

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

Régime de droit commun

Impôt exigible

La charge d'impôt exigible est déterminée sur la base des règles et taux en vigueur s'appliquant aux sociétés du Groupe ne bénéficiant pas du régime SIIC et pour les opérations n'entrant pas dans le secteur SIIC exonéré. La charge d'impôt inclut une contribution additionnelle à l'impôt sur les sociétés au titre des montants distribués. Cette contribution dont le taux est fixé à 3% s'applique aux montants distribués pour les sociétés soumises au régime de droit commun et aux montants distribués excédant l'obligation de distribution pour les sociétés soumises au régime SIIC.

Impôt différé

Conformément à la norme IAS 12, des impôts différés sont constatés sur les différences temporelles entre les valeurs comptables des éléments d'actif et passif et leurs valeurs fiscales. Selon la méthode du report variable, ils sont calculés sur la base du taux d'impôt attendu sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé. Les effets des modifications des taux d'imposition d'un exercice sur l'autre sont inscrits dans le résultat de l'exercice au cours duquel la modification est constatée. Les actifs et passifs d'impôts différés d'une même entité fiscale sont compensés dès lors qu'ils concernent des impôts sur le résultat prélevés par la même autorité fiscale.

Les impôts différés relatifs à des éléments comptabilisés en autres éléments du résultat global ou directement en capitaux propres, sont symétriquement comptabilisés en autres éléments du résultat global ou directement en capitaux propres.

Les sociétés imposables à l'impôt sur les sociétés et qui ne bénéficient pas du régime SIIC (directement ou indirectement – sociétés translucides ou sociétés transparentes au regard du droit fiscal) comptabilisent un passif d'impôt différé sauf :

- ✦ si le Groupe est en mesure de contrôler la date à laquelle la différence temporelle s'inversera ;
- ✦ si la différence temporelle ne s'inverse pas dans un avenir prévisible.

Les impôts différés actifs résultant de différences temporelles, des déficits fiscaux et des crédits d'impôts reportables sont limités au montant estimé de l'impôt récupérable. Celui-ci est apprécié à la clôture de l'exercice, en fonction des prévisions de résultat imposable des entités concernées. Les prévisions, validées par le management, sont issues des plans à moyen terme à cinq ans. Les actifs et passifs d'impôts différés ne sont pas actualisés.

Contribution à la valeur ajoutée des entreprises

La contribution à la valeur ajoutée des entreprises est comptabilisée sur la ligne « Impôts, taxes et versements assimilés » du compte de résultat.

Note 2. Principales opérations concernant le périmètre de consolidation

2.1. Activités abandonnées

Dans le cadre de l'exécution de son plan stratégique, Icade a cédé l'intégralité des titres des principales filiales de son activité de Services qui est classée depuis le 31 décembre 2015 en activités abandonnées en application de la norme IFRS 5.

- € le 22 juillet 2016, cession des titres de la société IPorta au Groupe Visiativ ;
- € le 30 septembre 2016, cession des titres de la société Icade Property Management au Groupe Foncia et cession des titres des sociétés Icade Asset Management et Icade Conseil au Groupe Colliers International.

Compte de résultat des activités abandonnées

Le résultat net des activités abandonnées présenté au compte de résultat consolidé concerne :

- € les opérations de la période de l'activité de Services qui dégagent un résultat de - 2,6 millions d'euros ;
- € la plus-value de cession nette d'impôts des filiales de cette activité qui s'élève à 16,0 millions d'euros.

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Chiffre d'affaires	21,6	42,0
Résultat opérationnel	(3,3)	(19,2)
Impôts sur les résultats	0,7	(1,3)
RESULTAT DES ACTIVITES ABANDONNEES DE LA PERIODE	(2,6)	(20,5)
Résultat de cession des activités abandonnées	16,2	-
Impôts sur le résultat de cession des activités abandonnées	(0,3)	-
RESULTAT DES ACTIVITES ABANDONNEES	13,3	(20,5)
Résultat des activités abandonnées : part du Groupe	13,3	(20,5)

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
RESULTAT DES ACTIVITES ABANDONNEES	13,3	(20,5)
Autres éléments du résultat global :		
Ecart actuariel et ajustements de plafonnement des actifs	0,3	0,7
Impôts sur écarts actuariels et ajustements de plafonnement des actifs	-	(0,2)
Total du résultat global reconnu en capitaux propres	0,3	0,5
TOTAL DU RESULTAT GLOBAL DES ACTIVITES ABANDONNEES	13,6	(20,0)

Le résultat des activités abandonnées de l'exercice 2015 intégrait notamment une dépréciation du Goodwill de 9,7 millions d'euros sur l'une des entités du pôle Services.

Bilan des activités abandonnées

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2016	31/12/2015
ACTIF		
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	-	16,9
TOTAL ACTIFS COURANTS	0,3	139,9
TOTAL ACTIFS ATTACHES AUX ACTIVITES ABANDONNEES	0,3	156,8

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2016	31/12/2015
PASSIF		
Provisions non courantes	5,7	5,6
Autres passifs financiers non courants	*	1,2
TOTAL PASSIFS NON COURANTS	5,7	6,9
Provisions courantes	4,9	8,7
Dettes d'impôts courantes	0,3	0,9
Dettes fournisseurs	0,2	11,2
Dettes diverses courantes	-	127,9
TOTAL PASSIFS COURANTS	5,4	148,6
TOTAL PASSIFS ATTACHES AUX ACTIVITES ABANDONNEES	11,1	155,5

2.2. Acquisition de nouvelles entités

Foncière Santé

ICADE Santé a acquis le 14 juin 2016 un portefeuille de murs de 4 établissements de Santé en *share-deal* (5 sociétés) à des investisseurs privés (cf. note 4.2.1). L'acquisition de ces sociétés se traduit notamment par un produit net de 1,3 millions d'euros.

Note 3. Information sectorielle

Au 31 décembre 2016, les activités abandonnées ont été comptabilisées conformément à IFRS 5 et classées dans l'information sectorielle dans la colonne « Inter-métiers et autres ». Cette présentation a également été appliquée à l'information sectorielle comparative. D'autre part, les activités de Holding sont incluses dans le métier Foncière Tertiaire.

En 2016, le Chiffre d'affaires est réalisé à 100% en France.

(en millions d'euros)	Foncière Tertiaire		Foncière Santé		Promotion		Inter-métiers et Autres		Total	
	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15
COMPTE DE RESULTAT										
Chiffre d'affaires consolidé	401,4	408,4	207,3	169,5	913,1	885,4	(79,2)	(23,6)	1 492,7	1 439,7
- Ventes inter-activités (Groupe)	(51,8)	(46,1)	-	-	(11,1)	(17,5)	(31,8)	(30,7)	(94,6)	(94,3)
- Ventes totales, ventes inter- activités incluses (Groupe)	453,2	454,5	207,3	169,5	924,2	903,0	2,6	7,1	1 587,3	1 534,1
EBO	302,4	315,1	191,4	156,6	31,9	30,6	(4,6)	(0,9)	521,1	501,5
Amortissements des biens d'exploitation	(8,2)	(9,2)	-	-	(1,3)	(1,4)	-	-	(9,5)	(10,6)
Pertes de valeur des biens d'exploitation	20,5	(17,0)	-	-	(1,4)	(0,4)	-	-	19,2	(17,3)
Amortissements des immeubles de placement	(220,0)	(197,1)	(95,0)	(75,4)	-	-	1,3	1,3	(313,8)	(271,2)
Pertes de valeur des immeubles de placement et des créances financières	30,7	(291,5)	(0,2)	(1,3)	-	-	-	-	30,5	(292,9)
Résultat sur acquisition	-	-	1,3	(0,3)	-	-	-	-	1,3	(0,3)
Résultat sur cessions	19,4	122,5	(0,3)	6,0	(0,1)	(0,6)	0,5	1,2	19,4	129,2
Pertes de valeur sur goodwill et immobilisations incorporelles	0,1	0,1	-	-	-	-	-	-	0,1	0,1
Part dans les sociétés mises en équivalence	(17,2)	(18,0)	-	-	11,6	9,6	-	-	(5,6)	(8,4)
Résultat opérationnel	127,6	(95,1)	97,3	85,6	40,7	37,9	(2,9)	1,6	262,7	29,9
Coût de l'endettement net	(80,5)	(98,8)	(29,4)	(25,6)	0,4	0,5	-	-	(109,4)	(123,9)
Autres produits et charges financiers	(53,6)	(1,6)	(0,9)	(0,9)	0,4	0,2	(0,1)	-	(54,1)	(2,2)
Résultat financier	(134,1)	(100,3)	(30,3)	(26,5)	0,8	0,8	(0,1)	-	(163,6)	(126,1)
Impôt sur les résultats	(4,8)	(45,5)	0,3	(0,2)	(19,0)	(17,8)	-	-	(23,6)	(63,5)
Résultat des activités abandonnées	-	-	-	-	-	-	13,3	(20,5)	13,3	(20,5)
Résultat net	(11,3)	(241,0)	67,2	58,9	22,5	20,8	10,4	(19,0)	88,9	(180,2)
Résultat : part des participations ne donnant pas le contrôle	-	-	29,2	25,6	1,7	1,8	-	-	30,9	27,4
Résultat net : Part groupe	(11,3)	(241,0)	38,0	33,3	20,8	19,1	10,4	(19,0)	58,0	(207,6)

(en millions d'euros)	Foncière Tertiaire		Foncière Santé		Promotion		Inter-métiers et Autres		Total	
	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15	31/12/16	31/12/15
Acquisition d'immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement	700,5	229,7	146,3	409,7	0,5	1,7	-	0,4	847,4	641,4
BILAN A LA CLOTURE										
Actifs non courants	7 289,1	7 244,8	1 907,2	1 801,7	(66,1)	(66,7)	(657,3)	(695,4)	8 473,0	8 284,3
Actifs courants	780,2	945,1	13,1	90,8	957,5	981,6	(186,9)	(98,1)	1 564,0	1 919,3
TOTAL DES ACTIFS	8 069,3	8 189,8	1 920,4	1 892,6	891,4	914,8	(844,1)	(793,6)	10 037,0	10 203,7
Capitaux propres, part du groupe	3 317,9	3 376,9	56,4	69,0	118,3	218,0	(57,4)	(71,4)	3 435,2	3 592,5
Intérêts non assortis de contrôle	-	-	664,1	673,7	1,1	1,2	-	-	665,2	675,0
Dettes financières non courantes	3 691,0	3 381,7	1 041,5	1 011,3	-	-	(601,3)	(621,5)	4 131,2	3 771,5
Autres passifs non courants	77,3	139,0	37,0	31,0	17,1	15,4	-	-	131,4	185,4
Dettes financières courantes	658,2	968,4	63,4	52,2	72,2	27,7	(75,9)	(147,1)	717,8	901,1
Autres passifs courants	325,0	323,9	58,0	55,3	682,7	652,5	(109,4)	46,5	956,2	1 078,2
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	8 069,3	8 189,8	1 920,4	1 892,6	891,4	914,8	(844,1)	(793,6)	10 037,0	10 203,7
FLUX DE TRESORERIE										
Investissements corporels, incorporels et immeubles de placement	(706,2)	(226,4)	(120,1)	(404,8)	(0,5)	(1,7)	-	(0,4)	(829,7)	(633,3)
Cessions d'actifs corporels, incorporels et immeubles de placement	586,7	376,9	-	26,8	-	-	-	-	506,7	403,7

Note 4.

Patrimoine et juste valeur

4.1. Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses

Le patrimoine immobilier est composé principalement d'immeubles de placement, d'un immeuble d'exploitation (siège social situé au Millénaire 1, 35 Rue de la Gare, 75019 Paris) et de créances financières.

4.1.1. Missions d'expertise

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

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

Les honoraires d'expertise immobilière sont facturés à Icade sur la base d'une rémunération forfaitaire tenant compte des spécificités des immeubles (nombre de lots, nombre de mètres carrés, nombre de baux en cours, etc.) et indépendante de la valeur des actifs.

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

- ✦ la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, quatrième édition, publiée en octobre 2012 ;
- ✦ le rapport COB (AMF) du 3 février 2000 dit « Barthès de Ruyter » sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne ;
- ✦ au plan international, les normes d'expertise européennes de TEGoVA (*The European Group of Valuers' Association*) publiées en avril 2009 dans le *Blue Book*, ainsi que les standards du *Red Book* de la *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, Icade s'assure de la cohérence des méthodes utilisées pour l'évaluation de ces actifs immobiliers au sein du collège d'experts.

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

Les immeubles de bureaux Crystal Park, les tours EQHO et PB5 et le centre commercial le Millénaire font l'objet d'une double expertise. Depuis le 31 décembre 2016 l'immeuble de bureau Marignan fait également l'objet d'une double expertise ; la valorisation retenue correspond à la moyenne des deux valeurs d'expertise.

Icade a étendu au second semestre 2015, dans le cadre de l'arrêté annuel 2015, la double expertise à l'ensemble des parcs d'affaires afin de renforcer la fiabilité des travaux de valorisation. A cet effet, courant juillet 2015, Icade a lancé une consultation auprès des principaux experts immobiliers. Les experts ont été retenus selon des critères d'indépendance, de qualification, de réputation, de compétence en matière d'évaluation immobilière, de capacité en matière d'organisation, de réactivité et de niveau de prix proposé.

NB : Icade a également initié en 2015, comme dans la plupart des sociétés foncières, un processus de valorisations internes 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. Toutefois, les actifs ayant une évolution significative de leur plan d'affaires doivent faire l'objet d'une mise à jour semestrielle.

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

Selon les procédures en vigueur au sein du Groupe, la totalité du patrimoine d'Icade, y compris les réserves foncières et les projets en développement, a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2016, à l'exception néanmoins :

- ✦ des immeubles en cours d'arbitrage, dont ceux qui sont sous promesse de vente au moment de la clôture des comptes ou pour lesquels une offre a été reçue et qui sont valorisés sur la base du prix de vente contractualisé ; c'est le cas, au 31 décembre 2016, des lots de copropriété de la tour Arago, de l'extension de Rueil, d'un immeuble de logements à Sarcelles ainsi que d'une réserve foncière située à Sucy ;
- ✦ des immeubles et ouvrages publics détenus dans le cadre de PPP (partenariat public-privé) qui ne font pas l'objet d'une expertise, leur propriété revenant à l'État au terme des contrats de partenariat. Ces actifs restent, de fait, maintenus à leur valeur nette comptable reprise telle quelle dans la valeur du patrimoine immobilier publiée par Icade ;
- ✦ des immeubles acquis moins de trois mois avant la date de clôture semestrielle ou annuelle qui sont valorisés à leur valeur nette comptable. Au 31 décembre 2016, 4 actifs acquis au cours du dernier trimestre relèvent de cette catégorie.

4.1.2. Méthodologies retenues par les experts

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

4.1.2.1. Portefeuille de la Foncière Tertiaire

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

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

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

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

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

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

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

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

Compte tenu de sa situation exceptionnelle, et de son modèle de développement, le parc de Rungis fait l'objet de valorisation spécifique de ses réserves foncières. Il existe, en effet, sur le parc de Rungis une constructibilité non consommée sur des parcelles déjà construites. Icade valorise la différence entre la surface construite et la surface potentielle dans le cadre d'un plan de redéveloppement prévisionnel à 25 ans. Ce plan prévoit une construction nette d'environ 260 000 m² (constructibilité résiduelle et construction sur terrains nus) et se compose d'une construction totale de 380 000 m² de bureaux Premium, Medium et mixtes (respectivement 150 000 m², 85 000 m² et 145 000 m²) à des endroits stratégiques pour le développement du parc et d'une destruction de près de 120 000 m² des bâtiments les plus obsolètes.

La méthode se fonde sur :

- € les règles d'urbanisme applicables,
- € la capacité d'absorption estimée,
- € le marché actuel des bureaux neufs (valeur locative, taux de rendement),
- € le plan de redéveloppement du site à échéances de 5, 10, 15, 20 et 25 ans : 32 900 m² sur la plage des cinq premières années, 77 250 m² de 5 à 10 ans, 89 000 m² de 10 à 15 ans, 115 000 m² de 15 à 20 ans et 66 000 m² de 20 à 25 ans.

L'estimation de la valeur de la constructibilité résiduelle se base sur la valeur des terrains à bâtir du parc. Il est appliqué une quote-part terrain de 18%, comprenant une marge promoteur de 8%. Cette quote-part est une résultante du prix moyen métrique des terrains et d'un coefficient observé sur les parcs tertiaires de périphérie parisienne (2ème/3ème couronne). Ces valeurs ainsi obtenues sont actualisées en fonction des plages de redéveloppement à 5, 10, 15, 20 et 25 prévues dans le plan prévisionnel avec des taux respectivement de 3,5%, 5,5%, 6,5%, 7,5% et 8,5%. La valorisation de ces réserves s'élève à 74,2 millions d'euros au 31 décembre 2016.

De plus, Icade identifie dans ses actifs les surfaces en attente de restructuration (non louées), qui sont des immeubles totalement vacants, destinés à être vendus, restructurés ou démolis, et dont le projet sera initié ultérieurement. Les valorisations de ces surfaces pour les bureaux s'élèvent à 3,3 millions d'euros et à 26,2 millions d'euros pour les parcs d'affaires.

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

4.1.2.2. Portefeuille de la Foncière Santé

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

La valeur marchande d'un établissement hospitalier dépend essentiellement de l'exploitation et de sa capacité à générer un chiffre d'affaires suffisant permettant d'assurer la rémunération normale de l'investissement immobilier. Ces immeubles relèvent de la catégorie des immeubles « monovalents » et la valeur retenue par l'expert reste néanmoins totalement liée au fonctionnement de l'exploitation et par voie de conséquence à la valeur du fonds de commerce. Inadaptés à l'exercice d'une activité différente sans travaux de transformation importants, ces locaux ne sont

par ailleurs soumis ni au plafonnement du loyer de renouvellement ou de révision ni aux règles traditionnelles de détermination de la valeur locative, car la configuration et la spécialisation de l'immeuble imposent à l'exploitant, quelles que soient ses qualités, des limites matérielles objectives (nombre de lits ou de chambres, etc.).

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

Enfin, les valeurs d'expertises en date du 31 décembre 2016 tiennent compte des effets liés à la hausse de la taxe additionnelle en Île-de-France et de la hausse des droits de mutation de la ville de Paris votées pour une application en 2016.

4.1.3. Principales hypothèses de valorisation des immeubles de placement

Types d'actifs	Méthodes généralement retenues	Taux d'actualisation des flux (DCF)	Taux de rendement à la sortie (DCF)	Taux de rendement de marché (capitalisation)	Valeur locative de marché (en €/m ²)
BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES					
Bureaux					
Paris	DCF	4,00 % - 4,50 %	2,95 % - 3,30 %		790 € - 915 €
La Défense/Péri-Défense	DCF	4,65 % - 8,25 %	4,80 % - 6,50 %		210 € - 510 €
Autre Croissant Ouest	DCF	4,50 % - 7,00 %	4,00 % - 5,25 %		360 € - 665 €
Première couronne	DCF	5,00 % - 6,55 %	4,90 % - 5,40 %		210 € - 295 €
Deuxième couronne	DCF	11,20 % - 11,50 %	11,00 %		100 € - 105 €
Province	DCF	10,25 % - 10,40 %	9,75 %		75 € - 85 €
Parcs d'affaires					
Paris	DCF	4,00 % - 7,50 %	4,30 % - 7,00 %		220 € - 390 €
La Défense/Péri-Défense	DCF	6,80 % - 7,50 %	6,75 % - 7,18 %		195 € - 210 €
Autre Croissant Ouest	DCF	5,25 % - 8,50 %	6,25 % - 8,35 %		130 € - 275 €
Première couronne	DCF	4,50 % - 10,00 %	4,60 % - 10,12 %		80 € - 370 €
Deuxième couronne	DCF	5,00 % - 10,00 %	5,60 % - 10,00 %		50 € - 280 €
SANTÉ					
Île-de-France	Capitalisation et DCF	5,30 % - 6,40 %	5,30 % - 6,50 %	4,95 % - 6,15 %	(a)
Province	Capitalisation et DCF	5,70 % - 11,20 %	5,55 % - 12,05 %	5,10 % - 10,75 %	(a)

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

4.2. Patrimoine immobilier

4.2.1. Valeur au bilan

La valeur nette comptable du patrimoine est portée de 8 463,7 millions d'euros à 8 471,8 millions d'euros

(en millions d'euros)	31/12/2015	Acquisitions et travaux (c)	Cessions	Dotations aux amort.	Reprises nettes de pertes de valeur	Effets des variations de périmètre	Autres mouvements (d)	31/12/2016
Valeur brute	112,2	1,3	-	-	-	-	-	113,5
Amortissements	(39,2)	-	-	(5,0)	-	-	-	(44,1)
Immeubles d'exploitation (a)	73,1	1,3	-	(5,0)	-	-	-	69,4
Valeur brute	9 600,1	841,2	(31,2)	-	-	56,9	(555,7)	9 991,2
Amortissements	(1 204,8)	-	6,3	(313,8)	-	-	74,4	(1 437,9)
Pertes de valeur	(485,5)	-	2,2	-	30,5	-	76,0	(376,9)
Immeubles de placement (b)	7 989,8	841,2	(22,7)	(313,8)	30,5	56,9	(405,4)	8 176,4
Immeubles destinés à être cédés	-	1,5	(403,5)	-	-	-	405,4	3,4
Immeubles de placement portés par des sociétés mises en équivalence (en quote-part)	158,2	1,2	-	(6,8)	(15,9)	-	-	136,6
Créances financières et autres actifs	242,6	-	(135,8)	-	-	(13,4)	(7,6)	85,8
TOTAL PATRIMOINE	8 463,7	845,2	(562,1)	(325,6)	14,6	43,5	(7,6)	8 471,8
Répartition du patrimoine :								
Tertiaire - Bureaux	3 149,5	560,3	(259,5)	(109,7)	28,6	(13,4)	(7,6)	3 348,3
Tertiaire - Parcs d'affaires	2 660,1	136,9	(301,9)	(117,5)	(14,5)	-	-	2 363,0
Tertiaire - Autres actifs	49,8	1,7	(0,8)	(3,4)	0,7	-	-	48,1
Foncière Tertiaire	5 859,4	698,9	(562,1)	(230,6)	14,8	(13,4)	(7,6)	5 759,3
Foncière - Santé	2 604,4	146,3	-	(95,0)	(0,7)	56,9	-	2 712,4

(a) Au bilan, le poste immobilisations corporelles comprend outre l'immeuble d'exploitation (PDM1), des aménagements et autres immobilisations corporelles.

(b) Dont immobilisations en crédit bail :

Valeur brute	498,9	-	-	-	-	56,9	-	555,8
Amortissements	(66,0)	-	-	(17,0)	-	-	-	(83,0)
Pertes de valeur	-	-	-	-	0,3	-	(30,5)	(30,2)
Immeubles en crédit bail - valeur nette	433,0	-	-	(17,0)	0,3	56,9	(30,5)	442,6

(c) Dont frais financiers activés pour 2,5 millions d'euros.

(d) Les autres mouvements correspondent au reclassement d'immeubles de placement en actifs destinés à être cédés.

◆ les acquisitions et travaux des immeubles de placement de la Foncière Tertiaire concernent :

- ◆ l'acquisition de trois actifs de bureaux en exploitation pour 403,5 millions d'euros :
 - immeuble Orsud à Gentilly de 13 700 m² pour un montant droits inclus de 49,2 millions d'euros,
 - immeuble Parissy à Issy-les-Moulineaux de 18 270 m² pour un montant droits inclus de 149,2 millions d'euros,
 - immeuble Arc Ouest à Paris 15ème de 21 750 m² pour un montant « acte en mains » de 201,8 millions d'euros,
 - les frais accessoires incorporés en 2016 au coût d'acquisition de ces actifs s'élèvent à 3,3 millions d'euros ;
- ◆ l'acquisition d'un ensemble immobilier en VEFA, Go Spring, situé à Nanterre, pour un montant global « acte en mains » de 191,2 millions d'euros dont 75,5 millions d'euros immobilisés en 2016 (+0,6 millions d'euros de frais accessoires), le solde devant intervenir sur les exercices suivants. Cet ensemble développe :
 - un immeuble de 14 100 m² à livrer en mars 2017,
 - un immeuble de 18 500 m² à livrer en janvier 2019,
 - 539 emplacements de parking ;
- ◆ les opérations en développement pour 129,3 millions d'euros, dont :
 - les opérations livrées sur l'exercice pour 87,1 millions d'euros (Véolia : 42,1 millions d'euros ; PDM 4 : 34,1 millions d'euros ; Open : 10,9 millions d'euros),
 - les opérations en développement engagées ou maîtrisées à la date de clôture pour 42,3 millions d'euros notamment Défense 4/5/6 : 5,4 millions d'euros ; Pulse : 14,9 millions d'euros ; Origine : 19,2 millions d'euros ;
- ◆ les travaux de gros entretien/réparations et remise en état locatif pour 38,5 millions d'euros ;
- ◆ les autres investissements pour 50,4 millions d'euros, dont notamment 42,4 millions d'euros de mesures d'accompagnement et 6,2 millions d'euros d'honoraires de commercialisation.

- ◆ **les investissements** de la Foncière Santé pour 203,2 millions d'euros concernent :
 - les acquisitions d'actifs en exploitation et variations de périmètre pour 65,7 millions d'euros :
 - un portefeuille de quatre nouvelles cliniques acquis par entrée de périmètre auprès d'investisseurs privés pour 56,9 millions d'euros, ces établissements sont exploités par Ramsay Générale de Santé,
 - un complément de prix versé pour la clinique Claude Bernard pour 8,8 millions d'euros ;
 - les opérations en développement pour 84,6 millions d'euros :
 - clinique de Domont pour 7,8 millions d'euros. Cette clinique a été achevée au second semestre 2016,
 - polyclinique de Courlancy à Bezannes pour 30,7 millions d'euros,
 - polyclinique La Croix du Sud à Quint-Fonsegrives pour 28,7 millions d'euros,
 - clinique Bromélia à Saint-Herblain pour 13,6 millions d'euros, dont 2,1 millions d'euros d'acquisition de terrain et 11,5 millions d'euros de travaux réalisés,
 - hôpital privé du Grand Narbonne pour 3,8 millions d'euros d'acquisition de terrain ;
 - les travaux sur les cliniques en exploitation pour 52,9 millions d'euros.
- ◆ **les valeurs nettes comptables des cessions et variations de périmètre** de la période concernent essentiellement :
 - un entrepôt et quatre immeubles de bureaux dont l'immeuble Défense 3 (Nanterre-Préfecture) et le 69, boulevard Haussmann (Paris 8ème), les cinq parcs d'affaires non stratégiques situés à Nanterre, Evry, Villebon, Cergy et Antony ainsi que les actifs de logements (VNC 426,0 millions d'euros) ;
 - un immeuble de bureaux classé en créances financières situé à Levallois dont l'Etat était locataire et qui a exercé son option d'achat au 30 décembre 2016 (VNC 135,8 millions d'euros) ;
 - une société détenant l'Hôtel de police de Meaux classé en créances financières (VNC 13,4 millions d'euros).
- ◆ **les autres mouvements** correspondent au reclassement des immeubles de placement en actifs destinés à être cédés. Ces derniers ont été effectivement cédés au cours de l'exercice à l'exception d'un immeuble de bureaux sous promesse (VNC 3,4 millions d'euros).

4.2.2. Effet résultat des pertes de valeur

Le poste « pertes de valeur » au compte de résultat de l'exercice enregistre une reprise nette de 49,6 millions d'euros dont 51 millions d'euros pour la Foncière qui concernent :

- ◆ les immeubles de placement en intégration globale pour 30,5 millions d'euros dont :
 - 8,4 millions d'euros de dotations principalement sur les parcs d'affaires pour 8,0 millions d'euros,
 - 38,9 millions d'euros de reprises essentiellement sur les bureaux pour 28,7 millions d'euros et sur les parcs d'affaires pour 9,4 millions d'euros ;
- ◆ les créances de linéarisation de loyers pour 20,5 millions d'euros (principalement Tour Eqho).

4.2.3. Résultat de cession

- ◆ en application du plan stratégique annoncé en novembre 2015, Icade a procédé à la cession de ses parcs d'affaires non stratégiques fin décembre 2016 :
 - parc de Nanterre Seine et de l'immeuble Défense 3 pour un montant de 145,0 millions d'euros ;
 - parcs d'Antony, Cergy, Evry et Villebon pour un montant de 141,0 millions d'euros.
- ◆ au cours de l'exercice 2016, Icade a par ailleurs cédé divers actifs immobiliers à usage de bureaux pour un montant de 292,1 millions d'euros dont :
 - l'immeuble de Levallois : 135,1 millions d'euros ;
 - le 69, boulevard Haussmann : 128,0 millions d'euros ;
 - trois autres actifs tertiaires : 29,0 millions d'euros.
- ◆ enfin, Icade a poursuivi son programme de cession de logements générant un produit de cession de 8,4 millions d'euros.

Le résultat de cession des immeubles de placement de l'exercice après prise en compte des coûts de cession s'élève à 20,2 millions d'euros. Le résultat de cession des titres consolidés concerne la SCI PCM (Hôtel de police de Meaux).

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2016	31/12/2015
Résultat sur cessions des immeubles de placement	20,2	131,2
Résultat sur cessions des autres actifs corporels et incorporels	-	(0,1)
Résultat sur cessions de titres consolidés	(0,8)	(2,0)
TOTAL RESULTAT SUR CESSIONS	19,4	129,2

4.3. Juste valeur du patrimoine immobilier

4.3.1. Plus-values latentes du patrimoine

(en millions d'euros)	31/12/2016			31/12/2015			Evolution		
	Juste valeur	Valeur nette comptable	Plus value latente	Juste valeur	Valeur nette comptable	Plus value latente	Juste valeur	Valeur nette comptable	Plus value latente
Immeubles d'exploitation	178,3	69,4	108,9	178,4	73,1	105,3	(0,1)	(3,7)	3,6
Immeubles de placement	10 850,0	8 176,4	2 673,6	9 889,9	7 989,8	1 900,1	960,1	186,6	773,5
Immeubles destinés à être cédés	4,1	3,4	0,7	-	-	-	4,1	3,4	0,7
Créances financières et autres actifs	93,4	85,8	7,5	250,1	242,6	7,5	(156,8)	(156,8)	0,0
Patrimoine en intégration globale	11 125,8	8 335,1	2 790,7	10 318,4	8 305,5	2 012,9	807,4	29,6	777,8
Immeubles de Placement des sociétés mises en équivalence	159,5	136,6	22,8	179,2	158,2	21,0	(19,7)	(21,6)	1,9
TOTAL PATRIMOINE	11 285,3	8 471,8	2 813,5	10 497,6	8 463,7	2 033,9	787,7	8,0	779,7
Répartition du patrimoine :									
Tertiaire - Bureaux	4 063,6	3 348,3	715,3	3 642,3	3 149,5	492,8	421,3	198,8	222,5
Tertiaire - Parcs d'affaires	3 503,7	2 363,0	1 140,7	3 621,2	2 660,1	961,1	(117,5)	(297,0)	179,6
Tertiaire - Autres actifs	135,1	48,1	87,0	163,4	49,8	113,6	(28,3)	(1,7)	(26,5)
Foncière tertiaire	7 702,4	5 759,3	1 943,1	7 426,8	5 859,3	1 567,5	275,6	(100,0)	375,6
Foncière Santé	3 582,9	2 712,4	870,5	3 070,8	2 604,4	466,4	512,1	108,0	404,1
TOTAL PATRIMOINE	11 285,3	8 471,8	2 813,5	10 497,6	8 463,7	2 033,9	787,7	8,0	779,7
TOTAL PATRIMOINE En quote-part Groupe (a)	9 727,1	7 292,1	2 435,0	9 162,1	7 331,1	1 831,0	565,0	(38,9)	603,9

(a) Prise en compte de la Foncière Santé à hauteur de la quote-part de détention du Groupe soit 56,51% en 2016 et en 2015.

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

Incidence sur les valeurs nettes comptables (en millions d'euros)	Variation des justes valeurs des immeubles de placement			
	- 5,00 %	- 2,50 %	+ 2,50 %	+ 5,00 %
La Défense/Péri-Défense	(21,0)	(12,9)	4,4	8,7
Première couronne	(3,7)	(2,5)	-	-
Deuxième couronne	(0,2)	(0,1)	0,1	0,2
SOUS-TOTAL IDF	(24,9)	(15,5)	+ 4,5	+ 8,9
Province	-	-	-	-
TOTAL BUREAUX	(24,9)	(15,5)	+ 4,5	+ 8,9
Parcs d'affaires	-	-	-	-
Paris	-	-	-	-
La Défense/Péri-Défense	(2,4)	(1,2)	1,2	2,4
Autre Croissant Ouest	(6,9)	(3,4)	3,4	6,9
Première couronne	(4,3)	(2,2)	2,2	4,3
Deuxième couronne	(50,8)	(25,5)	25,1	50,3
TOTAL PARCS D'AFFAIRES	(64,4)	(32,3)	+ 31,9	+ 63,8
TOTAL BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES	(89,2)	(47,8)	+ 36,4	+ 72,8
Autres actifs	(0,9)	(0,4)	0,4	0,9
TOTAL FONCIERE TERTIAIRE	(90,1)	(48,2)	36,6	73,7
Santé ^(a)	-	-	-	-
Paris Ile-de-France	-	-	-	-
Province	(0,3)	(0,2)	0,2	0,3
TOTAL FONCIERE SANTÉ	(0,3)	(0,2)	+ 0,2	+ 0,3
TOTAL PATRIMOINE IMMOBILIER	(90,5)	(48,4)	+ 37,0	+ 74,0

(a) Valeurs nettes comptables à 100 %

4.4. Tests de perte de valeur et plus-values latentes sur le patrimoine immobilier et les sociétés de promotion

4.4.1. Valorisation des sociétés de Promotion

Les sociétés de promotion d'Icade font l'objet d'une évaluation par le cabinet indépendant Detroyat Associés. La méthode de valorisation retenue par l'évaluateur repose essentiellement sur une actualisation des flux de trésorerie (DCF) sur la période du plan d'affaires de chaque société, prolongés sur un horizon décennal, et assortie d'une valeur terminale fondée sur un cash-flow normatif croissant à l'infini.

Le taux sans risque utilisé correspond à la moyenne sur trois mois des taux de l'OAT TEC 10 ans. Les primes de risques appliquées sont spécifiques à chaque métier et tiennent compte de l'évolution de leur marché sur l'exercice 2016. Les taux d'actualisation avant impôt retenus pour déterminer la valeur d'utilité varient de 8,73 % à 10,40 % sur l'exercice 2016 (8,14 % à 10,36 % sur l'exercice 2015) selon les actifs testés.

La valeur des titres de ces sociétés est intégrée dans le calcul de l'actif net réévalué d'Icade.

(en millions d'euros)	31/12/2016			31/12/2015		
	Sociétés de Promotion			Sociétés de Promotion		
	Intégration globale	Mise en équivalence	Total	Intégration globale	Mise en équivalence	Total
Valeur d'entreprise	424,0	89,7	513,7	319,1	94,2	413,3
Endettement net (a)	53,2	30,7	83,9	(113,1)	25,0	(88,1)
Provisions et minoritaires	43,2	0,9	44,1	40,5	0,9	41,4
Valeur des titres des sociétés	327,6	58,1	385,7	391,6	68,4	460,0

(a) Le signe négatif est un actif net, le signe positif est un passif net

La valorisation des sociétés de promotion intégrée au calcul du ratio de *loan to value* (LTV) s'élève à 482,1 millions d'euros. Elle correspond à la valeur d'entreprise des sociétés consolidées par intégration globale à laquelle s'ajoute la valeur des titres des sociétés mises en équivalence soit respectivement 424,0 millions d'euros et 58,1 millions d'euros au 31 décembre 2016 (Cf note 5.2.3).

4.4.2. Goodwills

Un test de perte de valeur a été réalisé au 31 décembre 2016 et au 31 décembre 2015 sur la base de valorisations effectuées par des experts. Il n'existe aucune perte de valeur, la valeur brute est égale à la valeur nette.

(en millions d'euros)	31/12/2016			31/12/2015		
	Foncière Tertiaire	Promotion	Total	Foncière Tertiaire	Promotion	Total
GOODWILLS	4,0	42,3	46,3	4,0	42,3	46,3

4.4.3. Synthèse des plus-values latentes sur le patrimoine immobilier et les sociétés de Promotion

(en millions d'euros)	31/12/2016				31/12/2015			
	Patrimoine Immobilier			Sociétés de Promotion	Patrimoine Immobilier			Sociétés de Promotion et de Service
	Foncière Tertiaire	Foncière Santé	Total Foncières		Foncière Tertiaire	Foncière Santé	Total Foncières	
Titres mis en équivalence								
Juste valeur des titres	129,5	-	129,5	58,1	126,1	-	126,1	68,4
Valeur nette comptable des titres (a)	106,7	-	106,7	11,0	105,2	-	105,2	8,8
Plus - valeur latente brute	22,8	-	22,8	47,1	21,0	-	21,0	59,6
Intégrations globales								
Juste valeur	7 542,9	3 582,9	11 125,8	327,6	7 247,7	3 070,8	10 318,5	410,6
Valeur nette comptable	5 622,7	2 712,4	8 335,1	246,1	5 701,2	2 604,4	8 305,6	359,6
Plus-value latente	1 920,2	870,5	2 790,7	81,4	1 546,5	466,4	2 012,9	51,1
Plus-value latente en quote-part groupe (b)	1 920,2	491,9	2 412,1	81,5	1 546,5	263,6	1 810,0	51,0
Plus-value latente brute totale en quote-part groupe	1 943,1	491,9	2 435,0	128,6	1 567,5	263,6	1 831,0	110,6
Incidence des créances de linéarisation de loyers	(35,0)	-	(35,0)	-	-	-	-	-
Fiscalité sur les plus values latente	-	-	-	(10,3)	-	-	-	(15,4)
Plus-value latente nette retenue dans l'ANR	1 908,0	491,9	2 399,9	118,3	1 567,5	263,6	1 831,0	95,2

(a) La valeur de mise en équivalence des titres de la promotion est minorée du coût des titres soit 0,5 millions d'euros en 2015 et 2016.

(b) Prise en compte de la Foncière Santé à hauteur de la quote-part de détention du Groupe soit 56,51% en 2016 et en 2015.

Note 5. Financement et instruments financiers

5.1. Structure financière et contribution au résultat

5.1.1. Evolution de la dette financière nette

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Dettes financières à moyen et long terme	4 131,2	3 771,5
Dettes financières à court terme	717,8	901,1
DETTES FINANCIERES BRUTES	4 849,0	4 672,6
Instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt (passifs et actifs)	13,4	63,2
DETTES FINANCIERES BRUTES APRES PRISE EN COMPTE DES INSTRUMENTS DERIVES	4 862,4	4 735,8
Titres disponibles à la vente et autres actifs financiers (a)	(130,0)	(163,2)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(272,4)	(451,4)
DETTES FINANCIERES NETTES	4 451,3	4 121,2

(a) Hors dépôts de garantie versés

Afin d'optimiser le coût de l'endettement net et de rallonger la durée moyenne de la dette, le Groupe a restructuré son passif financier sur l'exercice dans un contexte de taux historiquement bas. Cela s'est traduit pour :

- les dettes financières par une augmentation de 320,8 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2015 générée par les opérations suivantes :
 - le remboursement anticipé de 657,0 millions d'euros de crédits bancaires dont les pénalités de 1,1 millions d'euros ont impacté le résultat financier de l'exercice,
 - le rachat obligataire portant sur deux souches existantes :
 - une obligation de 500 millions d'euros de nominal à échéance janvier 2019 et offrant un coupon de 2,25%,
 - une obligation de 500 millions d'euros de nominal à échéance avril 2021 et offrant un coupon de 2,25%.ICADE conformément à sa cible a racheté 300,2 millions d'euros, soit un taux d'apport moyen sur la totalité des souches de 30% (51% sur la souche 2019 et de 9% sur l'échéance 2021). L'impact dans le résultat financier de l'exercice lié à ce rachat obligataire s'élève à 23,2 millions d'euros dont le paiement d'une soulte de 17,0 millions d'euros,
 - la mise en place de deux financements obligataires, le premier de 750,0 millions d'euros à 10 ans, assortie d'une marge de 123 points de base au-dessus du taux de référence (soit un coupon de 1,75 %) et le second de 500 millions d'euros à 9 ans, assortie d'une marge de 82 points de base au-dessus du taux de référence (soit un coupon annuel de 1,125%),
 - le refinancement auprès d'Allianz du crédit hypothécaire adossé au parc d'affaires « Pont de Flandre ». Ce nouveau crédit de maturité 20 ans est assorti d'un taux fixe de 2,172 %, en baisse de plus de 150 points de base par rapport au taux initial et porte son montant à 225 millions d'euros, en augmentation de 28,0 millions d'euros. La maturité résiduelle augmente de 11 années ;
- les instruments dérivés par une diminution de 49,8 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2015 générée par les opérations suivantes :
 - le débouclage de *swaps* avec des échéances courtes pour un notionnel de 892 millions d'euros et une soulte versée de 48,7 millions d'euros dont :
 - 23,6 millions au titre d'instruments dérivés sans conservation des dettes sous-jacentes dont 23,4 millions d'euros ont impacté le résultat financier de l'exercice,
 - 25,1 millions d'euros au titre d'instruments dérivés avec conservation des dettes sous-jacentes dont 3,8 millions d'euros ont impacté le résultat financier de l'exercice, le solde sera étalé sur la durée vie restante des dettes sous-jacentes,
 - la mise en place de *swaps* à départ décalé avec des échéances longues pour un notionnel de 250 millions d'euros.

En outre, les autres évolutions de la dette brute après prise en compte des instruments dérivés par rapport au 31 décembre 2015 pour -138,4 millions d'euros concernent essentiellement :

- l'augmentation nette de l'encours de « *NEU Commercial Papers* » pour 226,0 millions d'euros (dont 528,5 millions d'euros d'augmentation et 302,5 millions d'euros de diminution) ;
- la mise en place, pour ICADE Santé, d'un nouveau crédit bancaire auprès de la Banque Palatine pour 50 millions d'euros ;
- le tirage de nouvelles lignes de crédits pour 230,0 millions d'euros ;
- l'augmentation des contrats de location-financement pour 34,7 millions d'euros provenant des entrées de périmètre de la Santé ;
- l'augmentation des découverts bancaires pour 12,4 millions d'euros ;
- l'amortissement naturel d'emprunts auprès des établissements de crédit (y compris lignes de crédit) et des contrats de location-financement pour 677,4 millions d'euros ;
- la diminution de la dette de 12,7 millions d'euros suite aux variations de périmètre ;
- la diminution de la juste valeur des ORNANes de 1,4 million d'euros.

5.1.2. Résultat financier

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Charges d'intérêts sur dettes financières	(97,9)	(98,7)
Charges d'intérêts sur instruments dérivés	(20,0)	(36,1)
Recyclage en résultat des instruments dérivés de couverture de taux avec conservation du sous-jacent	1,5	1,7
Coût de l'endettement brut	(116,4)	(133,2)
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	2,0	2,8
Revenus des créances et des prêts	4,9	6,3
Variation de juste valeur par résultat des instruments équivalents de trésorerie	-	0,1
Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés	7,0	9,2
Coût de l'endettement net	(109,4)	(123,9)
Résultats de cessions des titres disponibles à la vente	1,6	-
Variation de juste valeur par résultat des instruments dérivés	(1,5)	(0,3)
Variation de juste valeur des ORNANes	1,4	2,5
Commissions de non utilisation	(5,1)	(5,3)
Coût de restructuration de passifs financiers	(51,4)	-
Autres produits et charges financiers	0,9	0,9
Total des autres produits et charges financiers	(54,1)	(2,2)
RESULTAT FINANCIER	(163,6)	(126,1)

5.1.3. Composantes de la dette financière nette

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

(en millions d'euros)	Valeur au bilan 31/12/2016	Courant Part à moins d'un an	Non Courant					Juste valeur 31/12/2016
			Part de un à deux ans	Part de deux à trois ans	Part de trois à quatre ans	Part de quatre à cinq ans	Part à plus de cinq ans	
Dette à taux fixe	3 766,2	613,7	17,6	262,0	16,4	454,3	2 402,2	3 910,8
Emprunts obligataires (a)	2 752,8	22,5	-	245,1	-	442,3	2 042,9	2 841,5
ORNANes (b)	46,0	46,0	-	-	-	-	-	44,8
Emprunts auprès des établissements de crédit	314,4	2,2	4,2	4,4	4,7	0,6	298,4	345,6
Locations-financement	39,5	6,1	4,9	4,0	3,2	3,0	18,3	48,2
Autres emprunts et dettes assimilées	85,0	8,5	8,5	8,5	8,5	8,4	42,5	102,2
<i>NEU Commercial Papers</i>	528,5	528,5	-	-	-	-	-	528,5
Dette à taux variable	1 082,8	104,2	402,5	51,5	249,2	124,3	151,1	1 092,9
Emprunts auprès des établissements de crédit	867,8	42,7	384,4	35,5	233,4	104,4	67,3	877,7
Locations-financement	172,8	19,3	18,2	16,0	15,7	19,9	83,8	173,5
Autres emprunts et dettes assimilées	0,5	0,5	-	-	-	-	-	-
Dettes rattachées à des participations	5,0	5,0	-	-	-	-	-	5,0
Découverts bancaires	36,6	36,6	-	-	-	-	-	36,6
DETTES FINANCIERES BRUTES AU 31/12/2016	4 849,0	717,8	420,1	313,5	265,6	578,6	2 553,3	5 003,6
DETTES FINANCIERES BRUTES AU 31/12/2015	4 672,6	901,1	593,0	381,6	580,4	268,9	1 947,7	4 830,4

(a) Caractéristiques des Emprunts Obligataires

ISIN	Date d'émission	Date d'échéance	Nominal à l'émission	Taux	Profil de remboursement	Nominal au 31/12/2015	Augmentation	Diminution	Nominal au 31/12/2016
FR0011577188	30/09/2013	29/09/2023	300,0	Taux Fixe 3,375%	In fine	300,0	-	-	300,0
FR0011577170	30/09/2013	30/01/2019	500,0	Taux Fixe 2,25%	In fine	500,0	-	254,9	245,0
FR0011847714	16/04/2014	16/04/2021	500,0	Taux Fixe 2,25%	In fine	500,0	-	45,3	455,0
FR0012942647	14/09/2015	14/09/2022	500,0	Taux Fixe 1,875%	In fine	500,0	-	-	500,0
FR0013181906	10/06/2016	10/06/2026	750,0	Taux Fixe 1,75%	In fine	-	750,0	-	750,0
FR0013211893	15/11/2016	17/11/2025	500,0	Taux Fixe 1,125%	In fine	-	500,0	-	500,0
EMPRUNTS OBLIGATAIRES						1 800,0	1 250,0	300,2	2 750,0

(b) Obligations à options de Remboursement au Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANES)

ISIN	Date d'émission	Date d'échéance	Nominal à l'émission	Taux	Profil de remboursement	Nominal au 31/12/2015	Augmentation	Diminution	Nominal au 31/12/2016
FR0010961128	16/11/2010	01/01/2017	175,0	Taux Fixe 2,5%	In fine	45,0	-	-	45,0

La durée de vie moyenne de la dette au 31 décembre 2016 s'établit à 6,6 ans (hors NEU Commercial Papers). Au 31 décembre 2015 elle s'élevait à 4,5 ans. Les financements levés en 2016, notamment les émissions obligataires à 9 et 10 ans, le refinancement d'un prêt hypothécaire à 20 ans, le remboursement par anticipation de souches obligataires et de financements bancaires, ont permis d'élever la maturité moyenne des dettes d'ICADE à un niveau supérieur à 6 ans.

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

5.1.4. Instruments dérivés

Variation de juste valeur

(en millions d'euros)	Juste valeur 31/12/2015	Cessions	Paiement pour garantie	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en capitaux propres	Juste valeur 31/12/2016
Swaps et options de taux - payeur fixe	(78,0)	48,7	-	2,9	11,0	(15,4)
- dont variation des ICNE	-	-	-	4,0	-	-
- dont part inefficace	-	-	-	(1,2)	-	-
Instruments de couverture de flux de trésorerie futurs	(78,0)	48,7	-	2,9	11,0	(15,4)
Options de taux	1,1	-	-	(0,4)	-	0,8
Instruments non qualifiés de couverture	1,1	-	-	(0,4)	-	0,8
INSTRUMENTS - RISQUE DE TAUX - HORS APPELS DE MARGE	(76,8)	48,7	-	2,5	11,0	(14,6)
Instruments dérivés : appels de marge	13,6	-	(12,4)	-	-	1,2
INSTRUMENTS - RISQUE DE TAUX	(63,2)	48,7	(12,4)	2,5	11,0	(13,4)
Présentation des instruments dérivés au bilan :						
Instruments dérivés Actif	15,1	-	(12,4)	(0,5)	6,3	8,6
Instruments dérivés Passif	(78,4)	48,7	-	3,0	4,6	(21,9)

Instruments dérivés : analyse des notionnels par échéance

(en millions d'euros)	31/12/2016				
	Taux moyen	Total	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Portefeuille des dérivés en vigueur au 31/12/2016					
Swaps de taux - payeur fixe	0,88%	523,0	21,1	96,5	405,5
Options de taux - CAP	1,04%	325,0	-	325,0	-
Options de taux - FLOOR	0,00%	300,0	300,0	-	-
TOTAL DU PORTEFEUILLE DES DERIVES EN VIGUEUR		1 148,0	321,1	421,5	405,5
Portefeuille des dérivés à effet différé					
Swaps de taux - payeur fixe	0,20%	119,4	-	3,1	116,3
TOTAL DU PORTEFEUILLE DES DERIVES EN VIGUEUR A EFFET DIFFERE		119,4	-	3,1	116,3
TOTAL DES INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX 31/12/2016		1 267,4	321,1	424,6	521,8
TOTAL DES INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX 31/12/2015		2 040,7	195,6	1 559,6	285,5

5.1.5. Titres disponibles à la vente et autres actifs et passifs financiers

(en millions d'euros)	31/12/2015	Acquisitions	Cessions / Remboursements	Effets des variations de juste valeur en capitaux propres	Charges nettes liées aux pertes de valeur en résultat	Effets des variations de périmètre et de capital	Autres (b)	31/12/2016
Titres disponibles à la vente (a)	27,1	0,1	(3,0)	2,8	-	(0,4)	0,3	26,8
TITRES DISPONIBLES A LA VENTE	27,1	0,1	(3,0)	2,8	-	(0,4)	0,3	26,8
Créances rattachées à des participations et autres parties liées	65,5	7,6	(14,9)	-	-	3,5	-	61,8
Prêts	0,2	-	-	-	-	-	-	0,2
Dépôts et cautionnements versés	3,3	2,3	(0,2)	-	-	(0,1)	0,1	5,4
Comptes courants associés	70,2	-	-	-	-	-	(20,4)	49,8
Autres	0,1	-	-	-	-	-	(0,1)	-
AUTRES ACTIFS FINANCIERS	139,4	9,9	(15,2)	-	-	3,4	(20,3)	117,3

(a) Les titres disponibles à la vente sont des actions et autres titres à revenus variables, classés en totalité en actif non courant. Sur l'exercice le Groupe a cédé une partie des titres de société de partenariats public-privé pour 3 millions d'euros.

(b) Les autres mouvements sur les comptes courants associés correspondent aux augmentations nettes des remboursements de la période.

Actifs financiers par échéance

(en millions d'euros)	31/12/2016	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	61,8	61,8	-	-
Prêts	0,2	0,1	0,1	-
Dépôts et cautionnements versés	5,4	0,4	2,4	2,6
Comptes courants associés	49,8	49,8	-	-
AUTRES ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI	117,3	112,1	2,5	2,6

Les autres passifs financiers sont composés exclusivement des dépôts et cautionnements reçus des locataires pour un montant de 58,5 millions d'euros au 31 décembre 2016.

5.1.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
OPCVM monétaires		32,1
Disponibilités (inclus Intérêts bancaires à recevoir)		240,4
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	272,4	451,4

5.2. Gestion des risques financiers

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

Celle-ci reporte régulièrement au comité des risques, taux, trésorerie et financements d'Icade sur l'ensemble des sujets liés aux problématiques de politiques de financements, de placements, de gestion du risque de taux.

5.2.1. Risque de liquidité

Le Groupe dispose d'une capacité de tirage en lignes court et moyen termes à hauteur de 1 580,0 millions d'euros totalement libres d'utilisation. Ce montant n'inclut pas les disponibilités de tirages des opérations de promotion, lorsqu'elles ont été mises en place, affectées à des programmes spécifiques.

Icade a continué, lors de cet exercice, d'accéder à la liquidité dans de bonnes conditions, et dispose d'une forte marge de manœuvre en termes de mobilisation de fonds.

Les échéances contractuelles résiduelles des passifs financiers (hors contrats de construction et VEFA) s'analysent comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2016								
	Part à moins d'un an		Part à plus d'un an et moins de trois ans		Part à plus de trois ans et moins de cinq ans		Part à plus de cinq ans		Total
	Remboursements	Intérêts	Remboursements	Intérêts	Remboursements	Intérêts	Remboursements	Intérêts	
Emprunts obligataires	-	54,0	245,1	108,0	454,7	97,0	2 050,0	117,8	3 126,5
ORNANes	44,8	1,1	-	-	-	-	-	-	46,0
Emprunts auprès des établissements de crédit	47,0	15,8	429,4	28,1	348,3	23,6	371,8	115,5	1 379,6
Locations-financement	25,4	3,6	43,2	5,9	41,8	5,1	102,2	7,2	234,4
Autres emprunts et dettes assimilées	8,5	4,3	17,0	7,4	17,1	5,6	42,6	6,5	109,0
Instruments hybrides	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dettes rattachées à des participations	5,0	-	-	-	-	-	-	-	5,0
NEU Commercial Papers	528,5	-	-	-	-	-	-	-	528,5
Découverts bancaires	36,6	-	-	-	-	-	-	-	36,6
Dettes fournisseurs et dettes d'impôt	399,7	-	17,8	-	-	-	-	-	417,4
Instruments financiers dérivés	-	5,3	-	10,3	-	5,2	-	(5,8)	15,1
TOTAL	1 095,5	84,2	752,5	159,7	861,9	136,5	2 566,7	241,2	5 898,1

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

5.2.2. Covenants et ratios financiers

Le Groupe suit les éléments suivants :

◆ Covenants financiers

		Covenants	31/12/2016
LTV Covenant ^(a)	Maximum	< 52%	39,5%
ICR	Minimum	> 2	4,71x
Contrôle CDC	Minimum	34%	38,99%
Valeur du patrimoine Foncier ^(b)	Minimum	de > 1,7 Md€ et > 7 Md€	11,3 Md€
Dettes des filiales promotion / dette brute consolidée	Maximum	< 20%	0,7%
Suretés sur actifs	Maximum	< 20% du patrimoine foncier	6,5%

(a) Hors autres emprunts et dettes assimilées (LTV < 50%)

(b) Environ 7% de la dette concernée par un covenant sur la valeur du patrimoine de la Foncière a pour limite 1,7 Md€, 2% de la dette a pour limite 2 Md€, 7% de la dette a pour limite 3 Md€, 13% de la dette a pour limite 5 Md€ et les 71% restant l'étant pour une limite à 7 Md€.

Des emprunts contractés par Icade peuvent faire l'objet de covenants fondés sur des ratios financiers (notions de *loan to value* et de couverture de charges d'intérêts) et d'une clause de contrôle de la Caisse des dépôts pouvant entraîner une obligation de remboursement anticipé. Au 31 décembre 2016, les ratios sont respectés.

Au 31 décembre 2016, la Caisse des dépôts dispose de 39,10 % des droits de vote d'Icade et détient 38,99 % de son capital.

◆ Ratio de structure financière

Le ratio de LTV (*loan to value*) qui rapporte les dettes financières nettes au patrimoine immobilier réévalué hors droits augmenté des valeurs des sociétés de promotion ressort à 37,9% au 31 décembre 2016 (contre 38,0% au 31 décembre 2015).

(en millions d'euros)		31/12/2016	31/12/2015
Dettes financières nettes	(A)	4 451,3	4 121,2
Juste valeur hors droit du patrimoine en intégration globale		11 125,8	10 318,4
Valeur vénale des foncières mises en équivalence		129,5	126,1
VALEUR DE PATRIMOINE DES FONCIERES RETENUE	(B)	11 255,3	10 444,5
Valorisation des sociétés de promotion		482,1	387,5
VALEUR DE PATRIMOINE GROUPE RETENUE	(C)	11 737,4	10 832,0
LTV de référence pour les covenants	(A/B)	39,5%	39,5%
LTV incluant les sociétés de promotion	(A/C)	37,9%	38,0%

Ce ratio reste très inférieur aux niveaux plafonds à respecter dans le cadre des covenants financiers prévus dans la documentation bancaire (52 % où ce ratio est mentionné en tant que covenant). Ces covenants n'incluent pas les valeurs des sociétés de promotion dans le calcul du ratio, ce qui le positionne à 39,5% (comme au 31 décembre 2015).

Si la valeur de patrimoine, utilisée pour son calcul, était appréciée droits inclus, et si la juste valeur des dérivés de taux n'était pas incluse dans la dette nette, le ratio LTV ajusté s'établirait à 36,0 % au 31 décembre 2016.

◆ Ratio de couverture des intérêts

Le ratio de couverture des intérêts par l'excédent brut opérationnel majoré de la part dans le résultat des sociétés mises en équivalence ressort à 4,71x sur l'exercice 2016. Ce ratio est en hausse par rapport à l'exercice précédent calculé selon la même méthode (3,98x en 2015), compte tenu de l'accroissement de l'excédent brut opérationnel et de la restructuration du passif qui a engendré une baisse du coût de l'endettement.

Ce ratio reste supérieur aux seuils à respecter dans le cadre des *covenants* financiers prévus dans la documentation bancaire (2,00x)

5.2.3. Risque de taux

(en millions d'euros)	31/12/2016									
	Actifs financiers (a)		Passifs financiers (b)		Exposition nette avant couverture (c) = (b) - (a)		Instruments de couverture de taux (d)		Exposition nette après couverture (e) = (d) - (c)	
	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable	Taux fixe	Taux variable
Moins d'un an	0,1	384,1	613,7	104,1	613,6	(280,0)	-	321,1	(613,6)	601,1
De un an à deux ans	-	-	17,6	402,5	17,6	402,5	-	209,8	(17,6)	(192,7)
De deux ans à trois ans	-	-	262,0	51,5	262,0	51,5	-	149,5	(262,0)	98,0
De trois ans à quatre ans	-	-	16,4	249,2	16,4	249,2	-	58,0	(16,4)	(191,2)
De quatre ans à cinq ans	0,1	-	454,3	124,3	454,2	124,3	-	7,2	(454,2)	(117,1)
Plus de cinq ans	26,8	-	2 402,2	151,1	2 375,3	151,1	-	521,8	(2 375,3)	370,6
TOTAL	27,0	384,1	3 766,2	1 082,8	3 739,2	698,6	-	1 267,4	(3 739,2)	568,8

L'évolution des marchés financiers peut entraîner une variation des taux d'intérêt pouvant se traduire par une augmentation du coût de refinancement. Pour financer ses investissements, Icade a également recours à de la dette à taux variable qui fait l'objet d'une couverture, ce qui lui permet de conserver la capacité de rembourser par anticipation sans pénalité. Cette dette représente près de 22 % de sa dette totale au 31 décembre 2016 (hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires).

Au 31 décembre 2016, la part de la dette à taux variable couverte représente 18% de la dette totale, la part de la dette à taux variable non couverte représente 4% de la dette totale.

Icade a poursuivi au cours de l'exercice 2016 une politique de gestion prudente de sa dette en maintenant une exposition limitée au risque de taux tout en profitant des taux bas.

Dans ce cadre, des *swaps* avec des échéances courtes ont été débouclés pour un notionnel de 892 millions d'euros et concomitamment, des *swaps* à départ décalé avec des échéances longues ont été contractés pour un notionnel de 250 millions d'euros, permettant de figer à long terme des taux à des niveaux historiquement bas.

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

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

Compte tenu de l'optimisation de la structure de couverture réalisée par le Groupe sur l'exercice et de l'évolution des taux d'intérêt, les variations de juste valeur des instruments de couverture ont un impact positif de 11 millions d'euros.

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

(en millions d'euros)	31/12/2016	
	Impact en capitaux propres avant impôts	Impact en résultat avant impôts
Impact d'une variation de + 1% des taux d'intérêts	39,0	0,3
Impact d'une variation de - 1% des taux d'intérêts	(42,7)	1,6

5.2.4. Le risque de change

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

5.2.5. Le risque de crédit

Pour une part, les risques de crédit et/ou de contrepartie concernent la trésorerie et les équivalents de trésorerie ainsi que les établissements bancaires auprès desquels ces disponibilités sont placées. Les supports de placement choisis ont une maturité inférieure à un an et présentent un profil de risque très limité, et font l'objet d'un suivi quotidien ; une revue régulière des autorisations sur les supports complète le processus de contrôle. De plus, afin de limiter son risque de contrepartie, Icade ne traite des produits dérivés de taux qu'avec des établissements bancaires de premier plan avec lesquels elle est en relation pour le financement de son développement. Pour ces deux types de supports, Icade applique un principe de dispersion des risques en évitant toute concentration des en-cours sur une contrepartie donnée.

Pour une autre part, le risque de crédit et/ou de contrepartie concerne les locataires. Le Groupe a mis en place des procédures afin de s'assurer de la qualité du crédit des clients et des tiers avant de traiter avec ces derniers. Dans l'activité de foncière il est notamment procédé à une analyse de la solvabilité des clients et dans l'activité de promotion immobilière au contrôle du financement de l'assurance et de la caution. Ces procédures font l'objet de contrôles réguliers.

Les pertes de valeur sur les créances sont estimées après une analyse des balances des impayés. Les dossiers clients sont analysés sur base individuelle.

L'exposition maximum du Groupe au risque de crédit correspond à la valeur comptable des créances diminuée des dépôts reçus de la clientèle, soit 124,2 millions d'euros au 31 décembre 2016, contre 69,5 millions d'euros au 31 décembre 2015.

Le Groupe n'est pas exposé à un risque de concentration de risque de crédit, compte tenu de la diversité de ses activités et de ses clients.

5.3. Juste valeur des actifs et passifs financiers

(en millions d'euros)	Valeur comptable 31/12/2016	Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur 31/12/2016
Actifs					
Titres disponibles à la vente courants et non courants	26,8	7,4	19,4		26,8
Autres actifs financiers courants et non courants	125,8	118,5	6,5	0,8	125,8
Créances clients	408,0	408,0			408,0
Autres créances d'exploitation (a)	32,2	32,2			32,2
Equivalents de trésorerie	32,1			32,1	32,1
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS	624,9	566,1	25,9	32,9	624,9
Passifs					
Dettes financières courantes et non courantes	4 849,0	4 803,1		46,0	5 003,6
Autres passifs financiers courants et non courants	80,4	58,5	21,1	0,8	80,4
Dettes fournisseurs	388,7	388,7			388,7
Autres dettes d'exploitation (a)	292,1	292,1			292,1
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	5 610,3	5 542,4	21,1	46,8	5 764,9

(a) Hors opérations sur mandats, charges constatées d'avance et créances sociales et fiscales.

HIERARCHISATION DE LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS

Le tableau ci dessous présente la hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers selon les trois niveaux suivants :

- ✦ niveau 1 : la juste valeur de l'instrument financier correspond à des prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques ;
- ✦ niveau 2 : la juste valeur de l'instrument financier est établie à partir de données observables, soit directement (à savoir les prix), soit indirectement (à savoir des données dérivées des prix) ;
- ✦ niveau 3 : la juste valeur de l'instrument financier est déterminée à partir de données de marché non observables directement.

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2016			
		Niveau 1 : cotation sur un marché actif	Niveau 2 : technique de valorisation utilisant des données observables	Niveau 3 : technique de valorisation utilisant des données non observables	Valeur comptable au 31/12/2016 (juste valeur)
ACTIFS					
Actifs financiers désignés à la juste valeur par résultat					*
Instruments dérivés hors appel de marge (actifs)	5.1.4		7,4		7,4
Actifs disponibles à la vente	5.1.5			26,8	26,8
Equivalents de trésorerie	5.1.6	32,1			32,1
PASSIFS					
Passifs financiers désignés à la juste valeur par résultat				46,0	46,0
Instruments dérivés (passifs)	5.1.6		21,9		21,9

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 et à l'ORNANE.

Note 6. Résultat par action et capitaux propres

6.1. Résultat par action

(en millions d'euros)		31/12/2016	31/12/2015
Résultat net Part du Groupe des activités abandonnées		13,3	(20,5)
Résultat net Part du Groupe des activités poursuivies		44,7	(187,0)
Résultat net Part du Groupe	(A)	58,0	(207,6)
Impact des instruments dilutifs		0	0
Résultat net Part du Groupe dilué	(B)	58,0	(207,6)
Nombre d'actions à l'ouverture de l'exercice		74 111 186	74 022 386
Augmentation du nombre moyen d'actions lié à l'exercice des options de souscription d'actions		-	74 724
Nombre moyen d'actions propres en circulation		345 435	388 946
Nombre moyen d'actions avant dilution	(C)	73 765 751	73 708 164
Impact des instruments dilutifs (options de souscription d'actions et actions gratuites)		83 209	29 360
Nombre moyen d'actions après dilution	(D)	73 848 960	73 737 524
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION	(A/C)	0,79 €	(2,82 €)
Résultat net Part du Groupe des activités abandonnées par action		0,18 €	(0,28 €)
Résultat net Part du Groupe des activités poursuivies par action		0,61 €	(2,54 €)
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION DILUÉ	(B/D)	0,79 €	(2,81 €)
Résultat net Part du Groupe des activités abandonnées par action dilué		0,18 €	(0,28 €)
Résultat net Part du Groupe des activités poursuivies par action dilué		0,61 €	(2,54 €)

6.2. Capitaux propres

Capital

Actionnaires	31/12/2016		31/12/2015	
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% du capital
Caisse des dépôts	28 895 631	38,99	-	-
Groupama (a)	9 596 200	12,95	-	-
Sous-total concert CDC et Groupama	38 491 831	51,94	-	-
HoldCo SIIC (b)	-	-	38 491 773	51,94
Crédit Agricole (c)	4 219 304	5,69	4 144 304	5,59
Public	30 987 735	41,81	30 729 944	41,46
Salariés	205 672	0,28	212 200	0,29
Autodétention	206 644	0,28	532 965	0,72
TOTAL	74 111 186	100	74 111 186	100

(a) Groupama Gan Vie, Groupama SA et Groupama Holding

(b) Société dont le capital était détenu par la Caisse des dépôts et par Groupama à hauteur respectivement de 75,07% et de 24,93%, et ayant fait l'objet d'une fusion-absorption au cours du premier semestre 2016 par Icade.

(c) Dernière détention portée à la connaissance de la Société en date du 31 décembre 2016

Suite à la levée des conditions suspensives, l'assemblée générale mixte du 23 mai 2016 a approuvé le projet de fusion-absorption de HoldCo SIIC par Icade. A l'issue de la fusion, la Caisse des Dépôts et Groupama détiennent respectivement 38,99% et 12,95% du capital d'Icade.

Évolution du nombre d'actions en circulation

	Nombre	Capital en M€
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2014	74 022 386	112,8
Augmentation de capital liée à l'exercice des options de souscription d'actions	88 800	0,1
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2015	74 111 186	113,0
Augmentation de capital en rémunération de l'apport des titres HoldCo SIIC	38 491 773	58,7
Annulation de la totalité des titres Icade apportés par HoldCo SIIC	(38 491 773)	(58,7)
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2016	74 111 186	113,0

Titres de la société mère Icade SA détenus par des tiers et faisant l'objet de nantissements

Au 31 décembre 2016, aucun titre inscrit au nominatif pur n'est nanti.

Dividendes

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Versement aux actionnaires d'Icade SA au cours de l'exercice N au titre de l'exercice N-1		
- dividendes prélevés sur le résultat fiscal exonéré (en application du régime SIIC)	191,9	275,1
- dividendes prélevés sur le résultat taxable au taux de droit commun	83,4	-
- acompte sur dividendes	-	-
TOTAL	275,3	275,1

Les dividendes par action distribués sur les exercices 2016 et 2015 au titre des résultats des exercices 2015 et 2014 sont identiques. Ils s'élèvent à 3,73 euros.

Il sera proposé lors de l'assemblée générale d'approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2016, la distribution d'un dividende d'un montant de 4,0 euros par action. Sur la base des actions portant jouissance au 1^{er} janvier 2017, soit 73 904 542 actions, le montant de la distribution de dividendes proposé au vote de l'assemblée générale s'élèvera à 295,6 millions d'euros.

6.3. Participations ne donnant pas le contrôle

En 2016, comme en 2015, les principales participations ne donnant pas le contrôle concernent :

- ◀ le métier de la Foncière Santé. Pour mémoire, Icade Santé est détenue à hauteur de 56,51% par Icade SA sans variation sur l'exercice ;
- ◀ le métier de la Promotion.

Évolution des participations ne donnant pas le contrôle

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
SITUATION NETTE À L'OUVERTURE	675,0	487,9
Acquisitions de participations ne donnant pas le contrôle	-	191,3
Autres mouvements	-	0,5
Variation de juste valeur des instruments dérivés	(1,1)	0,9
Résultat	30,9	27,4
Dividendes	(39,7)	(33,0)
SITUATION NETTE À LA CLÔTURE	665,2	675,0
dont Foncière Santé	664,1	673,7
dont Promotion	1,1	1,2

Informations financières sur les participations ne donnant pas le contrôle

Les principaux éléments du bilan, du compte de résultat et du tableau de flux de trésorerie des entités consolidées par intégration globale dans lesquelles des minoritaires ont des intérêts sont présentés ci-dessous en quote-part de leurs détentions :

Bilan

(en millions d'euros)	31/12/2016			31/12/2015		
	Foncière Santé	Promotion	Total	Foncière Santé	Promotion	Total
Immeubles de placement	1 179,6	-	1 179,6	1 132,6	-	1 132,6
Autres actifs non courants	0,6	0,2	0,8	1,7	0,1	1,8
Total des actifs non courants	1 180,2	0,2	1 180,4	1 134,3	0,1	1 134,3
Total des actifs courants	5,7	32,7	38,5	39,5	26,8	66,3
Total des Actifs	1 185,1	32,9	1 218,1	1 173,8	26,9	1 200,7
Dettes financières non courantes	452,9	-	452,9	439,8	-	439,8
Autres passifs non courants	16,1	-	16,1	13,5	-	13,5
Total des passifs non courants	469,0	-	469,0	453,3	-	453,3
Dettes financières courantes	27,6	13,3	40,8	22,7	10,5	33,3
Autres passifs courants	25,2	18,6	43,8	24,1	15,2	39,2
Total des passifs courants	52,0	31,8	83,8	46,8	25,7	72,4
Total des passifs	521,0	31,9	552,9	500,1	25,7	525,7
ACTIF NET	664,1	1,1	665,2	673,7	1,2	675,0

Compte de résultat

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2016			31/12/2015		
	Foncière Santé	Promotion	Total	Foncière Santé	Promotion	Total
Chiffre d'affaires	90,2	24,7	114,9	73,7	20,2	94,0
Excédent brut d'exploitation	83,3	1,9	85,2	68,1	1,9	70,0
Résultat opérationnel	42,3	1,6	43,9	37,2	1,9	39,1
Résultat financier	(13,2)	-	(13,2)	(11,5)	-	(11,5)
RESULTAT NET	29,2	1,7	30,9	25,6	1,8	27,4

Tableau des flux de trésorerie

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2016	31/12/2015
Résultat net : part des participations ne donnant pas le contrôle	30,9	27,4
Flux net de trésorerie généré par l'activité opérationnelle	64,5	47,3
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	(60,6)	(257,2)
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	(41,0)	240,5
Variation nette de trésorerie	(37,1)	30,7
Trésorerie nette à l'ouverture	38,5	7,9
Trésorerie nette à la clôture	1,4	38,6

Note 7.**Provisions**

(en millions d'euros)	01/01/2016	Dotations	Utilisations	Reprises	Ecart actuariels	31/12/2016
Indemnités de fin de carrière et engagements assimilés	23,4	1,4	(0,1)	-	(1,9)	22,9
Pertes sur contrats	1,9	0,2	(0,4)	-	-	1,7
Risques fiscaux	0,1	5,6	-	-	-	5,7
Risques et charges - Autres	40,6	16,1	(3,6)	(3,8)	-	49,3
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	66,0	23,3	(4,0)	(3,8)	(1,9)	79,6
Provisions non courantes	28,7	2,2	(0,7)	-	(1,9)	28,3
Provisions courantes	37,3	21,1	(3,3)	(3,8)	-	51,3
<i>dont : résultat opérationnel</i>		16,3	(4,0)	(3,9)		
<i>dont : résultat financier</i>		1,0	-	-		
<i>dont : charges d'impôt</i>		6,1	-	-		

ICADE identifie plusieurs natures de provisions. Outre les indemnités de fin de carrière et engagements assimilés qui font l'objet de développements spécifiques (cf. note 9), les provisions sont constituées dès lors que les risques identifiés résultant d'événements passés engendrent une obligation actuelle et qu'il est probable que cette obligation provoquera une sortie de ressources.

Les risques identifiés sont :

- ❖ les pertes sur contrats de prestations de services et sur contrats de VEFA (pour mémoire les pertes sur contrats de construction figurent dans les postes « montants dus aux clients » et « montants dus par les clients ») ;
- ❖ les risques fiscaux : les provisions couvrent les risques fiscaux estimés pour lesquels les notifications de redressement ont été reçues au 31 décembre 2016 ;
- ❖ les autres provisions pour risques et charges, s'élevant à 49,3 millions d'euros, concernent principalement la Promotion et la Foncière Tertiaire pour des montants respectifs de 28,7 millions d'euros et 20,6 millions d'euros. Elles couvrent essentiellement les risques métiers, les litiges prud'homaux, ainsi que les contentieux.

Note 8. Autres postes

8.1. Titres mis en équivalence

8.1.1. Évolution des titres mis en équivalence

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2016			31/12/2015		
	Coentreprise	Entreprises associées	Total sociétés mises en équivalence	Coentreprise	Entreprises associées	Total sociétés mises en équivalence
Part dans l'actif net à l'ouverture	114,9	-	114,9	133,9	3,1	137,0
Part dans le résultat de l'exercice	(5,8)	0,3	(5,6)	(9,1)	0,7	(8,4)
Dividendes versés	9,2	(0,4)	8,8	(9,9)	(3,8)	(13,7)
Part dans l'actif net à la clôture	118,3	(0,1)	118,1	114,9	-	114,9

8.1.2. Participations dans les coentreprises

Les principaux éléments de la situation financière des coentreprises sont présentés ci-dessous, en quote-part du Groupe.

Bilan

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2016			31/12/2015				
	Foncière	Tertiaire	Promotion	Total	Foncière	Tertiaire	Promotion	Total
Total des actifs non courants		136,6	0,2	136,9	158,2		0,2	158,4
Total des actifs courants		24,4	181,6	205,9	22,0		177,3	199,3
Total des Actifs		161,0	181,8	342,8	180,2		177,6	357,7
Dettes financières non courantes		-	-	-	-		-	-
Autres passifs non courants		1,7	0,2	1,9	1,7		0,2	1,9
Total des passifs non courants		1,7	0,2	1,9	1,7		0,2	1,9
Dettes financières courantes		46,0	82,4	128,3	65,6		80,1	145,7
Autres passifs courants		6,7	87,6	94,3	7,7		87,6	95,3
Total des passifs courants		52,7	170,0	222,6	73,3		167,7	241,0
Total des passifs		54,4	170,2	224,5	75,0		167,9	242,9
ACTIF NET		106,7	11,6	118,2	105,2		9,7	114,9

Compte de résultat

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2016			31/12/2015				
	Foncière	Tertiaire	Promotion	Total	Foncière	Tertiaire	Promotion	Total
Chiffre d'affaires		9,1	91,8	101,0	9,7		70,1	79,7
Excédent brut d'exploitation		6,7	11,5	18,2	6,2		8,8	15,0
Résultat opérationnel		(16,0)	11,5	(4,5)	(16,5)		9,1	(7,3)
Résultat financier		(1,2)	(0,1)	(1,2)	(1,5)		-	(1,5)
Impôts sur les résultats		-	(0,1)	(0,1)	-		(0,2)	(0,2)
RESULTAT NET		(17,2)	11,4	(5,9)	(18,0)		8,8	(9,2)
dont amortissements nets de subvention		(6,8)	-	(6,8)	(7,0)		-	(7,0)

8.1.3. Participations dans les entités associées

Les principaux éléments de la situation financière des entités associées sont présentés ci-dessous, en quote-part du Groupe.

Bilan

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2016	31/12/2015
	Promotion	Promotion
Total des Actifs courants	3,2	5,4
Total des Actifs	3,3	5,4
Dettes financières courantes	1,1	2,5
Autres passifs courants	2,3	2,9
Total des passifs	3,4	5,4
ACTIF NET	(0,1)	-

Compte de résultat

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
	Promotion	Promotion
Chiffre d'affaires	-	18,8
Excédent brut d'exploitation	0,3	0,9
Résultat opérationnel	0,3	0,9
Résultat financier	-	-
Impôts sur les résultats	-	(0,1)
RESULTAT NET	0,3	0,7

8.2. Composantes du besoin en fonds de roulement

8.2.1. Stocks et en-cours : évolution

(en millions d'euros)	Promotion				Foncière Tertiaire	
	Terrains et réserves foncières	Travaux en-cours	Lots finis non vendus	Total	Foncière	Tertiaire
Valeur nette au 31/12/2015	63,8	324,7	40,9	429,5	1,0	430,5
Valeur brute au 31/12/2015	71,7	335,9	41,8	449,5	1,2	450,6
Variation de l'exercice	11,4	64,5	(13,5)	62,4	-	62,4
Effets des variations de périmètre	-	1,0	-	1,0	-	1,0
Valeur brute au 31/12/2016	83,1	401,5	28,2	512,8	1,2	514,0
Perte de valeur au 31/12/2015	(7,9)	(11,7)	(0,9)	(20,0)	(0,2)	(20,2)
Dotations et reprises en résultat	(1,0)	2,0	(2,5)	(1,5)	-	(1,5)
Autres	(0,9)	0,9	-	-	-	-
Perte de valeur au 31/12/2016	(9,8)	(8,3)	(3,4)	(21,5)	(0,2)	(21,7)
VALEUR NETTE au 31/12/2016	73,3	393,2	24,9	491,3	1,0	492,3

8.2.2. Contrats de construction et VEFA

Capacité de l'acquéreur à définir les éléments structurels majeurs de la construction d'un bien immobilier **avant et pendant** la phase de construction

(en millions d'euros)	31/12/2016			31/12/2015		
	Promotion Tertiaire	Eliminations internes inter-métiers	Total	Promotion Tertiaire	Eliminations internes inter-métiers	Total
Créances TTC cumulées selon la méthode de l'avancement	244,0	-	244,0	303,5	-	303,5
Travaux en-cours	24,8	-	24,8	17,4	-	17,4
Appels de fonds encaissés	(242,1)	-	(242,1)	(297,7)	-	(297,7)
MONTANTS DÛS PAR LES CLIENTS	31,8	-	31,8	30,5	-	30,5
MONTANTS DÛS AUX CLIENTS	(5,1)	-	(5,1)	(7,2)	-	(7,2)
PRODUITS DE L'EXERCICE	122,1	-	122,1	150,2	-	150,2
<i>Concernant les contrats en cours à la date de clôture et achevés au cours de la période :</i>						
Montant total des coûts encourus et bénéfiques comptabilisés (moins les pertes comptabilisées) jusqu'au 31 décembre de l'exercice	26,9	-	26,9	25,7	-	25,7
Montant des avances reçues relatives aux contrats non démarrés	1,7	-	1,7	1,0	-	1,0
Engagements hors bilan réciproques (actes authentiques TTC - Appels de fonds encaissés)	117,3	-	117,3	165,8	-	165,8

Capacité limitée de l'acquéreur à définir les éléments structurels majeurs de la construction d'un bien immobilier

(en millions d'euros)	31/12/2016				31/12/2015			
	Promotion Logement	Promotion Tertiaire	Eliminations internes inter-métiers	Total	Promotion Logement	Promotion Tertiaire	Eliminations internes inter-métiers	Total
PRODUITS DE L'EXERCICE	615,7	141,2	-	756,9	623,2	67,7	-	691,0
Concernant les contrats en cours à la date de clôture et achevés au cours de la période :								
Montant total des coûts encourus et bénéfiques comptabilisés (moins les pertes comptabilisées) jusqu'au 31 décembre de l'exercice	-	21,8	-	21,8	0,9	38,9	-	39,8
Montant des avances reçues relatives aux contrats non démarrés	-	0,2	-	0,2	-	0,2	-	0,2
Engagements hors bilan réciproques (actes authentiques TTC - Appels de fonds encaissés)	2,0	207,9	(2,0)	207,9	-	80,4	-	80,4

8.2.3. Créances clients

Les créances commerciales ont évolué de la façon suivante :

(en millions d'euros)	31/12/2015	Variation de l'exercice	Effets des variations de périmètre	Reprises nettes de pertes de valeur en résultat	Autres (a)	31/12/2016
Créances clients et comptes rattachés	242,9	95,4	1,6	-	(2,5)	337,4
Créances financières clients	251,9	(7,5)	(13,4)	-	(147,2)	83,7
CRÉANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHES - VALEUR BRUTE	494,8	87,8	(11,8)	-	(149,7)	421,1
Pertes de valeur sur créances clients et comptes rattachés	(34,2)	-	-	18,5	2,5	(13,1)
Pertes de valeur sur créances financières clients	(11,3)	-	-	-	11,3	-
CRÉANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHES - PERTES DE VALEUR	(45,5)	-	-	18,5	13,9	(13,1)
Créances clients et comptes rattachés valeur nette	208,8	95,4	1,6	18,5	-	324,3
Créances financières clients valeur nette	240,5	(7,5)	(13,4)	-	(135,8)	83,7
CRÉANCES CLIENTS - VALEUR NETTE	449,3	87,8	(11,8)	18,5	(135,8)	408,0

(a) Les autres mouvements correspondent principalement à la cession de l'immeuble de bureaux Levallois.

Au 31 décembre, l'analyse de l'échéancier des créances clients et comptes rattachés est la suivante :

(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
2016	324,3	297,7	6,9	3,3	2,7	6,0	7,6
2015	208,8	179,2	5,0	4,7	3,6	1,1	15,2

8.2.4. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires par nature se détaille de la manière suivante :

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Revenus locatifs y compris loyers financiers	583,3	552,8
Contrats de construction et de VEFA	893,4	864,4
Prestations de service	16,0	20,0
Autres ventes	-	2,6
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	1 492,7	1 439,7

8.2.5. Créances diverses

(en millions d'euros)	31/12/2016			31/12/2015
	Brut	Pertes de valeur	Net	Net
Avances fournisseurs	16,2	-	16,2	7,5
Créances sur cessions d'immobilisations	0,1	-	0,1	0,3
Opérations sur mandats (a)	45,4	-	45,4	59,6
Charges constatées d'avance	6,2	-	6,2	3,3
Créances fiscales et sociales	138,8	-	138,8	127,5
Autres créances	16,1	(0,3)	15,8	30,6
TOTAL CREANCES DIVERSES	222,9	(0,3)	222,6	228,7

(1) Le détail des opérations sur mandats est présenté dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Trésorerie	45,4	59,6
TOTAL OPERATIONS SUR MANDATS	45,4	59,6

8.2.6. Dettes diverses

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Avances clients	149,3	136,7
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	123,9	106,8
Opérations sur mandat (a)	45,4	59,6
Produits constatés d'avance	32,2	30,6
Dettes fiscales et sociales hors impôts sur le résultat	116,7	93,3
Autres dettes	18,9	19,5
TOTAL DETTES DIVERSES	486,4	446,6

(1) Le détail des opérations sur mandats est présenté dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Dettes	45,4	59,6
TOTAL OPERATIONS SUR MANDATS	45,4	59,6

8.2.7. Autres actifs et passifs destinés à être cédés et activités abandonnées

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Immeubles de placement destinés à être cédés	3,4	-
Autres actifs destinés à être cédés et activités abandonnées	0,3	156,8
TOTAL ACTIFS DESTINES A ETRE CEDES ET ACTIVITES ABANDONNEES	3,7	156,8
Autres passifs destinés à être cédés et activités abandonnées	11,1	155,5
TOTAL PASSIFS DESTINES A ETRE CEDES ET ACTIVITES ABANDONNEES	11,1	155,5

Les actifs et passifs destinés à être cédés et activités abandonnées concernent l'activité Services comme indiqué en note 2.1 ainsi qu'un immeuble sous promesse de vente au 31 décembre 2016.

8.3. Impôts

8.3.1. Analyse de la charge

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Impôts courants	(23,6)	(64,6)
Impôts différés	(0,2)	1,1
CHARGE TOTALE D'IMPÔT COMPTABILISÉE EN RÉSULTAT	(23,6)	(63,5)
IMPÔTS SUR LES ÉLÉMENTS COMPTABILISÉS EN CAPITAUX PROPRES	(0,3)	(0,6)

La charge d'impôt inclut notamment la contribution de 3% sur une part des dividendes versés par Icade pour 5,0 millions d'euros et sur les dividendes internes versés par Icade Promotion pour 3,6 millions d'euros.

8.3.2. Preuve d'impôt

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2016
Résultat avant impôt	112,5
Résultat des activités abandonnées	13,3
Résultat des activités poursuivies avant impôt	99,2
Taux d'impôt théorique	34,43%
Charge d'impôt théorique	(34,1)
Incidence sur l'impôt théorique des :	
Différences permanentes (a)	(63,9)
Secteur exonéré du régime SIIC	84,1
Variation des actifs d'impôt non reconnus (dont déficits reportables)	(0,0)
Impôt sur distribution de dividendes	(8,6)
Différentiels de taux (France et étranger)	0,1
Impôt supporté par les minoritaires	0,6
Autres impacts (dont exit tax, provision pour impôt, ...)	(1,6)
Charge d'impôt effective	(23,6)
Taux d'imposition effectif	23,75%

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

8.3.3. Origine des impôts différés

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2016	31/12/2015
Impôts différés liés à des différences temporaires		
- Provisions d'actifs non déductibles	3,8	5,0
- Provisions pour engagements liés au personnel	3,3	3,4
- Provisions de passifs non déductibles	3,8	2,9
- Crédit-bail	(5,1)	(9,2)
- Autres	(0,6)	(0,5)
Impôts différés actifs liés à des reports déficitaires	0,2	5,4
POSITION NETTE DES IMPOTS DIFFERES	5,4	6,9
Impôts différés nets actifs	12,9	17,6
Impôts différés nets passifs	7,5	10,7
POSITION NETTE DES IMPOTS DIFFERES	5,4	6,9

Au 31 décembre 2016, les déficits reportables non activés s'élèvent à 22,8 millions d'euros en base.

Note 9. Rémunérations et avantages au personnel

9.1. Engagements envers le personnel

9.1.1. Variation des engagements envers le personnel

(en millions d'euros)		31/12/2016	31/12/2015
DETTE ACTUARIELLE À L'OUVERTURE	(1)	19,8	26,3
Effet des variations de périmètre et autres mouvements	(2)	0,1	-
Coût des services rendus en cours d'exercice	(a)	1,4	1,6
Coût financier de l'exercice	(a)	0,4	0,4
Coûts de la période	Σ (a)	1,8	2,1
Prestations versées	(3)	(0,8)	(1,7)
Charge nette comptabilisée par résultat	b=Σ(a)+(3)	0,9	0,4
(Gains) Pertes actuariels de l'exercice	(4)	(1,9)	(2,0)
Reclassement en passifs destinés à être cédés	(5)		(4,8)
	(A)=(1)+(2)		
PASSIF NET À LA CLÔTURE	+(b)+(4)+(5)	19,0	19,8

Les engagements envers le personnel sont évalués au 31 décembre 2016 selon les modalités de l'Accord Unique du Groupe signé le 17 décembre 2012.

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :

- ✦ taux d'actualisation : 1,32 % au 31 décembre 2016 et 1,81 % au 31 décembre 2015 :
le taux d'actualisation, retenu à la clôture du 31 décembre 2016, est défini par rapport au référentiel iBoxx € Corporates AA 10+. Ce référentiel représente de manière explicite, au 31 décembre 2016, le taux de rendement des obligations d'entreprises de première catégorie ;
- ✦ tables de mortalité hommes / femmes :
 - tables INSEE hommes – femmes 2012-2014 au 31 décembre 2016,
 - tables INSEE hommes – femmes 2011-2013 au 31 décembre 2015;
- ✦ âge de départ en retraite à compter de 2008 : 62 ans pour les catégories employés et ETAM et 64 ans pour les cadres.

Les taux d'augmentation des salaires et de turn-over sont définis par métier, par catégorie professionnelle et par tranche d'âge. Les taux de charges sociales et fiscales sur salaires sont définis par métier et par catégorie professionnelle. L'évaluation des indemnités de fin de carrière est réalisée sur la base des indemnités de départ en retraite.

Le Groupe ne met pas en œuvre de politique de gestion d'actifs pour couvrir ses engagements vis-à-vis de son personnel.

Par ailleurs, le Groupe comptabilise des engagements long terme au titre des primes anniversaires.

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Primes anniversaires	3,9	3,6
TOTAL	3,9	3,6

9.1.2. Sensibilité des valeurs comptables relatives aux engagements envers le personnel

Incidences sur les valeurs nettes comptables

(en millions d'euros)

Variation du taux d'actualisation	Indemnités de fin de carrière	Primes anniversaires	Total
-1,00%	(2,2)	(0,3)	(2,5)
-0,50%	(1,0)	(0,2)	(1,2)
0,50%	0,9	0,2	1,1
1,00%	1,8	0,3	2,1

9.1.3. Flux prévisionnels

(en millions d'euros)	Indemnités de fin de carrière et pensions	Primes anniversaires	Total
N+1	1,2	0,3	1,5
N+2	1,0	0,3	1,4
N+3	1,5	0,3	1,8
N+4	1,0	0,3	1,3
N+5	0,8	0,3	1,1
Au-delà	16,4	2,7	19,1
TOTAL	22,0	4,2	26,1
Actualisation	(3,0)	(0,3)	(3,3)
Engagements au 31/12/2016	19,0	3,9	22,9

9.1.4. Avantages liés aux fins de contrat de travail

Enfin, en l'état actuel des décisions prises par le management, les avantages liés aux fins de contrat de travail qui concernent les salariés du Groupe (hors parties liées, cf. note 11.1) ne donnent lieu à aucune provision.

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Indemnités éventuelles de rupture de contrat de travail	0,7	1,4
TOTAL NON COMPTABILISÉ	0,7	1,4

9.2. Effectifs

	Cadres Effectif moyen		Non cadres Effectif moyen		Total salariés Effectif moyen	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Foncière Tertiaire	275,9	282,0	107,1	108,9	383,0	390,9
Foncière Santé	11,3	11,0	2,0	2,4	13,3	13,4
Promotion	388,0	388,0	267,6	277,7	655,6	665,7
Services ^(a)	152,1	210,9	105,3	152,6	257,4	363,5
TOTAL DES EFFECTIFS	827,3	891,9	482,0	541,6	1 309,3	1 433,5

(a) Correspond aux activités abandonnées

9.3. Descriptif des plans d'options de souscription d'actions et plans d'actions gratuites

9.3.1. Plans d'options de souscription d'actions

Descriptif des Plans d'options de souscription d'actions 2007 et 2011

Les caractéristiques des Plans de souscription d'actions en cours au 31 décembre 2016 et les mouvements intervenus au cours de l'exercice 2016 sont présentés dans le tableau suivant :

Caractéristiques des Plans à l'origine							Mouvements sur la période					Réalisation des conditions de performance	
Plans Achivés	Date d'attribution	Durée d'acquisition	Durée de vie des plans	Nombre d'options octroyées	Parité Nombre d'options nécessaires à l'octroi d'une action	Nombre d'options en circulation au 1er janvier 2016	Nombre d'options annulées pendant la période	Nombre d'options en circulation au 31 décembre 2016	Dont attribuables aux parties liées	Dont exercibles à la fin de la période	Conditions de performance liées au marché	Conditions de performance non liées au marché	
													2007 (a)
1-2011	03/03/2011	4	8	147 500	1,00	33 857	7 332	26 525	6 900	26 525	0%	Acquis 8,125%	
TOTAL Plans				218 500		102 857	76 332	26 525	6 900	26 525			
Prix moyen d'exercice par action						95,74	99,96	80,86	80,86	80,86			

(a) Le plan 2007 avait été accordé par la gouvernance du groupe SILIC. Le nombre d'options octroyées correspond au nombre d'options en circulation à la date d'entrée dans le groupe Icade (22 juillet 2013). La parité correspond à celle retenue dans le cadre de l'offre publique d'échange, soit 5 actions Icade pour 4 actions Silic.

Au 31 décembre 2016, 26 525 options de souscription d'actions, représentatives de 26 525 actions, sont exerçables au titre du plan « 1-2011 ».

Méthodologie de valorisation : Juste valeur des Plans d'options de souscription d'actions

	Plan 2007 achevé 10/05/2007	Plan 2011 « 1-2011 » Plan 1
Juste Valeur moyenne pondérée de l'option	32,32 €	19,33 €
Probabilité de présence	100,00 %	100,00%
Taux d'intérêt sans risque	4,24 %	3,38 %
Volatilité attendue	25,74 %	33,00 %
Taux Dividendes Attendus	5,00 %	4,00 %
Prix du sous-jacent	129,00 €	82,43 €
Prix d'exercice	126,98 €	80,86 €
MODÈLE UTILISÉ	TRINOMIAL	TRINOMIAL

9.3.2. Plans d'actions gratuites

Le Plan d'attribution d'actions gratuites « 1-2016 » prévoit l'attribution de 30 actions gratuites par salarié.

Le Plan d'attribution d'actions gratuites « 2-2016 » est dédié aux membres du comité exécutif (hors Directeur Général), aux membres du comité de coordination et aux cadres managers désignés par le comité exécutif. L'acquisition définitive des actions gratuites est soumise pour 100% à la réalisation de conditions de performance liées et non liées au marché.

Les caractéristiques des Plans d'attribution d'actions gratuites en cours en 31 décembre 2016 sont les suivantes :

Caractéristiques des plans à l'origine					Nombre d'actions au 1er janvier 2016			Mouvements sur la période		Nombre d'actions au 31 décembre 2016		
Plans	Date d'attribution	Durée d'acquisition	Durée de vie des Plans	Nombre d'actions attribuées à l'origine du Plan	Actions acquises	Actions attribuées	Dont soumises à conditions	Actions attribuées	Actions annulées	Dont nombre d'actions attribuées	Dont nombre d'actions acquises	Dont soumises à conditions
1-2012	02/03/2012	2 ans	4 ans	26 190	23 760	*	-	*	-	23 760	-	-
2-2012	02/03/2012	2 ans	4 ans	28 290	25 638	*	-	*	-	25 638	-	-
2012 ^(a)	12/03/2012	2 ans	4 ans	12 000	12 673	*	-	*	-	12 673	-	-
2013 ^(a)	22/02/2013	2 ans	4 ans	12 000	12 313	*	-	*	-	12 313	-	-
1-2014	04/03/2014	2 ans	4 ans	21 990	30	19 110	-	-	45	19 095	-	-
2-2014 ^(b)	04/03/2014	2 ans	4 ans	14 250	*	10 250	10 250	-	8 994	1 256	*	-
1-2016	07/11/2016	2 ans	3 ans	31 560	*	*	*	31 560	1 050	30 510	-	*
2-2016 ^(c)	07/11/2016	2 ans	4 ans	52 959	*	*	*	52 959	260	52 699	-	52 699
TOTAL					74 414	29 360	10 250	84 519	10 349	83 209	94 735	52 699

(a) Après fusion - absorption de SILIC, les actions restant en cours d'acquisition à la date d'entrée dans le Groupe Icade au titre des plans 2012 et 2013 (respectivement de 11 947 et 12 000) ont été converties en actions Icade sur la base de la parité d'échange retenue, 5 actions Icade pour 4 actions Silic, soit respectivement 14 969 et 15 032 actions Icade.

(b) Les conditions de performance requises pour l'attribution des actions gratuites du plan 2-2014 sont liées à 50% du résultat net récurrent EPRA par action tel que publié dans la communication financière et à 50 % à la performance relative de l'action Icade appréciée par rapport à l'indice FTSE EPRA Euro Zone.

(c) Les conditions de performance requises pour l'attribution des actions gratuites du plan 2-2016 sont liées à 50% à l'ANR triple net EPRA par action tel que publié dans la communication financière et à 50 % à la performance relative de l'action Icade appréciée par rapport à l'indice FTSE EPRA Euro Zone.

9.3.3. Impact des plans d'options de souscription d'actions et d'actions gratuites sur le résultat

Compte tenu des conditions d'acquisition en fonction de la durée de présence dans le Groupe, l'impact relatif aux plans d'options de souscription d'actions et aux plans d'actions gratuites correspond à une charge de 0,1 million d'euros au titre de l'exercice 2016 dont un produit de 0,1 million d'euros au titre des parties liées contre un produit de 0,7 million d'euros sur l'exercice 2015 dont 0,9 million d'euros au titre des parties liées.

Note 10. Engagements hors bilan

10.1. Engagements hors bilan

Engagements donnés :

<i>(en millions d'euros)</i>		31/12/2016	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
ENGAGEMENTS LIES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION		43,7	28,9	13,7	1,2
Engagements de prises de participations	Promesses d'achat de titres	24,9	24,9	-	-
Engagements donnés dans le cadre d'opérations de cession de titres					
	Garanties de chiffre d'affaires données	16,3	4,0	11,1	1,2
	Garanties de passif données	2,6	-	2,6	-
ENGAGEMENTS LIES AU FINANCEMENT		953,8	73,7	344,3	535,9
Hypothèques et privilèges de prêteurs de deniers					
	Hypothèques	380,8	19,1	67,5	294,2
	Privilèges de prêteurs de deniers	133,8	10,4	123,3	-
Promesses d'affectation hypothécaire et cessions de créances					
	Promesses d'affectation hypothécaire et cessions de créances données en garantie d'emprunts	226,1	18,8	68,5	138,8
Crédits-bails		212,4	25,4	84,9	102,1
Nantissements de titres		0,8	-	-	0,8
ENGAGEMENTS LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES		1 673,2	848,2	824,9	0,1
	Engagements résiduels sur marchés de travaux	Foncière : Engagements résiduels sur marchés de travaux, CPI et VEFA - Immeubles en construction et restructuration			
		326,4	242,3	84,1	-
Engagements donnés liés au développement de l'activité et arbitrages					
	Promesses d'achat données	Promesses d'achat données - Promotion - Terrains			
		214,9	214,9	-	-
	Promotion immobilière : réservations TTC	Promotion immobilière : réservations TTC			
		683,6	0,3	683,3	-
	Promotion tertiaire Immobilière - Compromis de VEFA et CPI signés avec les clients	Promotion tertiaire Immobilière - Compromis de VEFA et CPI signés avec les clients			
		391,4	353,8	37,5	-
Engagements donnés liés à l'exécution des contrats d'exploitation					
	Garanties professionnelles dans le cadre de mandats de gestion et de transactions	Garanties professionnelles dans le cadre de mandats de gestion et de transactions			
		0,1	-	-	0,1
	Garanties à première demande données	Garanties à première demande données			
		20,6	0,7	19,9	-
	Autres engagements donnés	Autres engagements donnés			
		1,8	1,8	-	-

Engagements reçus :

<i>(en millions d'euros)</i>		31/12/2016	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
ENGAGEMENTS LIÉS AU PERIMÈTRE DE CONSOLIDATION		44,1	42,1	2,1	-
Engagements de prises de participations	Promesses d'achat de titres	24,9	24,9	-	-
Engagements donnés dans le cadre d'opérations de cession de titres	Garanties de passif reçues	19,3	17,2	2,1	-
ENGAGEMENTS LIÉS AU FINANCEMENT		1 676,7	46,6	1 630,1	-
Lignes de crédit non utilisées	Lignes de crédit non utilisées	1 676,7	46,6	1 630,1	-
ENGAGEMENTS LIÉS AUX ACTIVITÉS OPERATIONNELLES		2 576,7	852,6	915,7	808,3
	Promesses d'achat reçues	214,9	214,9	-	-
	Promesses d'achat reçues - Promotion-Terrains				
Autres engagements contractuels reçus et liés à l'activité	Compromis de VEFA et CPI signés avec les clients	83,8	46,3	37,5	-
	Promotion tertiaire Immobilière				
	Engagements résiduels sur marchés de travaux	1,3	-	1,3	-
	GAPD				
	GAPD reçues - garanties de loyers - Foncière	32,9	2,8	7,9	22,2
	GAPD reçues - Promotion	7,4	7,4	-	-
	Autres engagements reçus				
	Cautions reçues en garantie de loyer - cliniques	1 838,9	213,5	852,4	773,0
	Cautions reçues en garantie de loyer - autres actifs	37,2	7,4	16,7	13,1
	Cautions reçues des fournisseurs de travaux	0,7	0,7	-	-
	Autres avals et cautions reçus	23,3	23,3	-	-

10.2. Informations relatives aux contrats de location (côté bailleur et côté preneur)

10.2.1. Locations simples (côté bailleur)

Typologie des baux

	Logements	Bureaux	Entrepôts et locaux d'activités	Santé
Base de détermination des loyers conditionnels			Chiffre d'affaires des preneurs	
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Tacite reconduction ou proposition de renouvellement avec augmentation de loyer	Proposition de renouvellement six mois avant la fin de période ferme	Proposition de renouvellement six mois avant la fin de période ferme	Proposition de renouvellement avant l'échéance pour une durée minimum de neuf ans ferme
Clauses d'indexation	Indice de référence des loyers	Indice du coût de la construction ou indice des loyers des activités tertiaires (ILAT)	Indice du coût de la construction ou indice sur les locaux commerciaux à la demande du preneur	Indice du coût de la construction (ICC), indice des loyers commerciaux (ILC) et indice composite (ICC/ILC)
Terme	6 ans renouvelables par tacite reconduction	Bail en 3/6/9/12,5 ans maximum	Bail en 3/6/9/12 ans maximum	Bail de 12 ans ferme triple net

10.2.2. Locations-financement et locations simples (côté bailleur)

(en millions d'euros)		31/12/2016	31/12/2015
Locations-financement en cours à la date de clôture			
Total investissement brut initial dans le contrat de location	A	183,8	582,8
Loyers échus	B	37,6	179,3
Investissement brut initial dans le contrat de location à moins d'un an		7,8	25,5
Investissement brut initial dans le contrat de location de un à cinq ans		22,8	95,6
Investissement brut initial dans le contrat de location au-delà de cinq ans		115,6	282,3
INVESTISSEMENT BRUT A LA DATE DE CLÔTURE DANS LE CONTRAT DE LOCATION	C=A-B	146,2	403,5
Produits financiers acquis à la date de clôture	D	32,0	131,5
Produits financiers non acquis à la date de clôture	E=C-I-D-F	62,5	151,7
Impact de la désactualisation	F	(7,2)	(31,3)
Valeurs résiduelles actualisées non garanties revenant au bailleur	G	1,2	12,6
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir à moins d'un an		4,4	14,3
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir de un à cinq ans		13,4	50,4
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir au-delà de cinq ans		39,9	74,3
TOTAL VALEUR ACTUALISEE DES PAIEMENTS MINIMAUX A RECEVOIR	H=C-D-E-F-G	57,8	139,0
Investissement net dans le contrat de location	I	58,9	151,6
Valeurs résiduelles non garanties revenant au bailleur		2,3	43,9

(en millions d'euros)		31/12/2016	31/12/2015
Locations simples et financières			
Revenus locatifs de location simple		571,3	540,9
Revenus locatifs financiers		15,7	16,1
REVENUS LOCATIFS		587,0	557,0
dont loyers conditionnels		-	0,1
Charges locatives nettes de refacturations		(42,0)	(38,4)
LOYERS NETS		545,0	518,6
A moins d'un an		543,2	529,0
De un à cinq ans		1 740,1	1 669,4
Au-delà de cinq ans		1 352,9	1 304,4
LOYERS MINIMAUX A RECEVOIR AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION SIMPLE NON RESILIALES		3 636,2	3 502,8

L'échéancier des loyers minimaux à recevoir au titre des contrats de location-financement est présenté dans le tableau précédent.

10.2.3. Locations-financement et locations simples (côté preneur)

(en millions d'euros)		31/12/2016	31/12/2015
A moins d'un an		(30,0)	(28,5)
De un à cinq ans		(97,7)	(97,4)
Au-delà de cinq ans		(92,8)	(91,3)
LOYERS MINIMAUX À PAYER AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION-FINANCEMENT		(220,5)	(217,2)
A moins d'un an		(25,4)	(23,2)
De un à cinq ans		(84,9)	(82,9)
Au-delà de cinq ans		(102,1)	(100,2)
VALEUR ACTUALISEE DES PAIEMENTS AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION- FINANCEMENT		(212,4)	(206,3)

(en millions d'euros)		31/12/2016	31/12/2015
Locations simples			
Charges de loyers		(8,0)	(9,2)
Revenus de sous-location		1,4	0,7
A moins d'un an		(6,6)	(6,6)
De un à cinq ans		(14,9)	(13,8)
Au-delà de cinq ans		(37,1)	(36,8)
LOYERS MINIMAUX A PAYER AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION SIMPLE NON RESILIALES		(58,5)	(57,3)

Note 11. Informations complémentaires

11.1. Parties liées

11.1.1. Rémunération des dirigeants

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Avantages à court terme (salaires, primes, etc.) ^(a)	4,8	5,0
Avantages postérieurs à l'emploi ^(a)	-	0,4
Avantages à long terme ^(a)	-	-
Paiements fondés sur des actions	(0,1)	(0,9)
AVANTAGES COMPTABILISÉS	4,7	4,5
Indemnité de rupture de contrat de travail	0,7	1,5
TOTAL NON COMPTABILISÉ	0,7	1,5
TOTAL	5,4	6,0

(a) Les montants incluent les charges patronales.

Les dirigeants comprennent les personnes qui sont à la clôture ou qui ont été, au cours de l'exercice, administrateurs ou membres du comité exécutif d'Icade SA.

11.1.2. Relations avec les parties liées

(en millions d'euros)	31/12/2016			31/12/2015		
	Maison mère	Autres	Total	Maison mère	Autres	Total
Créances associées	0,2	40,6	40,8	-	21,6	21,6
Dettes associées	1,0	-	1,0	0,2	-	0,2

Les transactions effectuées avec les parties liées sont réalisées dans des conditions normales de marché.

En compte de résultat, les principales opérations concernent les opérations immobilières pour un prix global de 19,5 millions d'euros, réalisées par la Promotion.

11.2. Événements postérieurs à la clôture

Dans le cadre de l'exécution de son plan stratégique, Icade a cédé l'intégralité des titres de sa filiale Icade Expertise le 4 janvier 2017. Le Groupe achève ainsi la cession de son activité de Services. Les incidences de cette cession sur le résultat consolidé 2017 seront non significatives.

11.3. Honoraires des commissaires aux comptes

	MAZARS				PRICEWATERHOUSE COOPERS AUDIT			
	(en millions d'euros)		en %		(en millions d'euros)		en %	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Audit								
Commissariat aux comptes certification, examen des comptes individuels et consolidés								
– Émetteur	0,5	0,6	41,7	48,1	0,5	0,6	46,3	49,6
– Filiales intégrées globalement	0,5	0,6	46,4	45,9	0,4	0,6	41,6	47,4
Services autres que la certification des comptes								
– Émetteur	0,1	-	11,9	3,8	0,1	-	12,1	2,7
– Filiales intégrées globalement	-	-	-	2,2	-	-	0,0	0,3
TOTAL	1,1	1,2	100,0	100,0	1,0	1,2	100,0	100,0

11.4. Périmètre de consolidation

	Forme Juridique	31/12/2016			Méthode de consolidation	2015
		% Détention directe	% Intérêt 2016	Coentreprises / Entreprises associées		% Intérêt 2015
FONCIERE TERTIAIRE						
ICADE	SA	100,00	100,00		IG	100,00
GIE ICADE MANAGEMENT	GIE	100,00	100,00		IG	100,00
Parcs d'affaires						
BATI GAUTIER	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
BASSIN NORD	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
PARC DU MILLENAIRE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
68 VICTOR HUGO	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
PDM 1	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
PDM 2	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
ICADE 3.0	SASU	100,00	100,00		IG	
Bureaux						
ICADE LEO LAGRANGE (ex VILLEJUIF)	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
MESSINE PARTICIPATIONS	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
69 BLD HAUSSMANN	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
MORIZET	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
CAMILLE DESMOULINS	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
1 TERRASSE BELLINI	SCI	33,33	33,33	Coentreprises	MEE	33,33
ICADE RUE DES MARTINETS	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
ICADE TOUR EQHO	SAS	100,00	100,00		IG	100,00
LES TOVETS	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
POLICE DE MEAUX (PCM)	SCI		Cession		IG	100,00
SCI BATIMENT SUD DU CENTRE HOSP PONTOISE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SCI BSM DU CHU DE NANCY	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
LE TOLBIAC	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SCI Gascogne	SCI		Absorption		IG	100,00
EVRY MOZART	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
Logement						
PAYS DE LOIRE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SARVILEP	SAS	100,00	100,00		IG	100,00
SMDH	SASU	100,00	100,00		IG	
Activités Abandonnées						
Property management						
ICADE PROPERTY MANAGEMENT	SASU		Cession		IG	100,00
Conseils & solutions						
I PORTA	SAS		Cession		IG	100,00
ICADE CONSEIL	SAS		Cession		IG	100,00
ICADE EXPERTISE	SAS		Cession		IG	100,00
ICADE TRANSACTIONS	SASU		Absorption		IG	100,00
ICADE ASSET MANAGEMENT	SAS		Cession		IG	100,00
FONCIERE SANTE						
ICADE SANTE	SAS	56,51	56,51		IG	56,51
VITALIA Expansion MCO Propco SAS	SAS		Absorption		IG	56,51
SCI MTS	SCI		Absorption		IG	56,51
SCI ST-LAZARE	SCI		Absorption		IG	56,51
VITALIA DÉVELOPPEMENT MCO PROPSCO SAS	SAS		Absorption		IG	56,51
SAS LA HAIE ST-CLAUDE	SAS		Absorption		IG	56,51
SCI DES PAPIERS	SCI		Absorption		IG	56,51
SCI DES ETATS-UNIS	SCI		Absorption		IG	56,51
CHP SAS	SAS		Absorption		IG	56,51
OCEANE IMMOBILIERE SAS	SAS		Absorption		IG	56,51
VITALIA Santé MCO Propco SAS	SAS		Absorption		IG	56,51
SCI HONORE DE BALZAC	SCI		Absorption		IG	56,51
SASU GVM SANTE	SASU	56,51	56,51		IG	56,51
SAS VAGUIL	SAS		Absorption		IG	
SAS CHATENOY LE ROYAL SSR	SAS		Absorption		IG	
SAS GIEN SOINS PSYCHIATRIQUES	SAS		Absorption		IG	
SAS OCEANE LE HAVRE PSYCHIATRIE	SAS		Absorption		IG	

	Forme Juridique	31/12/2016			2015	
		% Détention directe	% Intérêt 2016	Coentreprises / Entreprises associées	Méthode de consolidation	% Intérêt 2015
SAS MONTCHENAIN SOINS PSYCHIATRIQUES	SAS		Absorption		IG	
PROMOTION						
GROUPE ICADE PROMOTION LOGEMENT						
SCI DU CASTELET	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SARL B.A.T.I.R. ENTREPRISES	SARL	100,00	100,00		IG	100,00
SCI LONGCHAMP CENTRAL FAC	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
ST CHARLES CHANCEL	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SARL FONCIERE ESPACE ST CHARLES	SARL	86,00	86,00		IG	86,00
MONTPELLIERAINE DE RENOVATION	SARL	86,00	86,00		IG	86,00
SCI ST CHARLES PARVIS SUD	SCI	58,00	58,00		IG	58,00
MSH	SARL	100,00	100,00		IG	100,00
SARL GRP ELLUL - PARA BRUGUIERE	SARL	100,00	100,00		IG	100,00
SNC LE CLOS DU MONESTIER	SNC	100,00	100,00		IG	100,00
SCI LES ANGLES 2	SCI	75,50	75,50		IG	75,50
SARL DOMAINE DE LA GRANGE	SARL	51,00	51,00		IG	51,00
SCI CASTEL D'UZEGES	SCI	62,50	62,50		IG	62,50
SNC MARINAS DEL SOL	SNC	100,00	100,00		IG	100,00
SCI LE BELEM	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SCI CŒUR MARINE	SCI	99,00	99,00		IG	99,00
SCI LES BAS ILES D'UZEGES	SCI	62,50	62,50		IG	62,50
SCI LES JARDINS D'HARMONY	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SCI CŒUR CATALUNA	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SNC MEDITERRANEE GRAND ARC	SNC	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI ROYAL PALMERAIE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SCI LA SEIGNEURIE	SCI	62,50	62,50		IG	62,50
ICADE PROMOTION LOGEMENT	SAS	100,00	100,00		IG	100,00
CAPRI PIERRE	SARL	99,92	99,92		IG	99,92
SNC CHARLES	SNC	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI TERRASSE GARONNE	SCI	49,00	49,00	Coentreprises	MEE	49,00
SCI MONNAIE - GOUVERNEURS	SCI	70,00	70,00		IG	70,00
SCI ERSTEIN LA FILATURE 3	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI STIRING WENDEL	SCI	75,00	75,00		IG	75,00
STRASBOURG R. DE LA LISIERE	SCI	33,00	33,00	Coentreprises	MEE	33,00
SCI KEMBS	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SNC LES SYMPHONIES	SNC	66,70	66,70		IG	66,70
SCI LES PLEIADES	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SNC LA POSEIDON	SNC	100,00	100,00		IG	85,00
JARDINS D ALMERIA	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
TERRASSES ALHAMBRA	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
MARSEILLE PARC	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
LE PRINTEMPS DES ROUGIERES	SARL	96,00	96,00		IG	96,00
LES ALPINES	SCI	100,00	100,00		IG	90,00
SCI PRADO ROUET	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SNC MONTBRILLAND	SNC	87,00	87,00		IG	87,00
SNC STE FOY - VALLON DES PRES	SNC	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI PIERRE AUDRY	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI BRENIER	SCI	95,00	95,00		IG	95,00
SCI GERLAND ILOT 3	SCI	40,00	40,00	Coentreprises	MEE	40,00
SCI GERLAND ILOT 4	SCI	40,00	40,00	Coentreprises	MEE	40,00
LES CHENES			Liquidation		IG	100,00
SCI 460 AVENUE DE PESSICART	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
PARC DU ROY D'Espagne	SNC	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
LE DOMAINE DU ROY	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI JEAN DE LA FONTAINE	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI 101 CHEMIN DE CREMAT	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
MARSEILLE PINATEL	SNC	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SNC 164 PONT DE SEVRES	SNC	65,00	65,00		IG	65,00
SCI LILLE LE BOIS VERT	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00

	Forme Juridique	31/12/2016			Méthode de consolidation	2015
		% Détention directe	% Intérêt 2016	Coentreprises / Entreprises associées		% Intérêt 2015
SCI LES LYS DE MARGNY	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI GARCHES 82 GRANDE RUE	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI RUEIL CHARLES FLOQUET	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI VALENCIENNES RESIDENCE DE L'HIPPODROME	SCI	75,00	75,00		IG	75,00
SCI COLOMBES ESTIENNES D'ORVES	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI VILLA DES GARDES	SCI	75,00	75,00		IG	75,00
SCI BOULOGNE SEINE D2	SCI	17,33	17,33	Ent. associées	MEE	17,33
BOULOGNE VILLE A2C	SCI	17,53	17,53	Ent. associées	MEE	17,53
BOULOGNE VILLE A2D	SCI	16,94	16,94	Ent. associées	MEE	16,94
BOULOGNE VILLE A2E	SCI	16,94	16,94	Ent. associées	MEE	16,94
BOULOGNE VILLE A2F	SCI	16,94	16,94	Ent. associées	MEE	16,94
BOULOGNE PARC B1	SCI	18,23	18,23	Ent. associées	MEE	18,23
BOULOGNE 3-5 RUE DE LA FERME	SCI	13,21	13,21	Ent. associées	MEE	13,21
BOULOGNE PARC B2	SCI	17,30	17,30	Ent. associées	MEE	17,30
SCI Lieusant Rue de Paris	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
BOULOGNE PARC B3A	SCI	16,94	16,94	Ent. associées	MEE	16,94
BOULOGNE PARC B3F	SCI	16,94	16,94	Ent. associées	MEE	16,94
SCI ROTONDE DE PUTEAUX	SCI	33,33	33,33	Coentreprises	MEE	33,33
SCI COURBEVOIE LES LILAS D'Espagne			Liquidation		MEE	50,00
SAS AD2B	SAS	100,00	100,00		IG	100,00
SCI CHATILLON AVENUE DE PARIS	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI FRANCONVILLE - 1 RUE DES MARAIS	SCI	49,90	49,90	Coentreprises	MEE	49,90
SCI CHATOU RUE DES BEAUNES	SCI		Liquidation	Coentreprises	MEE	50,10
LES TUILERIES	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
ESSEY LES NANCY	SCI	75,00	75,00		IG	75,00
SCI LE CERCE DES ARTS - Logement	SCI	37,50	37,50		IG	37,50
LE CLOS STANISLAS	SCI	75,00	75,00		IG	75,00
LES ARCHES D'ARS	SCI	75,00	75,00		IG	75,00
ZAC DE LA FILATURE	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI LA SUCRERIE - Logement	SCI	37,50	37,50		IG	37,50
SCI LA JARDINERIE - Logement	SCI	37,50	37,50		IG	37,50
LES COTEAUX DE LORRY	SARL	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI LE PERREUX ZAC DU CANAL	SCI	72,50	72,50		IG	72,50
SCI Boulogne Ville A3 LA	SCI	17,40	17,40	Ent. associées	MEE	17,40
SNC Nanterre MH17	SNC	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SNC SOISY Avenue KELLERMAN	SNC	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SNC ST FARGEAU HENRI IV	SNC	60,00	60,00		IG	60,00
SCI ORLEANS ST JEAN LES CEDRES	SCI	49,00	49,00	Coentreprises	MEE	49,00
RUE DE LA VILLE	SNC	100,00	99,99		IG	99,99
BEAU RIVAGE	SCI	100,00	99,99		IG	99,99
33 RUE DE LA REPUBLIQUE	SCI	55,00	55,00		IG	55,00
JARDINS DE LA SEIGNEURIE	SCI	60,00	60,00		IG	60,00
RUE DES HEROS			Liquidation		IG	100,00
RUE DU 11 NOVEMBRE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
RUE DES FABRIQUES			Liquidation		IG	100,00
RUE GUSTAVE PETIT	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
RUE DEBLORY	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
RUE DU MOULIN	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
IMPASSE DU FORT	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
RUE CHATEAUBRIAND	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SCI AVENUE DEGUISE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
LE GAND CHENE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
DUGUESCLIN DEVELOPPEMENT	SAS	100,00	100,00		IG	100,00
DUGUESCLIN & ASSOCIES MONTAGNE	SAS	100,00	100,00		IG	100,00
CHALET DE LA VANNOISE	SCI	33,33	33,33	Coentreprises	MEE	33,33
BALCONS DU SOLEIL	SCI	40,00	40,00	Coentreprises	MEE	40,00
DU LIZE LE MAS DES OLIVIERS	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
CDP THONON	SCI	33,33	33,33	Coentreprises	MEE	33,33

	Forme Juridique	31/12/2016			Méthode de consolidation	2015
		% Détention directe	% Intérêt 2016	Coentreprises / Entreprises associées		
SCI RESID. SERVICE DU PALAIS	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SCI RESID. HOTEL DU PALAIS	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SCI LE VERMONT	SCI	40,00	40,00	Coentreprises	MEE	40,00
SCI HAGUENAU RUE DU FOULON	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SNC URBAVIA	SNC	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI GERTWILLER 1	SCI	50,00	50,00		IG	50,00
SCI ROUEN GRAMMONT			Liquidation		IG	80,00
SCCV LES VILLAS DU PARC	SCCV	100,00	100,00		IG	100,00
SCI RUE BARBUSSE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SCCV NIMES ALIZES 2			Liquidation		MCC	50,00
SCI SOPHIA PARK	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
LES HAUTS DE L'ESTAQUE	SCI	51,00	51,00		IG	51,00
ROUBAIX RUE DE L'OUEST	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCV CHATILLON MERMOZ FINLANDE	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI LES TERRASSES DES COSTIERES	SCI	60,00	60,00		IG	60,00
SARL LAS CLOSES	SARL	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI CHAMPS S/MARNE RIVE GAUCHE	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI BOULOGNE SEINE D3 PP	SCI	33,33	33,33	Ent. associées	MEE	33,33
SCI BOULOGNE SEINE D3 D1	SCI	16,94	16,94	Ent. associées	MEE	16,94
SCI ROUJ OGNF SFINF D3 F	SCI	16,94	16,94	Ent. associées	MEE	16,94
SCI BOULOGNE SEINE D3 DEF COMMERCES	SCI	27,82	27,82	Ent. associées	MEE	27,82
SCI BOULOGNE SEINE D3 ABC COMMERCES	SCI	27,82	27,82	Ent. associées	MEE	27,82
SCI BOULOGNE SEINE D3 F	SCI	16,94	16,94	Ent. associées	MEE	16,94
SCI BOULOGNE SEINE D3 C1	SCI	16,94	16,94	Ent. associées	MEE	16,94
LES COTEAUX DU VIGNOBLE	SAS	40,00	40,00	Coentreprises	MEE	40,00
SCCV SAINTE MARGUERITE	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SNC ROBINI	SNC	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI LES TERRASSES DU SABLASSOU	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCCV LES PATIOS D'OR - GRENOBLE	SCCV	80,00	80,00		IG	80,00
SCI DES AUBEPINES	SCI	60,00	60,00		IG	60,00
SCI LES BELLES DAMES	SCI	66,70	66,70		IG	66,70
SCI PLESSIS LEON BLUM	SCI	80,00	80,00		IG	80,00
SCCV RICHEL	SCCV	100,00	100,00		IG	100,00
SCI BOULOGNE. PARC B4B	SCI	20,00	20,00	Ent. associées	MEE	20,00
SCI ID	SCI	53,00	53,00		IG	53,00
SNC PARIS MACDONALD PROMOTION	SNC	100,00	100,00		IG	100,00
RESIDENCE LAKANAL	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
COEUR DE VILLE	SARL	70,00	70,00		IG	70,00
SCI CLAUSE MESNIL	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
ROUEN VIP	SCCV	100,00	100,00		IG	100,00
OVALIE 14	SCCV	80,00	80,00		IG	80,00
SCCV VILLA ALBERA	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCCV 811 Av. Gal de GAULLE	SCCV	20,00	20,00	Coentreprises	MEE	100,00
SCI ARKADEA LA ROCI IELLE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SCCV FLEURY MEROGIS LOT1.1	SCCV	70,00	70,00		IG	70,00
SCCV FLEURY MEROGIS LOT1.2	SCCV	70,00	70,00		IG	70,00
SCCV FLEURY MEROGIS LOT3	SCCV	100,00	100,00		IG	100,00
SCI L'ENTREPÔT MALRAUX	SCI	65,00	65,00		IG	65,00
SCCV CERGY - LES PATIOS D'OR	SCCV	67,00	67,00		IG	67,00
MULHOUSE LES PATIOS D'OR	SCCV	40,00	40,00	Coentreprises	MEE	40,00
SCCV CLERMONT-FERRAND LA MONTAGNE	SCCV	90,00	90,00		IG	90,00
SCCV NICE GARE SUD	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT A	SCCV	25,00	25,00	Coentreprises	MEE	25,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT B	SCCV	25,00	25,00	Coentreprises	MEE	25,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT D	SCCV	25,00	25,00	Coentreprises	MEE	25,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT H	SCCV	25,00	25,00	Coentreprises	MEE	25,00
SEP COLOMBES MARINE	SEP	25,00	25,00	Coentreprises	MEE	25,00
SCI CIAYF SOUILLY - L'OREE DU BOIS	SCI	80,00	80,00		IG	80,00

	Forme Juridique	31/12/2016			Méthode de consolidation	2015
		% Détenion directe	% Intérêt 2016	Coentreprises / Entreprises associées		
SCI BONDOUFLE - LES PORTES DE BONDOUFLE	SCI	80,00	80,00		IG	80,00
SCCV ECOPARK	SCCV	90,00	90,00		IG	90,00
SCCV DUNKAN			Liquidation		MEE	50,00
SCI FI BAGNOLET	SCI	90,00	90,00		IG	90,00
SCI ARKADEA TOULOUSE LARDENNE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SCCV 25 BLD ARMEE DES ALPES	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCCV HORIZON PROVENCE	SCCV	58,00	58,00		IG	58,00
SARL DOMAINE DE FAHAM	SARL	51,00	51,00	Coentreprises	MEE	51,00
SCI ARKADEA LYON CROIX ROUSSE	SCI	70,00	70,00	Coentreprises	MEE	70,00
SCCV SETE - QUAI DE BOSQ	SCCV	90,00	90,00		IG	90,00
SCI SAINT FARGEAU CENTRE	SCI	70,00	70,00		IG	70,00
SCCV RIVES DE SEINE - BOULOGNE YC2	SCCV	80,00	80,00		IG	80,00
SCI BLACK SWANS	SCI	85,00	85,00		IG	85,00
SCCV CANAL STREET	SCCV	100,00	100,00		IG	100,00
SCCV BLACK SWANS TOUR B	SCCV	85,00	85,00		IG	85,00
SCCV ORCHIDEES	SCCV	100,00	99,96		IG	99,96
SCCV MEDICADE	SCCV	80,00	80,00		IG	80,00
SCI PERPIGNAN LESAGE	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI TRIGONES NIMES	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCCV BAILLY CENTRE VILLE	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCCV MONTLHERY LA CHAPELLE	SCCV	100,00	100,00		IG	100,00
SCI ARKADEA MARSEILLE SAINT VICTOR	SCI	51,00	51,00	Coentreprises	MEE	51,00
SCCV SAINT FARGEAU 23 FONTAINEBLEAU	SCCV	70,00	70,00		IG	70,00
SCCV CARENA	SCCV	51,00	51,00		IG	51,00
SCCV BLACK SWANS TOUR C	SCCV	85,00	85,00		IG	99,99
SCCV TOURS RESIDENCE SENIOR MELIES	SCCV	99,96	99,96		IG	99,96
SCI ARKADEA LYON GIRONDINS	SCI	65,00	65,00	Coentreprises	MEE	65,00
SCI CAEN LES ROBES D'AIRAIN	SCI	60,00	60,00		IG	
SCI CAPITAINE BASTIEN	SCI	80,00	80,00		IG	
SCCV THERESIANUM CARMELITES	SCCV	65,00	65,00		IG	
SCI PERPIGNAN CONSERVATOIRE	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	
SCI LILLE WAZEMMES	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	
SCCV ANTONY	SCCV	80,00	80,00		IG	
SCCV SAINT FARGEAU LEROY BEAUFILS	SCCV	65,00	65,00		IG	
SCI ST ANDRE LEZ LILLE - LES JARDINS DE TASSIGNY	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	
SCCV CARIVRY	SCCV	51,00	51,00	Coentreprises	MEE	
ICADE PROMOTION TERTIAIRE						
PARIS BERTHELOT	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SNC ICADE PROMOTION TERTIAIRE	SNC	100,00	100,00		IG	100,00
ICADLEO	SNC	66,67	66,67		IG	66,67
SORIF ICADE LES PORTES D'ESPAGNE	SNC	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
ICADE DOCKS DE PARIS	SNC	100,00	100,00		IG	100,00
PORTES DE CLICHY	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
MONTROUGE CAP SUD	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCCV SAINT DENIS LANDY 3	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SNC SAMICADE	SNC	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SNC DU PLESSIS BOTANIQUE	SNC	100,00	100,00		IG	100,00
SNC GERLAND 1	SNC	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCCV LA VALBARELLE	SCCV	49,90	49,90	Coentreprises	MEE	
SNC GERLAND 2	SNC	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
CITE SANITAIRE NAZARIENNE	SNC	60,00	60,00		IG	60,00
SNC DU CANAL ST LOUIS	SNC	100,00	100,00		IG	100,00
CAP EST LOISIR	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
ICAPROM	SNC	45,00	45,00	Coentreprises	MEE	45,00
SCCV LE PERREUX CANAL	SCCV	72,50	72,50		IG	72,50
ARKADEA	SAS	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SAMICADE GUADELOUPE	SNC	40,00	40,00	Coentreprises	MEE	40,00
CHRYSALIS DEVELOPPEMENT	SAS	35,00	35,00	Coentreprises	MEE	35,00

	Forme juridique	31/12/2016			Méthode de consolidation	2015
		% Détention directe	% Intérêt 2016	Coentreprises / Entreprises associées		
MACDONALD BUREAUX	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCI 15 AVENUE DU CENTRE	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SAS CORNE OUEST VALORISATION	SAS	25,00	25,00	Ent. associées	MEE	25,00
SAS ICADE-FF-SANTE	SAS	65,00	65,00		IG	65,00
SCI BOURBON CORNEILLE	SCI	100,00	100,00		IG	100,00
SCI SEINE CONFLUENCES	SCI	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCCV IVRY SEINE	SCCV	60,00	30,00	Coentreprises	MEE	30,00
SCI ARKADEA FORT DE France	SCI	51,00	51,00		IG	51,00
SCCV SKY 56	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCCV OCEAN COMMERCES	SCCV	99,99	99,99		IG	99,99
SCCV SILOPARK	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SCCV TECHNOFFICE	SCCV	50,00	50,00	Coentreprises	MEE	50,00
SARL LE LEVANT DU JARDIN	SARL	50,67	50,67		IG	50,67
SAS OCEAN AMENAGEMENT	SAS	51,00	51,00		IG	51,00
SCI ARKADEA RENNES TRIGONNE	SCI	51,00	51,00	Coentreprises	MEE	51,00
SCI ARKADEA LYON CREPET	SCI	65,00	65,00	Coentreprises	MEE	65,00
SCCV LE SIGNAL/LES AUXONS	SCCV	51,00	51,00		IG	51,00